BERNIÈRES-SUR-MER : projet de plan de valorisation de l’architecture et du patrimoine (PVAP) de la commune

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

Contributions incluant les pièces jointes

Dates
Du lundi 17 août 2026 à 09h00 au mardi 15 septembre 2026 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif
Décision n° E26000018/14 en date du 5 mai 2026 - Tribunal Administratif de CAEN

Arrêté d'ouverture
Arrêté en date du 10 juillet 2026

Commissaire enquêteur(rice)
Madame Françoise CHEVALIER

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Corbel Sylvie

Déposée le mardi 18 août 2026 à 14h06

Objet : Demande de mise en évidence du lien vers l'enquête publique du PVAP sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes.

Madame la Commissaire enquêtrice,
Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), je souhaiterais savoir s'il serait possible que le lien permettant d'accéder au dossier et aux informations relatives à cette enquête soit davantage mis en évidence sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes.
Une meilleure visibilité de ce lien permettrait, me semble-t-il, de faciliter l'accès des habitants aux documents de l'enquête publique et de favoriser leur information ainsi que leur participation.
Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération cette demande.
Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations respectueuses.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par sylvie Corbel
(sylv.corbel@gmail.com)
Déposée le samedi 22 août 2026 à 09h38

Contribution relative à l'usage inadapté de la légende réglementaire du PVAP pour les parcs, jardins et espaces à dominante végétale.

La présente contribution porte sur l'utilisation de la légende du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), notamment pour le classement des espaces de loisir en général.

1. La fonction juridique de la légende du PVAP
La légende du document graphique du PVAP est fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018, pris en application des articles L. 631-4 et D. 631-14 du code du patrimoine. Elle s'applique à tous les PVAP.
Cette légende ne constitue pas un simple lexique destiné à reproduire les appellations courantes des terrains. Elle permet de représenter graphiquement les protections juridiques et prescriptions définies par le règlement.
La fiche pratique publiée par le ministère de la Culture en décembre 2020 précise que le document graphique du PVAP résulte d'une classification qualitative : il indique ce qui est protégé et ce qui ne l'est pas. Lorsqu'un symbole spécifique est utilisé, des règles doivent lui être associées, puisqu'il s'agit d'un règlement et non d'un simple diagnostic.
Le raisonnement attendu est donc le suivant :
1. identifier les caractéristiques patrimoniales, paysagères et écologiques du terrain ;
2. déterminer les éléments devant être protégés ;
3. définir les prescriptions propres à assurer cette protection ;
4. appliquer le symbole réglementaire correspondant.

2. Un raisonnement qui semble avoir été conduit à l'envers
Il semble qu'en l'espèce la qualification juridique ait été choisie à partir d'une interprétation ordinaire du mot comme par exemple celui de « jardin », au lieu de rechercher d'abord la protection juridique nécessaire.
A ce titre le choix des élus du conseil municipal d'appeler le terrain des tennis "parc" en est l'illustration, et va dans le sens de cette contribution, qui soulève une erreur de méthode et d'usage de la légende.
La question ne consiste pas à déterminer si le terrain est couramment appelé « jardin », « parc », « espace de loisirs » ou « terrain de tennis ». Elle consiste à savoir :
• si le terrain doit demeurer en pleine terre ;
• s'il doit continuer à accueillir des arbres de haute tige ;
• si la conservation de ces arbres nécessite un volume de sol suffisant ;
• si son couvert végétal forme un écran permanent ;
• s'il participe à un corridor écologique ;
• et en ce qui concerne les terrains de loisir qui sont visés spécifiquement dans le règlement d'AVAP; il résulte de l'étude paysagère de la ZPPAUP, qu'ils contribuent à la mise en valeur du site classé voisin, protégé depuis 1963 comme paysage, et donc avant la création desdits terrains de loisir, et à la mise en valeur de l'église, protégée par la première liste nationale comme Monument Historique (MH). Cette même information de "mise en valeur" et de protection des arbres à ce titre figure dans le PC de la création de la salle de sport, délivré en 2011 alors (AVAP), qui devait être dissimulée derrière des arbres de haute tige. Les arbres de haute tige ont pour fonction de dissimuler les installations, pour préserver le visuel vers le clocher (en ce sens dessin du PC de 2011 à la signature de monsieur Foucambert). Il s'agit donc de savoir si la communauté de communes entendait poursuivre ou pas la mise en valeur de ces deux éléments du patrimoine culturel de la commune de Bernières, et du territoire de la communauté de communes.
Ce sont les réponses à ces questions qui doivent déterminer le figuré réglementaire.

3. La distinction entre pleine terre et simple dominante végétale
La légende nationale distingue clairement :
• le « parc ou jardin de pleine terre » ;
• l'« espace libre à dominante végétale » ;
• l'« espace vert à créer ou à requalifier » ;
• l'« immeuble non bâti ou autre espace libre » soumis aux règles générales.
Selon la fiche ministérielle, le parc ou jardin de pleine terre est un espace protégé par le PVAP permettant notamment à un arbre de haute tige de se développer normalement.
À l'inverse, l'espace libre à dominante végétale peut être un jardin sur dalle, caractérisé par une épaisseur de terre moindre. La fiche précise qu'un tel espace peut notamment accueillir un parterre à la française composé de buis.
Cette distinction n'est donc ni sémantique ni décorative. Elle porte sur la consistance matérielle du sol et sur le niveau de protection réglementaire de l'espace.
Le choix entre ces catégories doit répondre à une question simple : souhaite-t-on protéger un terrain naturel destiné à conserver durablement des arbres, leur ombre ..., ou seulement maintenir une dominante visuellement végétale, éventuellement sur une dalle ou au-dessus d'un ouvrage, en toiture, ou dans des bacs ?

4. L'appellation nouvelle de « parc »
Les terrains de tennis sont désormais désignés comme un « parc ». Cette appellation, retenue par les élus, traduit la reconnaissance d'une vocation paysagère et arborée.
Le mot « parc » ne crée certes pas, à lui seul, une protection juridique. Mais il serait incohérent de qualifier politiquement et fonctionnellement cet espace de parc tout en lui appliquant une catégorie réglementaire permettant de réduire sa pleine terre, de supprimer ses arbres ou de les remplacer par une végétalisation superficielle.
L'appellation de « parc » implique au minimum que soient examinés :

• le maintien de la pleine terre ;
• la protection des arbres existants ;
• leur renouvellement ;
• la conservation de leur espace de développement ;
• le maintien de la haie périphérique ;
• et la fonction paysagère de l'ensemble.
Si ces caractéristiques doivent être conservées, le figuré « parc ou jardin de pleine terre » paraît correspondre à l'objectif poursuivi, de plus le TA de Caen, la CAA de Nantes ont précisé que ce terrain se trouve en zone d'urbanisation diffuse comme le domaine de Quintefeuille. La Cour d'Appel de Caen a fait expressément référence à l'AVAP et à son couvert végétal.
Par ailleurs comme la loi (VAP) le proposait, a été fait le choix d'intégrer dans le règlement de l'AVAP les protections du patrimoine remarquable préalablement protégé par le PLU (fera l'objet d'une autre contribution). Est-ce que la communauté de communes entendait supprimer ces protections, sans en faire part à la MRAE et aux personnes qualifiées, ou est-ce une erreur?

5. Le règlement d'AVAP confirmait cette fonction
Le règlement de l'AVAP distingue les terrains de loisirs et leur consacrait un article spécifique. Il imposait notamment que les espaces de loisirs soient « fermés » et dissimulés par des arbres dans une haie haute et large, donc pour assurer une protection en été comme en hiver (sans feuilles), et les terrains de plus de 300 m2 sans exception doivent avoir une surface en pleine terre. Ces règles s'imposent encore à ce jour, comme la protection des arbres de haute tige, pourtant ces prescriptions ne sont pas mises en œuvre (exemple autorisation délivrées récemment sur le terrain du camping et sur le terrain des tennis). La communauté de communes est parfaitement informée de la modification illégale du règlement d'AVAP par un courrier de monsieur KNOP, mais que celle-ci ne posait pas de problème d'application pour le terrain des tennis et du camping puisque mise en œuvre par monsieur Laprie-Sentenac ABF, voir en ce sens le PV de récolement et les différentes demandes de Permis d'Aménager de reconstitution de la haie Sud et Est déposés (autre contribution à venir). La communauté de communes dans son avis, et l'autorité signataire des autorisations de travaux savent être en compétence liée et devoir vérifier que la complétude du dossier de demande de travaux permet de s'assurer du respect de la loi littoral, et des Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'Ordre Public (OP) dont nul ne peut s'exempter ou être exempté.
Ces SUP ont été inscrites à la parcelle par la ZPPAUP, et une SUP ne se perd pas par non-usage.
Cette prescription reconnaissait plusieurs fonctions :
• une fonction de haie-masque permanente ;
• une fonction d'insertion paysagère ;
• une fonction de protection des perceptions vers et depuis le site classé, depuis et vers les Monuments Historique et donc de l'église ;
• une fonction de corridor écologique ;
• une fonction de conservation des arbres et de leur espace de développement.
Il ne s'agissait donc pas d'une simple appellation d'usage, mais d'une protection réglementaire adaptée aux caractéristiques particulières du terrain.

6. Une lecture contraire à l'objectif de la légende nationale
La légende de 2018 a pour objet d'uniformiser, de clarifier et de sécuriser la représentation des protections du PVAP.
Son objectif serait détourné si la catégorie la moins protectrice était retenue au seul motif que le terrain ne répondrait pas à une définition ordinaire ou formelle du mot « jardin », alors même que la pleine terre, les arbres, la structure paysagère et la fonction écologique constituent précisément les éléments à protéger.
Une appellation ne doit pas conditionner artificiellement la protection. C'est la protection nécessaire qui doit déterminer la catégorie de légende.

7. Demandes
Il est demandé à la communauté de communes :
1. de produire le diagnostic ayant déterminé la qualification graphique retenue ;
2. d'indiquer si la conservation de la pleine terre et sa fonction environnementale a été identifiée comme un objectif ;
3. de préciser si le terrain permet le développement normal d'arbres de haute tige ;
4. d'expliquer pourquoi le figuré « parc ou jardin de pleine terre » n'a pas été retenu pour un espace désormais officiellement appelé « parc » et pour le terrain de camping situé en coupure d'urbanisation;
5. de préciser quelles règles garantissent la conservation et le renouvellement des arbres ;
6. de démontrer que la catégorie retenue ne permettra pas de substituer à la structure arborée une simple végétalisation superficielle ;
7. de réexaminer le classement de ces terrains à la lumière de leurs fonctions patrimoniales, paysagères et environnementales réelles (corridor écologique...) .
8. Comment la communauté de communes par un usage cumulé du PLUi et du PVAP et de la loi littoral, a considéré qu'elle pouvait se dispenser d'informer les personnes qualifiées de de ces modifications qui sont pas "ordinaires" s'agissant de baisses ou de suppressions de protections du patrimoine non bâti protégé au niveau national, et de la suppression concomitante des obligations de mise en valeur du site classé et des MH, qui ne seront plus protégés au titre du volet graphique du règlement ?
Le code du patrimoine précise que la protection de "mise en en valeur" s'applique aux immeubles identifiés dans le règlement graphique (autre contribution à venir), sachant que par deux fois lors de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, a été posé la question relative au site classé, et que par deux fois ces modifications substantielles n'ont pas été portées à la connaissance des personnes appelées à donner leur avis.

Ainsi il apparait que les personnes qualifiées (CCI...), appelées à donner leur avis n'ont pas été informés des modifications conséquentes apportées par la réécriture cumulée du PLUi et du PVAP, à ces terrains protégés en "zone tampon", et protégés à ce titre dans le périmètre de la servitude et depuis la ZPPAU, et ce au bénéfice d'activités de loisir, et au détriment du patrimoine culturel.

En l'absence de justification suffisante, il est demandé que la protection du site classé et de l'église intégrée dans l'article relatif aux espaces de loisir, donc aux terrains de tennis et au terrain de camping, soient représentés comme « parc ou jardin de pleine

terre » et que le règlement écrit garantisse expressément la conservation de la pleine terre, des arbres, de la "haie-masque", élément de la trame verte et bleue, corridor écologique, protection environnementale transférée du PLU au règlement d'AVAP, ainsi que monsieur le maire de la commune de Bernières pourra le confirmer, pour avoir participé à l'élaboration du règlement d'AVAP (cf. CR de la commission locale d'AVAP).

Contribution n°3 (Email)

Proposée par anonyme
(clebou1103@gmail.com)
Déposée le vendredi 21 août 2026 à 12h09

PVAP Bernieres sur mer

Objet : PVAP Bernieres sur mer

Bonjour

Nous habitons au 341 Rue du général Leclerc à Bernières sur mer et nous ne sommes pas disponibles pour participer aux permanences proposées en Mairie.

Nous nous permettons quelques questions/remarques par mail.

Nous avons vu sur les plans du futur PVAP que notre maison a été classée « maison de villégiature ». Pouvez-vous nous expliquer les raisons de ce classement, d'autant que toutes les maisons autour sont « maisons de bourg » ?

Nous aimerions comprendre l'impact de ce classement sur les potentiels futurs travaux de rénovation que nous voudrions effectuer, sera-t-il possible de remplacer à l'identique (ex : les fenêtres PVC, la porte de garage en alu gris ...) ? Si tel est le cas, très
bien, sinon, comment accompagnez-vous les ménages qui ne pourront pas financer le sur coût lié aux matériaux imposés ?

Merci par avance de votre retour

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 27 août 2026 à 14h55

Dans le cadre de la transformation de l'AVAP en PVAP, et de l'élaboration du PLUi (OAP), comment la communauté de communes a-t-elle vérifié la cohérence entre les objectifs de :
- densification et de hauteur/emprise bâtie prévus par le document d'urbanisme intercommunal, alors que le SPR est caractérisé par un bâti déjà plus dense que celui prévu au PLUi, et par des constructions basses?
- les contraintes et prescriptions du PPRL?
- et la nécessité de préserver les espaces aujourd'hui qualifiés "d'espaces libres", alors que nombre d'entre eux sont en réalité des espaces végétalisés en pleine terre constituant des îlots de fraîcheur, des zones d'infiltration des eaux et des continuités écologiques ?

En cas de densification de ces espaces, quelles mesures précises sont prévues pour éviter la perte de ces fonctions environnementales et climatiques prises en compte par l'actuel règlement, et surtout où sont identifiées les zones de repli ou de compensation permettant de maintenir ces fonctions dans un contexte de risque littoral et de réchauffement climatique ?

La qualification réglementaire d'un terrain comme "espace libre" suffit-elle à justifier sa constructibilité et sa densification, sans prendre en compte son occupation végétale réelle, sa fonction d'îlot de fraîcheur, sa capacité d'infiltration des eaux et son rôle éventuel dans la trame écologique et l'adaptation au risque littoral ?
Si non, pourquoi ces fonctions ne sont-elles pas identifiées et protégées dans le PLUi et/ou le PVAP ?

Contribution n°5 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 27 août 2026 à 15h57

Madame,
Je souhaite attirer votre attention sur les conditions dans lesquelles la CLSPR de Bernières-sur-Mer a été consultée sur le projet de PVAP.

Selon les associations, le règlement intérieur prévoit un titulaire et un suppléant par association, avec un seul droit de vote. Lors de la séance du 7 octobre 2025, le président de la commission a par ailleurs effectué un « rappel au règlement », indiquant que seul un membre de l'association disposerait du droit de s'exprimer et de voter.
Est-ce que le règlement intérieur prévoit effectivement une restriction qui concerne uniquement le droit de vote ou également le droit de prendre la parole et de poser des questions ? A défaut sur quelle disposition cette restriction est fondée?
S'il s'agit d'une erreur d'application du règlement, pouvons nous obtenir les points que les associations souhaitaient aborder et leurs propositions?

La délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2025 mentionne un « avis favorable émis par la CLSPR lors de sa séance du 7 octobre 2025 ». Or, le compte rendu de cette séance indique que les membres de la commission n'avaient pas disposé du temps nécessaire pour examiner l'ensemble du projet.Cette circonstance paraît difficilement conciliable avec l'idée d'un avis éclairé sur le projet soumis à consultation. La consultation prévue par l'article L.631-3 du Code du patrimoine ne semble en effet pouvoir se réduire à la tenue matérielle d'une réunion, à une présentation du projet ou à un accord de principe. Elle suppose que les membres disposent, dans des conditions leur permettant de l'étudier utilement, des différents éléments du projet, notamment du rapport de présentation, du règlement écrit et des documents graphiques. La demande d'une réunion supplémentaire paraît d'ailleurs confirmer que l'examen du projet n'était pas achevé au 7 octobre et que certaines propositions n'avaient pas encore pu être suffisamment présentées, discutées ou entendues.
Dès lors, plusieurs questions se posent : Pourquoi un avis « favorable » a-t-il été rendu alors que l'examen du projet n'était manifestement pas achevé ? Peut-on considérer que cet avis constitue l'avis éclairé attendu de la CLSPR, ou s'agissait-il seulement d'un accord de principe , type vote de confiance, ce qui ne semble pas être la raison d'exister de cette commission.

Une réunion qualifiée d'« informelle » a ensuite été organisée le 24 novembre 2025 afin, notamment, de permettre à certaines associations d'approfondir des sujets qui n'avaient pas été traités lors de la CLSPR du 7 octobre. Le bilan de cette réunion indique également que de nouvelles propositions ont été examinées et que certaines, considérées comme pertinentes et techniquement réalisables, ont reçu l'aval du comité technique (COTECH) en vue de leur intégration au règlement du PVAP, notamment dans le cadre des contributions à l'enquête publique.

Ces éléments semblent confirmer que tous les sujets et propositions n'avaient pas été examinés par la CLSPR le 7 octobre. Pourquoi cette réunion du 24 novembre a-t-elle été qualifiée d'« informelle » plutôt que de donner lieu à une nouvelle séance officielle de la CLSPR? Pourquoi la CLSPR n'a-t-elle pas été de nouveau consultée sur la version modifiée du projet ? Les membres de la commission et les personnes qualifiées ont-ils été informés des modifications apportées à la suite de cette réunion, ou du rejet des propositions, et ont-ils pu se prononcer à leur sujet ?

La chronologie soulève ainsi une difficulté particulière : la délibération du 18 décembre 2025 fait état d'un avis « favorable », alors que les pièces disponibles font apparaître que l'examen du projet devait encore se poursuivre après cet avis. Il conviendrait donc de déterminer si ce vote n'a pas été rendu prématurément?

Il apparaît qu'une volonté de recueillir les observations des associations existait et que des corrections ou modifications ont été annoncées à l'issue des échanges, toutefois, la communauté de communes n'a, à ce jour, pas produit la contribution annoncée.

Ces éléments doivent être examinés dans le cadre de l'enquête publique, car ils sont susceptibles de soulever une difficulté quant aux conditions dans lesquelles la CLSPR a effectivement pu exercer sa mission consultative et rendre un avis éclairé sur le projet.
Je sollicite en conséquence la production au dossier des pièces précitées, ainsi que toute précision permettant d'établir précisément :
- ce qui a été étudié par la CLSPR le 7 octobre 2025 ;
- la portée juridique exacte de l'avis « favorable » mentionné dans la délibération du 18 décembre 2025 ;
- les raisons pour lesquelles ces modifications n'ont pas donné lieu, le cas échéant, à une nouvelle consultation officielle de la CLSPR.
Ces éléments sont indispensables à la bonne information du public et à l'appréciation de la régularité et de la portée de la consultation de la CLSPR dans le cadre de l'élaboration du PVAP. Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution.

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Deffrennes Thierry
(thdeff@aol.com)
Déposée le dimanche 30 août 2026 à 16h10
Adresse postale : 673 rue du maréchal Montgomery 14990 BERNIERES

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE PVAP – AOÛT 2026
Thierry Deffrennes – Contribution n°1, le 30 août 2026
Objet : Protection des monuments historiques et des bâtiments et espaces compris dans les sites classés au titre du PVAP
Le projet de PVAP protège de nombreux immeubles d'intérêt patrimonial au sein du SPR de Bernières, mais semble exclure de cette protection certains monuments historiques et éléments compris dans des sites classés, alors qu'ils bénéficiaient jusqu'à présent de protections qui se superposaient au titre de la ZPPAUP puis de l'AVAP.
Cette situation mérite d'être clarifiée. Le Conseil d'État a notamment rappelé en 1991 que les travaux réalisés à proximité immédiate d'un site classé doivent contribuer à sa mise en valeur. Par ailleurs, la mise en place du périmètre des abords des monuments historiques en 2018-2019 a déjà réduit la protection antérieure de la bande des 500 mètres.
Il serait donc incohérent que des immeubles d'intérêt patrimonial soient protégés au titre du PVAP tandis que des monuments historiques ou des éléments majeurs de sites classés bénéficieraient d'une protection moindre.
Le règlement graphique du projet illustre cette difficulté : le manoir et l'auberge de la Luzerne, pourtant inscrits au titre des monuments historiques, apparaissent en gris clair et ne semblent donc pas bénéficier de la protection du SPR. À l'inverse, les pavillons du château de Semilly apparaissent en gris foncé. Cette différence de traitement doit être juridiquement et patrimonialement justifiée.
La légende officielle des PVAP, fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018, rappelle que les monuments historiques doivent être identifiés comme tels et précise qu'« en plus du logo monument historique, il faut généralement protéger l'immeuble au titre du PVAP », conformément au principe d'indépendance des législations.
Le domaine de la Luzerne, dont l'histoire est attestée depuis le XIIe siècle et qui conserve des éléments architecturaux des XIIe-XIIIe siècles, constitue un patrimoine majeur de Bernières. Le classement de 1998 concerne une grande partie du domaine, notamment ses murs d'enceinte. Le même raisonnement doit pouvoir s'appliquer à l'église classée au titre des monuments historiques ainsi qu'au château de Quintefeuille, situé dans le site classé du même nom, dont l'intérêt historique et architectural justifie une protection globale au titre du SPR.
En tant que membre de la CLSPR, j'ai déjà soulevé cette question en commission. La réalité juridique de la superposition des protections ayant été mise en discussion, il avait été convenu de vérifier ce point. Or aucune clarification n'apparaît dans les documents soumis à l'enquête publique.
Je demande donc à Madame la Commissaire-enquêtrice de vérifier que le projet de PVAP ne conduit pas à une diminution des protections actuellement applicables aux monuments historiques et aux bâtiments et espaces compris dans les sites classés.
À défaut, je demande qu'un avis défavorable soit émis sur ce point et que le projet soit modifié afin d'assurer, au titre du SPR/PVAP, la protection des monuments historiques concernés ainsi que du patrimoine bâti et non bâti compris dans les sites classés.

1 document associé
contribution_6_Web_1.pdf

CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PVAP – AOUT 2026

Thierry Deffrennes – Contribution n°1

OBJET : Protection des monuments historiques et des bâtiments et espaces verts à l'intérieur de sites classés au titre du PVAP

Le présent projet de PVAP vient protéger un grand nombre d'immeubles d'intérêt patrimonial au sein du SPR de Bernières.

Les monuments historiques, s'ils sont régis par d'autres dispositions que celles du PVAP étaient protégés au titre de l'AVAP, car les deux types de protection sont différentes et se superposent.

Ils ne le sont plus dans le projet de PVAP. Or toutes ces protections avaient été intégrées dès le règlement de la ZPPAUP. Le Conseil d'Etat en 1991 a même statué pour indiquer que mêmes les travaux projetés en périphérie immédiate d'un site classé doivent contribuer à sa mise en valeur. Voir en ce sens 2 questions posées lors de la Commission Régionale.

Nous rappelons que l'introduction d'un périmètre des abords en 2018-2019 au titre du SPR a réduit la protection de la bande de 500 mètres dont disposaient les monuments historiques précédemment. Il serait, nous semble-t-il, illogique de protéger au titre du PVAP des immeubles d'intérêt et de ne pas accorder la même protection aux monuments historiques et site classé de la commune.

Le règlement en projet du PVAP dans son volet graphique indique les bâtiments inscrits du manoir de la Luzerne et de l'auberge de la Luzerne en gris clair, ce qui ne leur accorde pas la protection au titre du SPR.

Doit-on comprendre que ces bâtiments ont moins d'importance que de nombreux bâtiments d'intérêt dans le SPR de Bernières ?

La légende officielle des PVAP publiée par la DRAC qui fait référence indique clairement :

FICHE PRATIQUE

LA LÉGENDE DES PLANS DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Prévue à l'article D. 631-14 du code du patrimoine, la légende des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle s'applique à tous les PVAP.

« Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont identifiés par le logo des monuments historiques, marque déposée par l'État à l'institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 4399557.

En principe, le logo apparaît autant de fois qu'il y a de monuments historiques, chaque logo renvoyant à un arrêté de protection. La légende du PVAP vient s'aligner sur la pratique en usage dans la plupart des PLU, où les monuments historiques apparaissent, à titre d'information, habituellement sous forme d'une étoile.

En plus du logo « monument historique », il faut généralement protéger l'immeuble au titre du PVAP, en vertu du principe d'indépendance des législations. Graphiquement, le logo devrait ainsi se superposer à l'aplat noir. Ce n'est cependant pas systématique, notamment si la protection au titre des monuments historiques d'un immeuble bâti est très partielle et que le reste de l'immeuble ne présente aucun intérêt. De même, un jardin classé au titre des monuments historiques faisant partie d'un hôtel particulier, et qui abriterait un parking en sous-sol, n'aura pas un niveau de protection élevé au titre du PVAP (car ce n'est pas un jardin de pleine terre), alors même que ce jardin est un monument historique.

En application de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Il est souhaitable qu'un dialogue entre les porteurs de projet et les services de l'État chargés du patrimoine soit mis en place le plus en amont possible, afin d'accompagner au mieux les projets et de définir des principes d'intervention respectueux du cadre réglementaire, architectural et technique. »

Nous rappelons que l'ensemble du domaine de la Luzerne est le plus ancien fief bernièrais dont l'histoire est documentée depuis le 12° siècle, avec des

éléments architecturaux datant des 12-13° siècles encore visibles. Son histoire et ses occupants successifs alimentent l'intérêt historique de Bernières et participent à son attractivité touristique. Le classement intervenu tardivement en 1998, les propriétaires précédents n'en ayant pas émis le souhait, comprend la majeure partie des bâtiments le composant, y compris la totalité de ses murs d'enceinte.

Le même type de raisonnement peut s'appliquer à l'église classée au titre des monuments historiques.

Les pavillons du château de Semilly sont quant à eux en gris foncé. Cette différence de traitement est difficile à comprendre.

Il nous apparait donc curieux de ne pas protéger tous ces bâtiments au titre du SPR comme le sont toutes les maisons du SPR ayant un intérêt historique ou architectural.

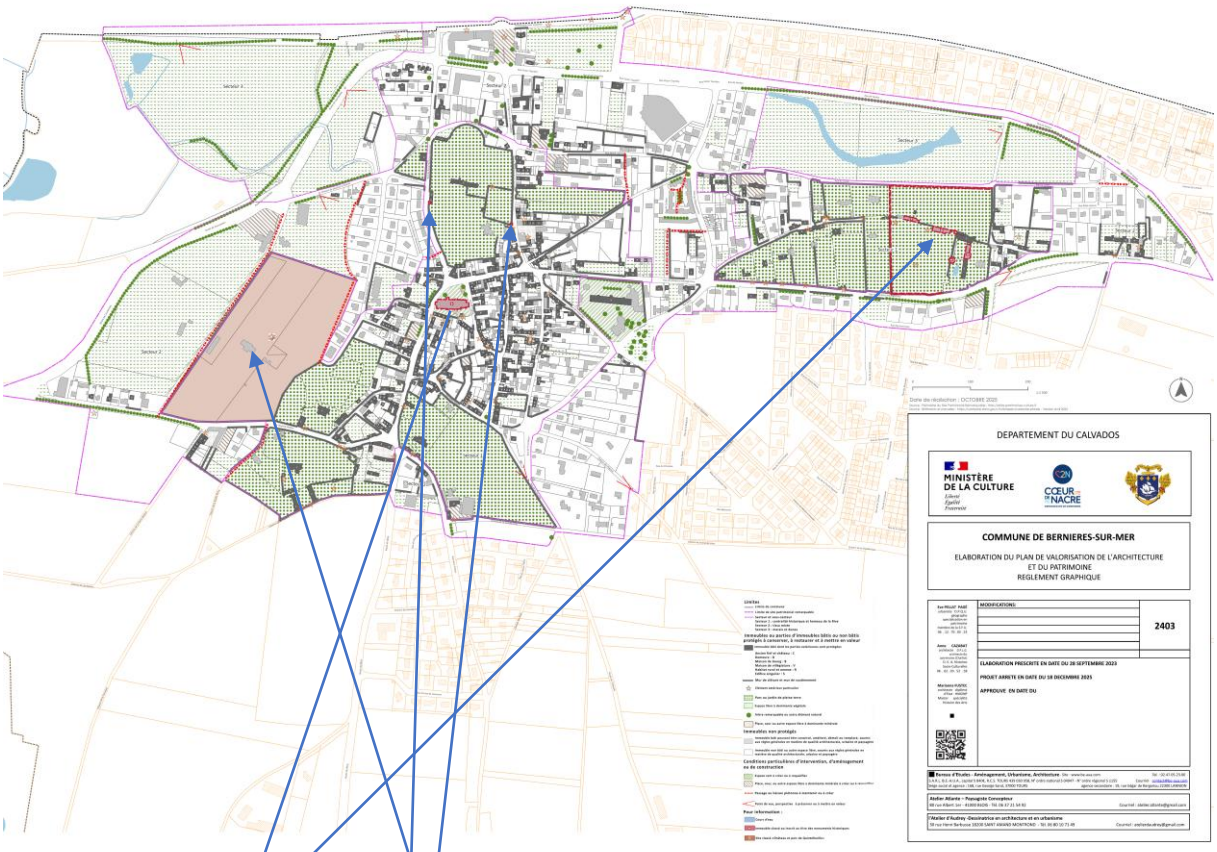
Il en est de même du château de Quintefeuille, qui au sein du site classé de Quintefeuille, est une maison digne d'intérêt dans sa globalité de par son histoire et son architecture, de sorte qu'elle devrait également figurer en gris foncé sur le volet graphique du PVAP.

En tant que membre de la CLSPR, j'ai défendu ce point en commission. Les membres de cette commission mettant en cause la réalité juridique de ma demande, cette décision a été renvoyée à plus tard, le temps de vérifier la réalité de la superposition des protections et leur validité.

Ce point n'est toujours pas acté dans les documents présentés à l'enquête publique, ce qui pose problème, d'autant plus que ces protections essentielles auraient dû être traités avant le vote recueillant l'avis de la CLSPR.

Je demande à madame la commissaire-enquêteur de vérifier que ce point est acquis et qu'il n'y a pas lieu de constater sur ce point un abaissement desdites protections par rapport au règlement actuel, sachant que si tel n'était pas le cas, ces monuments historiques et site classé seraient moins bien protégés que des éléments d'intérêt moindre au titre du SPR.

Je demande donc à madame la commissaire-enquêtrice d'émettre un avis défavorable au projet de PVAP sur ce point et de demander l'intégration de la protection des monuments historiques, du site classé dans son ensemble bâti et non-bâti (espaces naturels) au titre du SPR.



La Luzerne

L'église

Les Pavillons de Semilly

Le château de Quintefeuille

FICHE PRATIQUE
LA LÉGENDE DES PLANS DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Prévue à l'article D. 631-14 du code du patrimoine, la légende des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle s'applique à tous les PVAP.

1 – Les éléments à vocation informative

Les limites :

Par souci de lisibilité des documents, l'information a été limitée à l'essentiel. En plus des limites administratives, figurent :

	Limite de site patrimonial remarquable
Ce trait épais correspond à la limite de la servitude d'utilité publique.	
	Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable
Ce trait mixte doit être utilisé dans le cas où la limite du PVAP n'épouse pas exactement les limites du site patrimonial remarquable : un PSMV et un PVAP peuvent coexister dans un même site patrimonial remarquable. Il est nécessaire d'indiquer le plan applicable à l'intérieur de cette limite.	
	Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation
À l'intérieur de ce PVAP, chaque zone ou secteur doit disposer d'un symbole, d'un chiffre ou d'un nom qui l'identifie et renvoie aux pièces écrites du règlement.	

La couleur des limites parcellaires n'a pas été normée : elle est laissée à l'appréciation des porteurs de projet, qui doivent garder comme objectif la bonne lisibilité du plan. La juxtaposition d'aplats noirs et d'aplats gris, la dimension des parcelles concernées et le contexte paysager peuvent conditionner le choix de cette couleur qui ne doit pas créer de confusion avec les couleurs fixées dans la légende.

Les monuments historiques :

Le PVAP n'a pas vocation et ne peut pas délimiter un monument historique. En cas d'évolution de l'étendue de la protection au titre des monuments historiques notamment, le document graphique délivrerait une information erronée qui pourrait être source de contentieux. Or, il ne s'agit pas d'une prescription ou d'une règle du PVAP, mais d'une servitude d'utilité publique. En l'espèce, ce qui fait foi est la liste des servitudes d'utilité publique

annexée au document d'urbanisme, ainsi que l'arrêté de protection au titre des monuments historiques qui précise la délimitation du monument.

Dans un souci de lisibilité, l'indication des monuments historiques peut cependant figurer sur le document graphique.

	**Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques**
Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont identifiés par le logo des monuments historiques, marque déposée par l'État à l'institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 4399557.	

En principe, le logo apparaît autant de fois qu'il y a de monuments historiques, chaque logo renvoyant à un arrêté de protection. La légende du PVAP vient s'aligner sur la pratique en usage dans la plupart des PLU, où les monuments historiques apparaissent, à titre d'information, habituellement sous forme d'une étoile.

En plus du logo « monument historique », il faut généralement protéger l'immeuble au titre du PVAP, en vertu du principe d'indépendance des législations. Graphiquement, le logo devrait ainsi se superposer à l'aplat noir. Ce n'est cependant pas systématique, notamment si la protection au titre des monuments historiques d'un immeuble bâti est très partielle et que le reste de l'immeuble ne présente aucun intérêt. De même, un jardin classé au titre des monuments historiques faisant partie d'un hôtel particulier, et qui abriterait un parking en sous-sol, n'aura pas un niveau de protection élevé au titre du PVAP (car ce n'est pas un jardin de pleine terre), alors même que ce jardin est un monument historique.

En application de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Il est souhaitable qu'un dialogue entre les porteurs de projet et les services de l'État chargés du patrimoine soit mis en place le plus en amont possible, afin d'accompagner au mieux les projets et de définir des principes d'intervention respectueux du cadre réglementaire, architectural et technique.

Contribution n°7 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le dimanche 30 août 2026 à 19h44
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer 14990 Compiegne

RESUME CONTRIBUTION N°1 – GENERAL – de l'association Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement.

Ce document pose un regard critique et constructif sur la révision du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Bernières, dénonçant ses faiblesses, incohérences et processus non transparent.
Contexte et objectifs
L'association « Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement » participe à la révision du règlement, mandatée par la mairie en septembre 2023, pour corriger les imprécisions et renforcer son aspect prescriptif. Elle souligne que la non-application du règlement actuel résulte d'un mode de gestion délibérément non conforme, et non d'un défaut du règlement lui-même.
Problèmes identifiés
L'association dénonce une révision qui affaiblit les protections patrimoniales, notamment par la suppression de prescriptions essentielles sur la dimension, la hauteur, et la protection végétale, au profit d'un document moins contraignant. Elle critique aussi l'absence d'analyse de l'état existant, d'une vision claire pour le futur, et d'une hiérarchisation des mesures, ce qui aboutit à un règlement incohérent et peu protecteur.

Procédure et processus
Elle déplore un processus opaque, marqué par un vote précipité sans discussion approfondie, des erreurs dans les documents, et une absence de concertation réelle avec les associations. La commission locale a été privée de ses attributs, n'a pas pu examiner en détail le projet, et les réunions n'ont pas respecté le cadre réglementaire. Les documents n'ont pas été finalisés ou validés, et les avis des associations n'ont pas été pris en compte.

Critiques légales et législatives
L'association souligne que la révision a été menée en dehors des procédures légales, notamment par la modification illégale de prescriptions existantes, et sans coordination avec le PLUi, ce qui fragilise la cohérence globale. Elle insiste sur le fait que cette démarche ne respecte pas la législation patrimoniale, qui impose un maintien ou une mise en valeur du site.
Conclusion et recommandations
Elle demande au commissaire-enquêteur de considérer que le processus n'a pas permis une information complète ni une participation effective, rendant toute évaluation fiable impossible. Elle recommande un rejet du projet, estimant qu'il menace l'authenticité et l'intégrité du patrimoine local.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.
RNA : W142016754
Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer
Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com
Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

1 document associé
contribution_7_Web_1.pdf

RESUME CONTRIBUTION N°1 – GENERAL – de l'association Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement.

Ce document critique la révision du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Bernières, dénonçant ses faiblesses, incohérences et processus non transparent.

Contexte et objectifs L'association « Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement » participe à la révision du règlement, mandatée par la mairie en septembre 2023, pour corriger les imprécisions et renforcer son aspect prescriptif. Elle souligne que la non-application du règlement actuel résulte d'un mode de gestion délibérément non conforme, et non d'un défaut du règlement lui-même.

Problèmes identifiés L'association dénonce une révision qui affaiblit les protections patrimoniales, notamment par la suppression de prescriptions essentielles sur la dimension, la hauteur, et la protection végétale, au profit d'un document moins contraignant. Elle critique aussi l'absence d'analyse de l'état existant, d'une vision claire pour le futur, et d'une hiérarchisation des mesures, ce qui aboutit à un règlement incohérent et peu protecteur.

Procédure et processus Elle déplore un processus opaque, marqué par un vote précipité sans discussion approfondie, des erreurs dans les documents, et une absence de concertation réelle avec les associations. La commission locale a été privée de ses attributs, n'a pas pu examiner en détail le projet, et les réunions n'ont pas respecté le cadre réglementaire. Les documents n'ont pas été finalisés ou validés, et les avis des associations n'ont pas été pris en compte.

Critiques légales et législatives L'association souligne que la révision a été menée en dehors des procédures légales, notamment par la modification illégale de prescriptions existantes, et sans coordination avec le PLUi, ce qui fragilise la cohérence globale. Elle insiste sur le fait que cette démarche ne respecte pas la législation patrimoniale, qui impose un maintien ou une mise en valeur du site.

Conclusion et recommandations Elle demande au commissaire-enquêteur de considérer que le processus n'a pas permis une information complète ni une participation effective, rendant toute évaluation fiable impossible. Elle recommande un rejet du projet, estimant qu'il menace l'authenticité et l'intégrité du patrimoine local.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.

RNA : W142016754

Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer

Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com

Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

Contribution n°8 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le dimanche 30 août 2026 à 19h50
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer 14990 Compiegne

Contribution 2
COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

NON APPLICATION DU REGLEMENT ACTUEL DE L'AVAP.
LE PROBLEME NE RESIDE PAS DANS LE REGLEMENT DE L'AVAP MAIS DANS SON APPLICATION.
L'association dénonce les dysfonctionnements dans l'application du règlement de l'AVAP à Bernières depuis 2019, soutient que le projet de PVAP affaiblira la protection du patrimoine et pointe un manquement du maire et des services d'urbanisme à leurs obligations de contrôle.
Les travaux réalisés en infraction au SPR ne font pas l'objet de demandes préalables complètement renseignées (« complétude » non exigée par les autorités), les autorisations sont illégalement délivrées au titre du Code de l'urbanisme, l'absence de procès-verbaux en cas d'infraction interroge.

Le constat est celui d'une révision visant à régulariser des erreurs passées et à s'en affranchir à l'avenir plutôt qu'à « contribuer à maintenir et valoriser » le patrimoine.

La contribution s'oppose à la révision de l'AVAP en PVAP au profit d'une application stricte de la réglementation actuelle. Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice de constater que l'actuel règlement de l'AVAP n'est pas appliqué, y compris en ce qui a trait à ses prescriptions simples et claires. Notre association lui demande d'exiger des autorités son application aux termes de la règlementation avant toute évolution du règlement, évolution dont le bien fondé n'est pas rapporté au vu des travaux de cette « révision », la situation dénoncée faussant le constat de départ des travaux de révision.
Pour s'en convaincre, l'association dresse un bilan objectif des travaux récents à Bernières pratiqués en infraction au règlement.

Monsieur Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR, président de l'association et monsieur Thierry Deffrennes, membres de la CLSPR au titre de l'association.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.
RNA : W142016754
Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer
Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com
Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

1 document associé
contribution_8_Web_1.pdf

CONTRIBUTION A l'ENQUÊTE PUBLIQUE PVAP – août 2026

N° 2 :

Un règlement de l'AVAP non appliqué

Notre association dénonce depuis 2019 la non-application du règlement de l'AVAP.

Le maire a désiré procéder à la « révision » de ce règlement au motif qu'il n'était pas assez précis ni prescriptif.

Nous avons indiqué à de nombreuses reprises que le problème ne résidait pas dans le règlement lui-même mais dans son application par les services de l'Etat et des élus. Nous ne sommes pas la seule association à l'avoir indiqué.

Empêtrés dans des erreurs passées, les élus et les services d'urbanisme ont cru bon de se servir de cette révision pour régulariser a posteriori des autorisations d'urbanisme et vider de leurs moyens des recours en justice et pour leur permettre la réalisation plus facile de projets immobiliers bien étrangers à une préoccupation de valorisation du patrimoine, pourtant inscrite dans la servitude d'ordre public que représente un Site Patrimonial Remarquable.

Le maire de Bernières et président de la CLSPR, prétend que la loi est appliquée à Bernières en matière de SPR.

Toutefois, cette assertion ne résiste pas aux faits. Nous avons donc décidé, plutôt que recourir à des démonstrations juridiques ou des procès d'intention, d'aller à la constatation de travaux réalisés depuis 2019 au sein du périmètre du SPR et de démontrer que le résultat de ces travaux contrevient de manière patente aux dispositions pourtant prescriptives de l'actuel règlement de l'AVAP.

Le but de cette démonstration est de montrer que le règlement n'est pas appliqué dans l'état, malgré des prescriptions souvent claires et simples à appliquer. Les travaux en infraction au règlement ne donnent pas plus lieu à des arrêtés ou à des procès-verbaux de la part du maire, lorsque ceux-ci lui sont communiqués.

Ainsi, cette réalité pourra peut-être être enfin reconnue. Il conviendra ensuite de s'interroger sur la solution à cette situation qui fait la part belle à l'illégalité.

Ce travail résulte d'un simple constat.

Il convient de savoir pourquoi la situation est la suivante à moins d'entrer dans un déni de réalité ou de vouloir sciemment contourner une règlementation d'ordre public.

Nous avons livré notre conviction sur ce point à de multiples reprises :

- **Une demande d'autorisation préalable non respectée par les pétitionnaires, souvent incomplète lorsqu'elle existe (Cf le dossier rempli dans d'autres SPR avec la notion de complétude du dossier sans laquelle aucune instruction sérieuse ne peut avoir lieu),**
- **Un rôle de l'ABF mal défini (celui-ci étant en charge de vérifier la bonne intégration du projet du pétitionnaire dans les lieux, mais n'ayant pas la charge de vérifier sur tous les dossiers que ceux-ci sont conformes à la règlementation du SPR, ce rôle incombant d'abord et surtout au maire, signataire des autorisations d'urbanisme et qui plus est, président de la CLSPR et averti de longue date de ces problématiques),**
- **Des autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme, alors que dans un SPR, les autorisations sont à délivrer au nom du Code du patrimoine (cet élément n'est pas anodin car il a un effet juridique sur l'autorisation délivrée).**

Nous constatons malheureusement que ces erreurs, malgré de nombreuses récriminations, perdurent. Nous avons demandé parfois au maire de nous mettre en copie de consultations juridiques auxquelles il faisait référence pour se déterminer, toujours sans résultat.

Il en va même de la façon de délivrer des autorisations d'urbanisme. Nous joignons à cette contribution une autorisation très récente que nous avons anonymisée, délivrée par le maire à un particulier pour l'apposition de panneaux voltaïques sur des garages. L'autorisation est accordée, alors même qu'il est fait mention de l'absence d'informations suffisantes pour vérifier que les dispositions prescriptives du règlement de l'AVAP sont respectées. Le maire n'ayant jamais procédé à des contrôles a posteriori sur la conformité de travaux, cette façon de procéder laisse perplexe.

Nous nous interrogeons donc sur l'intérêt de remplacer un règlement de l'AVAP réalisé avec une bonne connaissance du terrain par un règlement de PVAP beaucoup plus éloigné des réalités de terrain et considérablement affaibli en matière de protections patrimoniales.

Ce nouveau règlement ne résoudra rien et ne pourra se targuer d'être plus prescriptif que parce que vidé de ses prescriptions antérieures légitimes. Il affaiblira les protections pour les besoins des élus en matière de construction dans un esprit bien éloigné de celui d'une valorisation du patrimoine. Il suffit pour s'en convaincre de regarder ce qui a été fait par la mairie en matière de construction pour la médiathèque sur l'un des voies les plus essentielles de Bernières.

CONCLUSION :

La modification du règlement du SPR de Bernières sur mer au prétexte qu'il n'était pas assez précis et prescriptif est un prétexte pour le modifier profondément et en affaiblir la portée.

Le résultat de cette révision est totalement contraire au but annoncé et à la délibération qui a été accordée au maire pour la mener à bien, car le PVAP imposé se révèle beaucoup moins protecteur que le règlement actuel de l'AVAP.

La difficulté de lecture et d'application du règlement actuel, est en réalité un prétexte au démantèlement de la protection en matière patrimoniale dont les Bernièrais se sont dotés dès 1991 en créant une ZPPAU.

Nous pensons avoir démontré que le problème ne réside pas dans le contenu et la rédaction du règlement actuel de l'AVAP mais à 99% dans son application par la mairie et les services de l'Etat au travers des multiples exemples relatés dans ce document.

Or une telle modification de règlement de SPR est illégale, car le Code du patrimoine indique que chaque modification d'un règlement doit aller vers a minima « un maintien ou une mise de valeur du SPR ».

Depuis le règlement de la ZPPAU, des modifications au règlement ont été apportées sans jamais rompre la valeur juridique de ce premier règlement, les règlements suivants étant établis dans la continuité du premier.

Ce n'est plus le cas aujourd'hui avec le projet de PVAP, qui a été mis en place sans consultation véritable de la CLSPR et sur la base d'informations insuffisantes voire tronquées des personnes qualifiées, des élus et des membres de la CLSPR, comme nous avons eu l'occasion à maintes reprises de le dénoncer tout au long du processus de « révision ».
Aucun véritable diagnostic de départ n'a été réalisé qui aurait permis de pointer l'absence d'application des prescriptions pourtant bien claires du règlement de l'AVAP. Certes certaines préconisations pouvaient être transformées en prescriptions pour « rendre le règlement plus prescriptif », d'autres auraient pu être précisées dans leur rédaction, mais cela n'imposait pas l'abandon de nombreux volets du règlement comme par exemple, excusez du peu, les règles ayant trait au dimensionnement et à la proportion des nouvelles constructions.

Aucune information véritable en amont des personnes qualifiées et des membres de la CLSPR sur la portée de leurs avis, des informations erronées ayant même été données sur les légendes possibles et la protection de monuments historiques au titre du SPR lors des séances de la CLSPR sans jamais aucune mention de ces erreurs dans les PV de séance. Aucune réponse sur le fond n'a été apportée à nos questionnements et demandes de contrôle de l'exactitude des informations fournies. Nous les attendons toujours alors que l'enquête publique a été mise en œuvre.
Pour mémoire, les comptes rendus des séances suivant la 2° réunion n'ont pas donné lieu à validation des participants alors que ce point avait été fermement débattu lors du vote du règlement intérieur.

Ainsi nous pouvons affirmer que le PVAP proposé a été élaboré en toute illégalité car contraire à son objet, contraire au mandat reçu par le maire, président de la CLSPR, par les élus lors de la délibération

du 28 septembre 2023 des élus de Cœur de Nacre, vicié dans la forme de son élaboration, le processus adopté n'étant pas conforme aux textes règlementaires.

La motivation de cette « révision » ne résiste pas à l'analyse. Ce n'est pas le contenu du règlement qui a posé problème à son application, mais son application même.

Le vote de la CLSPR a été fait sans la présence de la « Fondation du Patrimoine », ni celle de l'association « Bernières Optique Nouvelle », de sorte qu'il n'est pas possible de prétendre que ce PVAP a été adopté à l'unanimité moins une voix, la nôtre. En réalité, ce projet de PVAP n'a été adopté par aucune des associations représentant la mise en valeur du patrimoine.

Nullement plus prescriptif que le précédent, il n'en permettra une meilleure application que par la suppression des protections que les Bernièrais sont en droit d'attendre pour la préservation de leur village.

Nous demandons donc de surseoir à cette « révision » du règlement, le temps de reprendre la voie d'un véritable diagnostic sur les raisons pour lesquelles l'actuel règlement n'est pas appliqué avant de décider d'une « révision » qui impose d'avoir une vision discutée au sein de la CLSPR qu'il conviendrait d'apporter à un PVAP dans l'esprit voulu par le législateur d'une amélioration de la mise en valeur du SPR.

Il n'est pas possible d'accepter une telle diminution des protections existantes du règlement de l'AVAP, alors que notre président de Région incite les élus à relever le défi de la mise en valeur du patrimoine suite à l'attribution du label de l'UNESCO.

Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur, président de l'association et Monsieur Thierry Deffrennes, représentants l'association à la CLSPR.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.
RNA : W142016754
Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer
Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com
Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

CATALOGUE RAISONNE DES TRAVAUX REALISES DEPUIS 2019 EN INFRACTION DES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP

Août 2026

DC 28092023-707

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT SEPTEMBRE A 18 H 30

DATE DE CONVOCATION :
22 09 2023

DATE D'AFFICHAGE :
22 09 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE **32**
PRESENTS **21**
VOTANTS **27**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNIERES-SUR-MER REVISION DU REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Légalement convoqué, s'est réuni à la salle de la mer Place du 6 juin à Bernières-sur-mer en séance publique retransmise en direct sur le site Facebook de Cœur de Nacre, sous la Présidence de M. Thierry LEFORT.

Etaient présents :
Mmes CARPENTIER Mireille, PHILIPPEAUX Anne-Marie, TANNE Michèle, DUNY Muriel, REIJASSE Delphine, ROUSSEAU Isabelle, DEULEY Fabienne, JOUY Cassandre, FRUGERE Carole, CRENEL Claudie, VIVIEN Danièle (suppléante).
MM. LEFORT Thierry, DELAHAYE Nicolas, DUPONT-FEDERICI Thomas, GUILLOUARD Jean-Luc, SAGET Thierry, LERMINE Patrick, PAILLETTE Jean-Pierre, GUINGOUAIN Jean-Luc, CHANU Philippe, GUERIN Daniel.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés et représentés :
Mmes PITEL Emmanuelle (pouvoir à CHANU Philippe), MACKOWIAK Elise (pouvoir à DUPONT-FEDERICI Thomas).
MM. LENEZ Alain (pouvoir à PHILIPPEAUX Anne-Marie), DUBOIS Patrick (pouvoir à LEFORT Thierry), TRACOL (pouvoir à PAILLETTE Jean-Pierre), BOSSARD Claude (pouvoir à FRUGERE Carole).

Absents non représentés :
MM. GAUQUELIN Yves, LEPORTIER Denis, IGUAL Jérôme, BERTY Alexandre.

Mme FRUGERE Carole a été élue secrétaire.

* ---------- *

Monsieur le Président donne la parole à Jean-Luc GUINGOUAIN, Vice-Président en charge de l'urbanisme.

Compte tenu de la richesse patrimoniale de son territoire, la commune de Bernières-sur-mer a souhaité créer une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) transformée en sites patrimoniaux remarquables (SPR) en application d'une évolution législative récente.

Toutefois, la Commune est régulièrement confrontée à des difficultés d'application du règlement actuel du SPR. En effet, les règles écrites sont insuffisamment prescriptives et le document graphique est imprécis.

Aussi, il convient d'engager une procédure de révision du règlement sans modifier le périmètre du SPR.

La procédure de révision est régie par les articles L.631-4 et R.631-6 et suivants du code du patrimoine.

Au sein du périmètre d'un SPR les autorisations de travaux sont délivrées au titre du Code du patrimoine et pas à celui du Code de l'urbanisme. La protection dont s'est dotée le village date de 1991 et donc devrait être connue et mise en place depuis longtemps, notamment par le maire qui a participé aux travaux lors de l'élaboration du règlement de l'AVAP.

Aux termes de l'article L.632-1 du Code du patrimoine, toute intervention susceptible de modifier l'état d'un Site Patrimonial Remarquable sur des parties extérieures bâties ou non bâties, est soumise à autorisation préalable, y compris si le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de demande ou de déclaration. Les travaux projetés doivent concourir à la mise en valeur du SPR et notamment du patrimoine identifié en couleur dans le règlement graphique, celui-ci ne comportant que des prescriptions d'ordre public au titre de la servitude.

Art. L. 632-1 *(L. nº 2016-925 du 7 juill. 2016, art. 75)* Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Nous avons constaté que lors des réunions de la CLSPR pour la révision du règlement du SPR, les élus n'ont pas voulu aborder ce point au prétexte qu'il s'agissait du passé. Une proposition de notre part visant à doter le règlement d'un préambule explicitant les règles à adopter pour tout pétitionnaire est restée lettre morte. C'est pourtant une pratique courante adoptée par les municipalités qui se sont dotées d'un SPR. Nous joignons en annexe la proposition de préambule que nous avions faite et que vous avez refusé d'aborder en réunion.

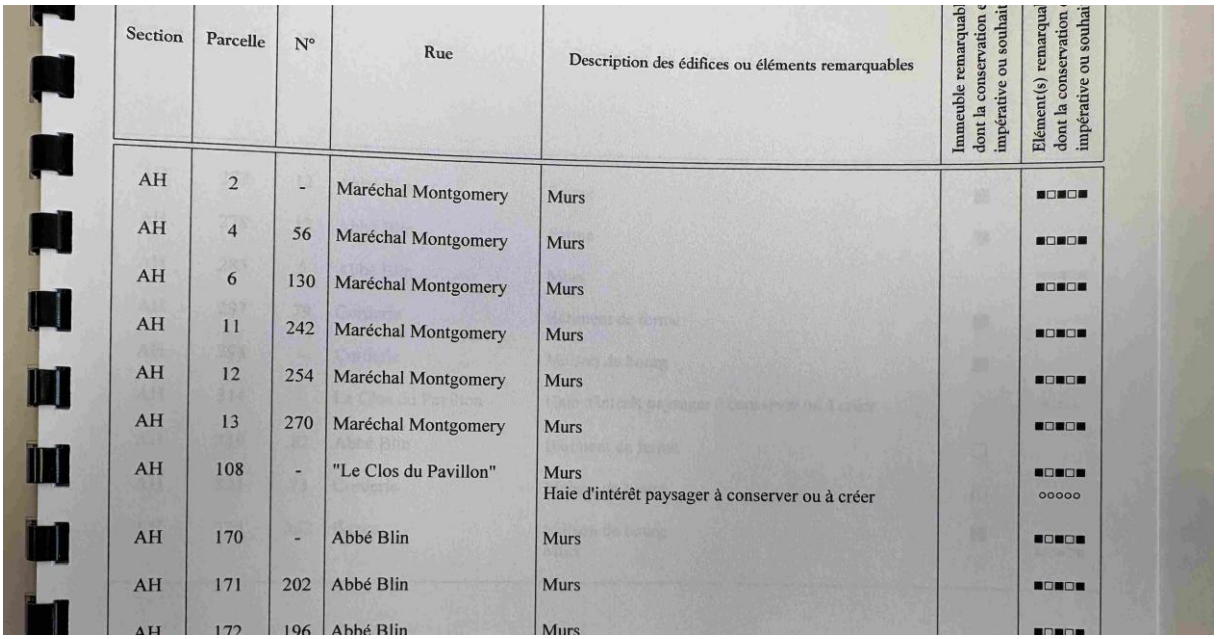
Il appartient au maire de vérifier que les demandes d'autorisations préalables sont bien remplies par les pétitionnaires avec les informations nécessaires, notamment les matériaux employés et la description de leur mise en œuvre, ainsi que la manière par laquelle le projet de travaux proposé va contribuer au maintien ou à la mise en valeur du SPR. Il ne suffit pas d'adresser les demandes à l'ABF pour considérer que vous avez rempli votre devoir de contrôle, car ce rôle vous incombe, l'ABF n'étant saisi que pour vérifier la bonne intégration du projet au SPR, encore faut-il qu'il puisse disposer des informations et qu'il ait le temps de les contrôler, une bonne partie des avis étant réputé être donnés tacitement.

Dans un SPR, les autorisations sont délivrées au titre du Code du patrimoine et non au visa du Code de l'urbanisme. Or la mairie ne fait référence aux articles L631 et L632 du Code du patrimoine que de manière très récente et que dans certaines autorisations d'urbanisme délivrée pour des travaux au sein du SPR, suite à nos réclamations répétées.

Tout cela explique en partie les raisons pour lesquelles le règlement actuel de l'AVAP n'est pas respecté. Il était donc essentiel que ce point soit abordé dans le cadre du diagnostic obligatoire avant toute « révision » du règlement d'un SPR. Il aurait montré que le SPR de Bernières souffrait principalement en quasi-totalité d'une non-application des prescriptions du règlement et non pas d'une insuffisance de prescriptions du règlement.

Nous vous faisons ci-après la liste, non exhaustive, **d'un certain nombre de travaux menés à Bernières au sein du SPR ces derniers mois qui ont été menés sans respect des règles et prescriptions de l'actuel règlement de l'AVAP**, qui est celui du SPR actuellement. L'importance de cette liste démontre la non-application du règlement du SPR par la mairie, de manière délibérée car nous tenons le même langage depuis 2020 sans jamais obtenir de démenti juridique de sa part.
Nous rappelons pour chaque item les prescriptions existantes qu'il suffisait de faire appliquer.

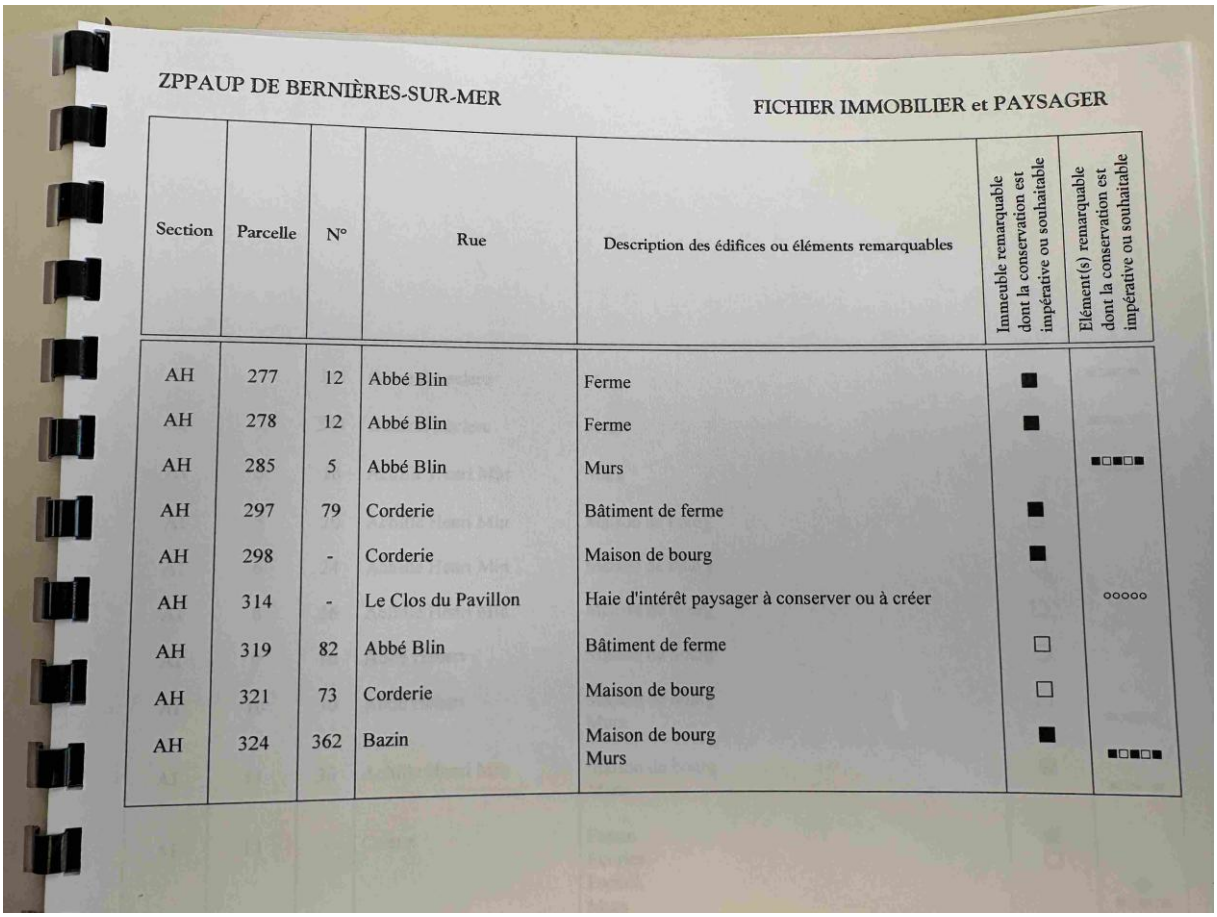
1/ HAIE HAUTE le long de la rue du maréchal Montgomery : prescription non respectée



Section	Parcelle	N°	Rue	Description des édifices ou éléments remarquables	Immeuble remarquable dont la conservation est impérative ou souhaitable	Elément(s) remarquable dont la conservation est impérative ou souhaitable
AH	2	-	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	4	56	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	6	130	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	11	242	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	12	254	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	13	270	Maréchal Montgomery	Murs		■□■□■
AH	108	-	"Le Clos du Pavillon"	Murs Haie d'intérêt paysager à conserver ou à créer		■□■□■ ○○○○○
AH	170	-	Abbé Blin	Murs		■□■□■
AH	171	202	Abbé Blin	Murs		■□■□■
AH	172	196	Abbé Blin	Murs		■□■□■

Cette haie a été ignorée lors de certains aménagements réalisés en été 2025 lors de la réfection de la rue du maréchal Montgomery (RD7), notamment devant la ferme de la Luzerne.
Cette haie est également ignorée pour l'aménagement d'une forêt urbaine par un aménagement du PLU de Bernières (modification n°1 du PLU) et PLUi, adopté récemment. Elle est également ignorée dans le cadre du projet du Clos du Pavillon puisque la forêt urbaine y est à nouveau reprise.
Cette prescription ne protège pas seulement des haies existantes, comme le maire le soutient, mais l'emprise au sol dont la destination est réservée pour accueillir une haie haute d'une largeur comprise entre 6 et 10 mètres de large.

Le maire sait que nous contestons la mention des caractéristiques des haies « hautes » et « basses » qui figure sur l'actuel règlement de l'AVAP. Il a reconnu en réunion publique que nous avions raison sur ce point, à savoir que le texte qui figure depuis la fin de l'année 2019 sur le site de la mairie est erroné et ne correspond pas à celui de la délibération et de l'enquête publique. Un constat d'huissier établi après l'enquête publique mentionne que le bon texte était en place en août 2019. Il a donc fait l'objet d'une modification ultérieure, soit après l'enquête publique qui a été organisée pour l'adoption de l'actuel règlement de l'AVAP et qui remonte à 2017-2018.



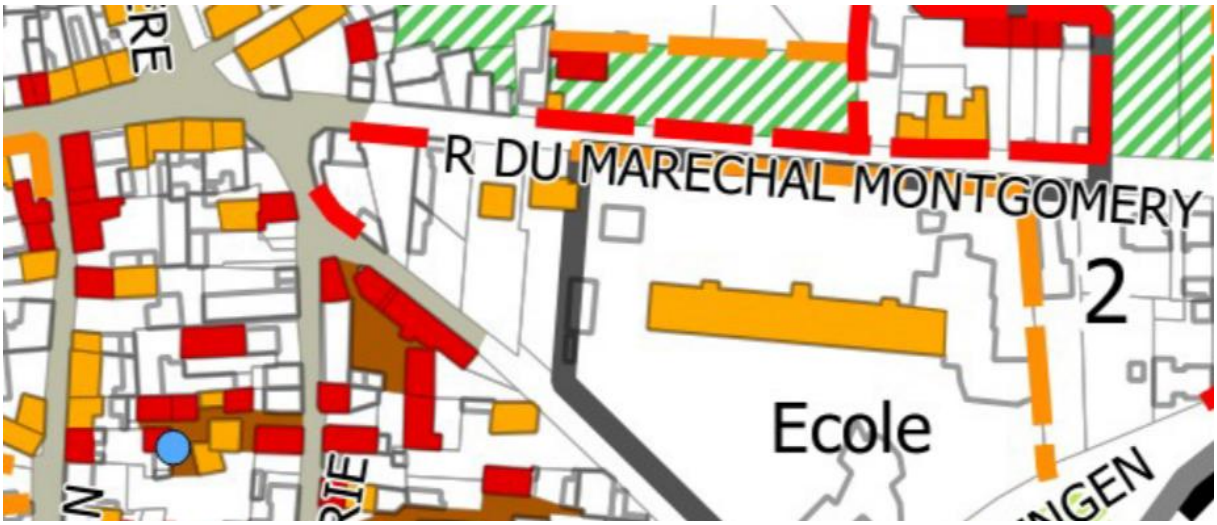
ZPPAUP DE BERNIÈRES-SUR-MER — FICHIER IMMOBILIER et PAYSAGER

Section	Parcelle	N°	Rue	Description des édifices ou éléments remarquables	Immeuble remarquable dont la conservation est impérative ou souhaitable	Elément(s) remarquable dont la conservation est impérative ou souhaitable
AH	277	12	Abbé Blin	Ferme	■	
AH	278	12	Abbé Blin	Ferme	■	
AH	285	5	Abbé Blin	Murs		■□■□■
AH	297	79	Corderie	Bâtiment de ferme	■	
AH	298	-	Corderie	Maison de bourg	■	
AH	314	-	Le Clos du Pavillon	Haie d'intérêt paysager à conserver ou à créer		○○○○○
AH	319	82	Abbé Blin	Bâtiment de ferme	□	
AH	321	73	Corderie	Maison de bourg	□	
AH	324	362	Bazin	Maison de bourg Murs	■	■□■□■

Documents ci-joints de tous les numéros de parcelles concernant cette protection.

2/ Médiathèque : démolition et percement d'un mur d'intérêt en lisère du secteur 1 du SPR sans respect des prescriptions

La construction de la médiathèque sur le site de l'école comporte la démolition d'un mur ancien protégé par le règlement (mur en jaune sur le plan A3).



Ce bâtiment est situé en secteur 2 du SPR mais le mur est en limite du secteur 1 et joue un rôle clé dans le maintien d'une perspective vers le centre du village.

Etant protégé en secteur 2, toute transformation du mur doit répondre au règlement qui prévoit :

TITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR 2

B. Les cabines de bains

Elles sont repérées au plan. **Elles doivent être conservées et entretenues, ou remplacées par des cabines neuves d'aspect et de mise en œuvre similaires si leur état de dégradation l'impose.**
Les façades sont et resteront en bois peint en blanc.

C. Les vestiges défensifs de la seconde Guerre Mondiale

Les vestiges défensifs de la seconde Guerre Mondiale seront conservés en tant que témoins historiques. Ils sont repérés au plan.

D. Les clôtures

Pour les murs d'intérêt et de grand intérêt, se reporter au règlement du secteur 1.

Ainsi toute transformation du mur de l'école doit respecter les dispositions du Titre 1, celui-ci étant en jaune au titre d'un bâtiment d'intérêt.



(Légende du plan A3)

Or Le règlement graphique indique que les murs en plaquettes de pierre d'intérêt sont à préserver et que des ouvertures ne peuvent être pratiquées dans ces murs que pour ménager des passages pour piétons ou voitures lorsqu'il n'y a moyen de faire autrement.

F. Les murs de clôture

Constat

Les clôtures traditionnelles de Bernières sont assurées par des murs hauts en plaquette de Caen. Ces murs protègent les habitations des vents dominants, créent des espaces favorisés à leurs pieds (murs palissés ou protégeant des potagers).
De par leur colonisation végétale et animale, ils participent au maintien de la biodiversité contrairement aux murs en matériaux inertes manufacturés.
Au XIXème siècle et avec l'architecture Balnéaire, des clôtures plus basses de type murs bahuts surmontés de barreaudage doublées de haies apparaissent et participent également à la qualification des espaces publics.

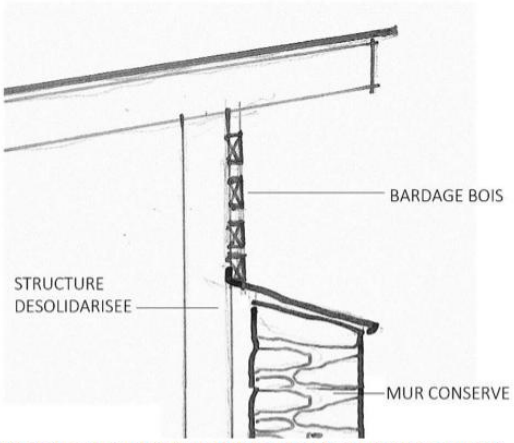
Dispositions générales

Murs de pierre

Dans le cas où une ouverture supplémentaire est nécessaire dans le mur pour réaliser un accès véhicule ou une porte piétonne, des piédroits en pierre ou en béton seront réalisés.
La largeur maximale du percement sera de 3 mètres.

La mairie s'est donc affranchie des prescriptions du règlement du SPR. le projet de la médiathèque comporte des ouvertures dans un mur protégé pour des baies vitrées, types d'ouvertures absolument pas prévues au règlement, donc proscrites.
De plus ces ouvertures sont pratiquées dans le mur alors que le règlement prévoit que toute construction nouvelle sera réalisée derrière le mur.

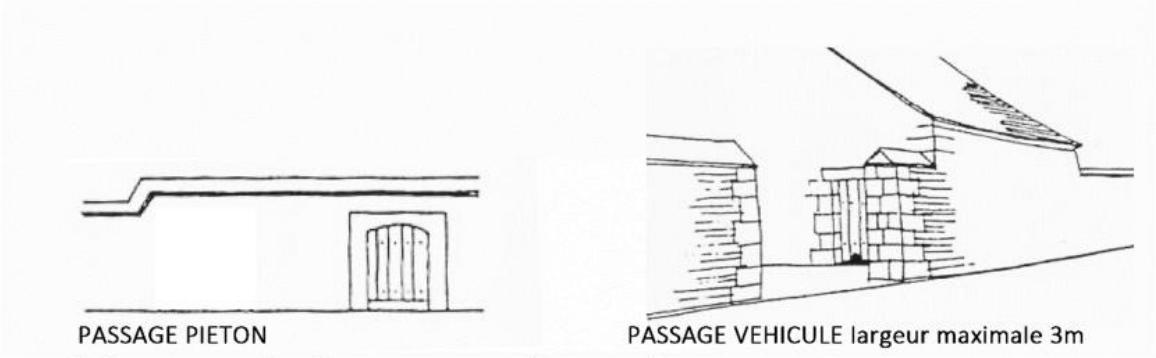
Dans le cas de construction d'un batiment a l'emplacement d'un mur, on conservera, dans la mesure du possible, le mur ancien :
. en implantant la façade neuve à l'arrière, contre celui-ci en le solidarisant,
. en le conservant et le surélevant si nécessaire par une maçonnerie de même nature quand cela est possible ou par une structure en bois bardée pour atteindre la hauteur souhaitée dans le cas d'une construction légère.



Exemple de construction légère adossée à un mur conservé



De plus lorsqu'il est pratiqué des ouvertures pour piétons, celles-ci ne peuvent excéder 3 mètres et doivent être refaits avec des chaînages d'angle pour marquer ces ouvertures, ce qui n'est pas manifestement pas le cas ici.



Exemple de percement dans des murs existants (ill : ZPPAUP)

Enfin et surtout, nous rappelons que tout projet en secteur 2 doit servir à la mise en valeur du secteur1.

2. ORIENTATIONS GENERALES DU SECTEUR 2

- Préservation des entrées de ville et des abords des zones à forte sensibilité patrimoniale

Or rien n'a été fait pour préserver les abords qui sont à forte sensibilité patrimoniale puisque les maisons situées en face de ce mur de l'autre côté de la rue sont en rouge sur le plan A3. Une des baies vitrées est plus large que haute en totale opposition aux dispositions du règlement. Les entourages des baies sont d'un style et de matériaux inadaptées à la mise en valeur des lieux. L'ensemble résolument moderne vient altérer la perspective ancienne sur le centre ville. Rien n'obligeait ces ouvertures alors que l'accès pouvait s'effectuer par le porche de l'école avec une mise en valeur de la médiathèque sans son enceinte.



Nous pouvons ajouter que la mise en œuvre de cette construction ne respecte pas les prescriptions pourtant claires du règlement : appareillage des moellons, type de jointoiement, têtes de mur en béton lisse …

Aucune dérogation n’a été accordée pour enfreindre un tel nombre de dispositions prévues au règlement. Nous sommes en droit, en tant que citoyens et habitants de Bernières de demander une remise en état des lieux.
C’est un projet de la mairie, donc rien ne l’empêchait de mettre en application le règlement dont les prescriptions étaient claires pour celui qui veut bien les appliquer. En résumé plus d’un million d’euros pour détruire le patrimoine au nom de la Culture !

3/ Constructions de nouvelles maisons aux formes complexes en secteur 1 et en secteur 2 du SPR en infraction des prescriptions du règlement

Le règlement actuel du SPR dans sa sagesse a instauré des règles de proportions, de dimensionnements et de formes pour les nouvelles constructions en secteur1.
Ces règles, de pur bon sens, ont pour but de préserver la cohérence du bâti dans la partie la plus préservée du SPR, soit le secteur 1.
Ces règles sont des prescriptions pourtant faciles à comprendre et à appliquer. Les élus ont décidé de les supprimer purement et simplement du futur règlement (PVAP). Ainsi les futures dispositions du règlement du SPR seront-elles moins prescriptives et plus faciles à appliquer.
Nous vous avons écrit dans un passé récent au titre de membre de la CLSPR, comme cela est notre devoir en qualité de lanceur d'alerte sur le suivi de l'application du règlement du SPR pour dénoncer de telles autorisations contraires au règlement sans jamais obtenir même un accusé de réception.
Nous rappelons notamment les constructions suivantes :

- Maison de la rue du maréchal Montgomery
- Maison de la rue de la Basse Rive
- Ancienne Poste – Ajout de lucarnes inadaptées

Ces maisons ne sont pas conformes et ne s'intègrent pas dans le SPR : elles n'apportent pas une mise en valeur du SPR, ni son maintien.







TITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS 1a et 1b

B. Volumétrie

a. Volume d'ensemble

Constat

Dans le secteur 1, les constructions traditionnelles présentent un volume simple et compact. Le plan d'origine est carré ou rectangulaire.

Dispositions générales

Les nouvelles constructions s'inspireront du volume des constructions traditionnelles. **Le volume sera simple, constitué d'éléments d'un seul tenant, évitant les redans de petites dimensions**. Une enveloppe compacte allant dans le sens d'une bonne performance thermique sera ainsi recherchée.

TITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR 2

B. Volumétrie

a. Volume d'ensemble

Le volume sera simple, constitué d'éléments d'un seul tenant, évitant les redans de petites dimensions. Une enveloppe compacte allant dans le sens d'une bonne performance thermique sera ainsi recherchée.

4/ Enduits mécaniques sur façades en infraction du règlement

Le règlement sur ce point précise que les matériaux et leur mise en œuvre est essentielle pour le respect du SPR en secteur 1. Il interdit de plus la pose d'enduits mécaniques et prescrit « des enduits et mortiers de rejointoiement à base chaux naturelle blanche et de sable teinté ».
Il impose également une mise en œuvre.
Nous nous interrogeons donc sur la raison pour laquelle nous voyons fleurir ces derniers temps autant de ravalement de façades suivies de la pose d'enduits mécaniques et quelquefois de couleur en secteur 1, et d'enduits dont la mise en œuvre requise n'est pas respectée, ce qui est totalement contraire aux prescriptions de l'actuel règlement.

TITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS 1a et 1b

Parements

Dispositions générales

Les matériaux de façades de l'ensemble des bâtiments existants devront être en harmonie avec les constructions en plaquette calcaire.

Sont interdits :

- l'utilisation d'enduits monocouche blancs ou dits blanc cassé, l'utilisation des enduits au ciment gris et à la chaux grise et des enduits peints,
- l'utilisation de ciment gris dans le rejointoiement des pierres,
- Les bardages et plaques en PVC, fibro-ciment, matériaux composites,
- Les soubassements en pierre plaquées

→ Les enduits et les mortiers de rejointoiement employés dans la restauration seront réalisés à base de chaux naturelle blanche et de sable teinté. Ils devront retrouver la couleur des enduits anciens. Il est préférable que ces enduits soient fabriqués sur le chantier et mis en œuvre manuellement et non par projection.

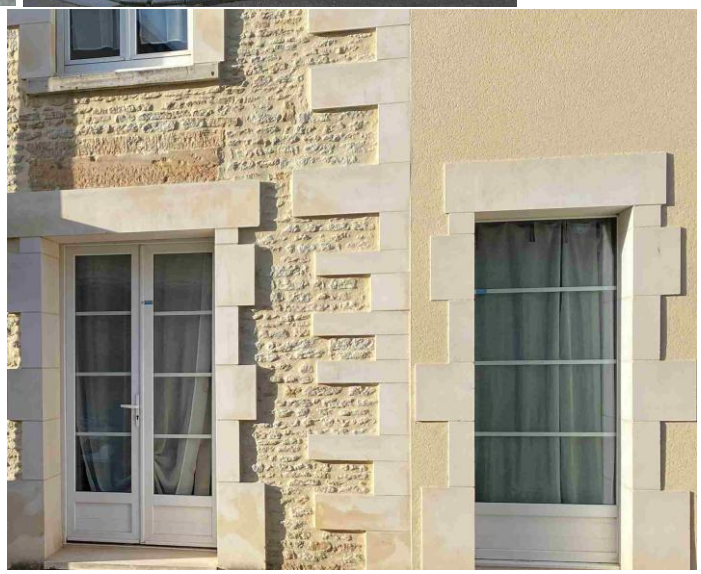
→ Le seul choix de matériaux traditionnels ne suffisant pas à assurer la qualité de l'ouvrage, une mise en œuvre adaptée devra être respectée.
Les parements des murs anciens en plaquette doivent être traités en :

- enduit à joints beurrés couvrant légèrement les plaquettes en pierre de Caen, éviter les joints trop creux qui retiennent l'eau et favorisent l'encrassement,

- enduit couvrant complètement la pierre surtout sur les maisons possédant des bandeaux horizontaux et verticaux et des encadrements de fenêtres droits légèrement en relief, de teintes beige ocré s'harmonisant avec la variété de teintes de la pierre calcaire.

L'application du règlement sur ce point est nécessaire à l'harmonie des façades du village. Il s'agit pourtant d'une prescription simple à comprendre et à faire appliquer. Nous ajoutons que réaliser un enduit traditionnel à la chaux n'est pas plus onéreux que des enduits modernes.
Ci-joint quelques photos qui se passent de commentaires.



Ainsi là comme ailleurs, le règlement actuel était facile à comprendre et à faire appliquer pour ceux qui ont le souci de l'intérêt général et d'appliquer la loi en matière de patrimoine.

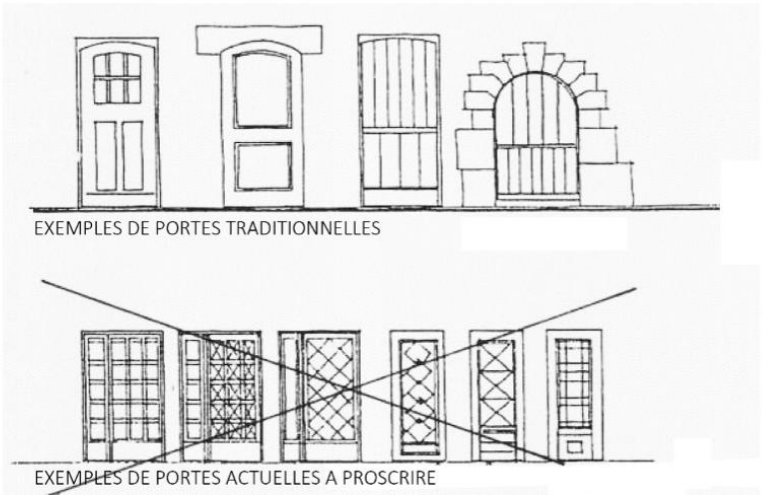
5/ Portes et portails, volets roulants en PVC en infraction au règlement

De nombreux portails ont été réalisés en secteur 1 et 2 en PVC, malgré l'interdiction formelle qui en est faite dans le règlement.
Soit les travaux ont été réalisés sans aucune demande, soit les travaux ne correspondent pas à la demande (non-conformité), soit les services d'urbanisme ne se sont pas assurés des matériaux employés et n'ont pas vérifié leur conformité au règlement.
Dans tous les cas, la mairie et les services de l'urbanisme sont responsables de la situation soit pour ne pas avoir dressé procès-verbal, soit pour ne pas avoir fait appliquer le règlement.

TITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS 1a et 1b

Les portes et volets roulants ou battants en plastique sont interdits sur tous les bâtiments anciens (datant d'avant 1940).
Les coffres visibles en façades sont interdits. Ils génèrent par ailleurs de fortes déperditions thermiques et réduisent l'apport lumineux en diminuant la surface vitrée.

Sont interdites sur les espaces publics, les portes vitrées sur plus de 50% de leur surface, les portes travaillées et les portes avec des ferronneries décoratives comme les exemples présentés ci-dessous.


EXEMPLES DE PORTES TRADITIONNELLES

EXEMPLES DE PORTES ACTUELLES A PROSCRIRE

TITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR 2

3. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A. Les bâtiments

Dispositions générales

Pour les constructions existantes repérées comme des éléments :

- **De grand intérêt**
- **D'intérêt**
- **Et les constructions courantes en pierre de Caen ou de Creully,**

se reporter au règlement du TITRE 1, articles 3, A à E.

Pour les autres constructions existantes courantes :

Sont interdits :

- **les matériaux peu durables tels le PVC en bardage, porte d'entrée, de garages, volets, gouttière et descentes d'eau, clôture,…).**

4. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

C. Materiaux / Aspect architectural

Dispositions générales

Les constructions neuves pourront être réalisées en matériaux traditionnels et/ou avec des procédés récents assurant une enveloppe saine, performante sur le plan énergétique et durable sous réserve de s'intégrer harmonieusement en termes de teinte et d'aspect avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- les matériaux peu durables tels le PVC en bardage, porte d'entrée, de garage, volets, gouttière et descentes d'eau, clôture,…).

Nota : Le matériau PVC (Polychlorure de Vinyle) ne présente pas une bonne empreinte écologique à sa fabrication. Ne pouvant pas bénéficier de mesures simples d'entretien, il est donc jetable et pourtant non biodégradable et difficilement recyclable. Il n'est pas efficace contre les intrusions (peut être fondu au chalumeau) et engendre des émanations importantes de COV (Composantes Organiques Volatiles) nocifs pour la santé.









Portes et portails en PVC - Volets en PVC









Volets roulants à enroulement extérieur

REGLEMENT ECRIT PVAP par le BUREAU D'ETUDE AUE
Annexe 1- Liste des éléments extérieurs particuliers
Page 74 :

35	Escalier	Rue Achille Min	

Aujourd'hui



Exemple d'une maison répertoriée dans le rapport de présentation des architectes dans le cadre de la présente « révision » du SPR et travaux entrepris entretemps sur des volets à enroulement extérieurs.

6/Enrobés de couleur ocre avec interdiction d'enrobés noirs



Le règlement interdit en secteur 1 la pose d'enrobés de couleur noire et préconise des enrobés de couleur ocre en secteur 2.
Les réfections des rues faites depuis quelques années n'ont jamais respecté le règlement.
Le maire a inventé la notion de « noir rougissant » pour contourner la disposition pourtant claire du règlement, là-aussi facilement compréhensible.
A propos du « noir rougissant », il ne convient pas de distinguer ce que le règlement ne distingue pas.
La volonté de ceux qui ont rédigé le règlement est parfaitement explicitée : le noir ne fait pas bon ménage avec le coloris de la pierre de Creully de couleur beige ocrée qui contribue à la beauté de notre village.
Ce point est important car comme pour d'autres travaux, ils sont portés par la mairie qui ne donne pas ainsi l'exemple du respect du règlement.

TITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS 1a et 1b

6. PAYSAGE ET BIODIVERSITE

A. Traitement des espaces publics à dominante minérale

Constat

Quelques rues et espaces publics du secteur 1 sont répertoriés sur le plan de l'AVAP pour la qualité du bâti qui les bordent, le rythme et les perspectives qu'ils créent.

Leurs aménagements et les projets concernant les bâtiments donnant sur ces voies devront faire l'objet d'un soin particulier.

a. Revêtement de sol

Pour les revêtements de sol, seront privilégiés les coloris qui ne forment pas de contrastes avec les murs en pierre de Caen (par exemple ocre foncé), dont la matière est irrégulière et qui ne sont pas étanches à l'eau afin de favoriser :

- L'évaporation des eaux souterraines,
- Le réapprovisionnement des nappes phréatiques

Et empêcher :

- Le ruissellement et la saturation des canalisations publiques jusqu'à la mer

Sont interdits dans le traitement de sol :

- tout revêtement de couleur noir, gris ou bleu-foncé,
- les pavés autobloquants,
- les revêtements étanches.

TITRE 3 – DISPOSITION APPLICABLES AU SECTEUR 2

5. PAYSAGE ET BIODIVERSITE

A. Traitement des espaces publics

c. Revêtement de sol

Recommandations

Pour les revêtements de sol, seront privilégiés les coloris qui ne forment pas de contrastes avec les murs en pierre de Caen (par exemple ocre foncé), dont la matière est irrégulière et qui ne sont pas étanches à l'eau afin de favoriser :

- L'évaporation des eaux souterraines,
- Le réapprovisionnement des nappes phréatiques

Et empêcher :

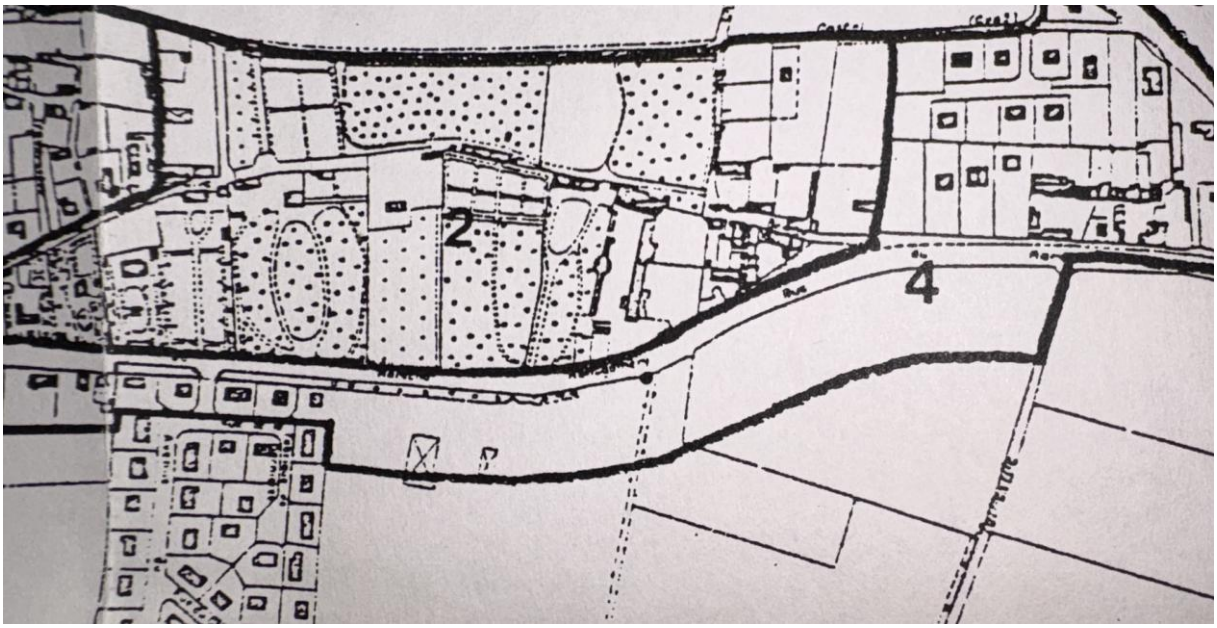
- Le ruissellement et la saturation des canalisations publiques jusqu'à la mer

Sont interdits dans le traitement de sol :

- les pavés autobloquants,
- les revêtements étanches.

7/ Muret historique et protégé disparu rue du Maréchal Montgomery

Il est dommage de n'avoir jamais restauré le muret qui courait tout le long de la rue du maréchal Montgomery et qui marquait la perspective de cette rue vers le centre bourg.
Ce muret avait pourtant fait l'objet d'un repérage comme élément d'intérêt à préserver lors de l'élaboration de la ZPPAU dont le plan graphique figure ci-dessous.
La reconstitution de ce muret avait été demandée par l'ABF lors du démontage de la grande haie haute qui bordait la rue en face de La Luzerne pour la construction du lotissement dit « Aubrée ». Cette reconstitution a fait l'objet d'une délibération de la mairie mais cette reconstitution n'est pas allée jusqu'au bout. Ainsi le muret situé en face de La Luzerne a-t-il été démantelé et jamais reconstruit, alors que l'ABF et la mairie s'y étaient engagés. Pas plus que la haie n'a été reconstituée avec sa largeur de 6 à 10 mètres prévue au règlement.
A noter au passage, le parfait parallélisme entre le tracé de la route et du SPR sur la base d'anciennes parcelles.



8/Pose d’une installation en pierres grises dans une cage en inox sur la digue

Pas de demande préalable alors qu’il s’agit de l’installation d’un aménagement de nature relativement pérenne donc soumis à l’obligation d’une déclaration préalable même si le Code de l’urbanisme peut ne pas l’exiger.

9/ Déboisement du Domaine de la Crieux : EBC prescription non respectée

Le propriétaire des lieux a mis en vente son domaine en indiquant dans son annonce que les arbres avaient été abattus dans un Espace Boisé Classé, qui constitue une prescription, pour en faciliter la construction pour des investisseurs.
Il était du devoir du maire, en compétence liée, de protéger ces lieux et de dresser procès-verbal. Le maire a été averti par nos soins de cette situation et mention en a été faite lors de la première réunion de la CLSPR réunie pour la révision du règlement.
Pourtant aucun procès-verbal n’a été dressé. Le maire au contraire a prévu de rendre constructible le terrain sur lequel figure l’Espace Boisé Classé dans le PLUi récemment adopté en y créant une OAP. Il a fallu nos protestations lors des réunions sur la modification du règlement de l’AVAP pour que l’EBC soit réinstallé sur une partie du terrain.
Ci-joint annonce :

Description

Retour à la vente suite à personne non sérieuse

Ensemble immobilier - Manoir avec dépendances de 547m2 carrez sur un terrain de 5 452m2

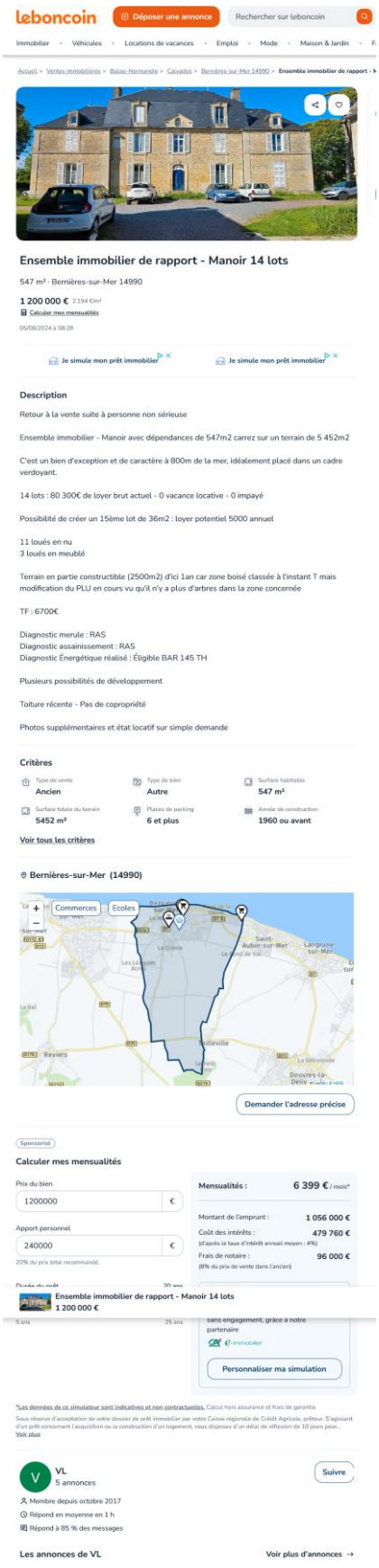
C'est un bien d'exception et de caractère à 800m de la mer, idéalement placé dans un cadre verdoyant.

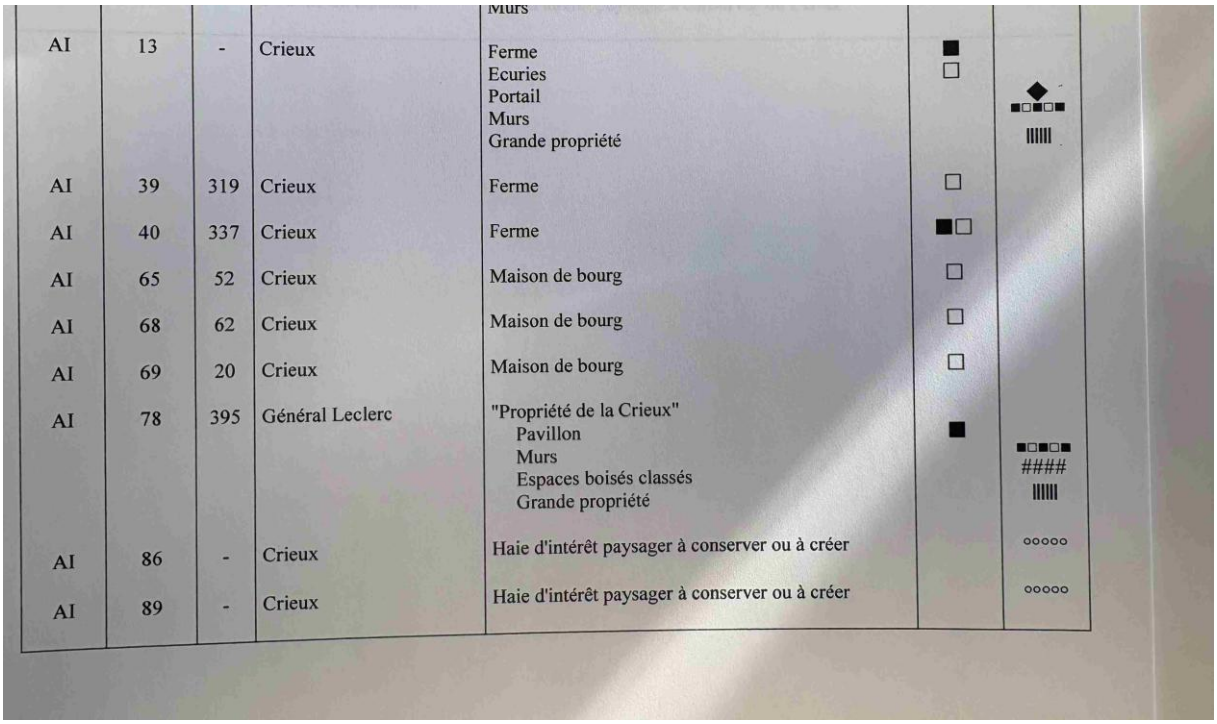
14 lots : 80 300€ de loyer brut actuel - 0 vacance locative - 0 impayé

Possibilité de créer un 15ème lot de 36m2 : loyer potentiel 5000 annuel

11 loués en nu
3 loués en meublé

Terrain en partie constructible (2500m2) d'ici 1an car zone boisé classée à l'instant T mais modification du PLU en cours vu qu'il n'y a plus d'arbres dans la zone concernée


leboncoin
Déposer une annonce
Rechercher sur leboncoin
Immobilier · Véhicules · Locations de vacances · Emploi · Mode · Maison & Jardin
Accueil > Ventes immobilières > Basse-Normandie > Calvados > Bernières-sur-Mer 14990 > Ensemble immobilier de rapport - M
Ensemble immobilier de rapport - Manoir 14 lots
547 m² · Bernières-sur-Mer 14990
1 200 000 € 2 194 €/m²
Calculer mes mensualités
05/08/2024 à 08:28
Je simule mon prêt immobilier
Je simule mon prêt immobilier
Description
Retour à la vente suite à personne non sérieuse
Ensemble immobilier - Manoir avec dépendances de 547m2 carrez sur un terrain de 5 452m2
C'est un bien d'exception et de caractère à 800m de la mer, idéalement placé dans un cadre verdoyant.
14 lots : 80 300€ de loyer brut actuel - 0 vacance locative - 0 impayé
Possibilité de créer un 15ème lot de 36m2 : loyer potentiel 5000 annuel
11 loués en nu
3 loués en meublé
Terrain en partie constructible (2500m2) d'ici 1an car zone boisé classée à l'instant T mais modification du PLU en cours vu qu'il n'y a plus d'arbres dans la zone concernée
TF : 6700€
Diagnostic merule : RAS
Diagnostic assainissement : RAS
Diagnostic Énergétique réalisé : Eligible BAR 145 TH
Plusieurs possibilités de développement
Toiture récente - Pas de copropriété
Photos supplémentaires et état locatif sur simple demande
Critères
Type de vente
Ancien
Type de bien
Autre
Surface habitable
547 m²
Surface totale du terrain
5452 m²
Places de parking
6 et plus
Année de construction
1960 ou avant
Voir tous les critères
Bernières-sur-Mer (14990)
Commerces
Ecoles
Demander l'adresse précise
Sponsorisé
Calculer mes mensualités
Prix du bien
1200000
€
Apport personnel
240000
€
20% du prix total recommandé.
Mensualités : 6 399 € / mois*
Montant de l'emprunt : 1 056 000 €
Coût des intérêts : 479 760 €
(d'après le taux d'intérêt annuel moyen : 4%)
Frais de notaire : 96 000 €
(8% du prix de vente dans l'ancien)
Ensemble immobilier de rapport - Manoir 14 lots
1 200 000 €
Personnaliser ma simulation
*Les données de ce simulateur sont indicatives et non contractuelles. Calcul hors assurance et frais de garantie.
Voir plus
VL
5 annonces
Suivre
Membre depuis octobre 2017
Répond en moyenne en 1 h
Répond à 85 % des messages
Les annonces de VL
Voir plus d'annonces →



				Murs		
AI	13	-	Crieux	Ferme Ecuries Portail Murs Grande propriété	■ □	◆ ■□■□■ ||||||
AI	39	319	Crieux	Ferme	□	
AI	40	337	Crieux	Ferme	■□	
AI	65	52	Crieux	Maison de bourg	□	
AI	68	62	Crieux	Maison de bourg	□	
AI	69	20	Crieux	Maison de bourg	□	
AI	78	395	Général Leclerc	"Propriété de la Crieux" Pavillon Murs Espaces boisés classés Grande propriété	■	■□■□■ #### ||||||
AI	86	-	Crieux	Haie d'intérêt paysager à conserver ou à créer		ooooo
AI	89	-	Crieux	Haie d'intérêt paysager à conserver ou à créer		ooooo

Preuve de l’EBC.

10/ Haies du camping et du tennis

Les haies inscrites au règlement sont totalement ignorées par le maire.

Ville
de
BERNIERES-SUR-MER

Département du Calvados

51, rue Hervé Léguillon
14990 BERNIERES SUR MER

☎ 02.31.96.45.47
🖷 02.31.97.61.64

courriel : contact@bernieres-sur-mer.com
site : www.bernieres-sur-mer.com

Bernières-sur-Mer, le 20 février 2023

Côte de Nacre Patrimoine et Environnement
M. Klein
57, rue Léopold Hettier
14990 Bernières-sur-mer

NosRéf. : TDF/TL/2023/008

Objet : réponse à votre courrier du 10 février 2023

Monsieur Klein,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 10 février dernier et vais y apporter quelques éléments de réponse.

Vous interpellez la municipalité sur l'installation d'un mobil-home dans la haie à l'est du camping. Contrairement à ce que vous indiquez, la haie n'est pas classée, contrairement au couvert végétal à l'ouest du camping qui, lui, est en Espace Boisé Classé. La haie doit permettre d'offrir une barrière visuelle pour limiter la visibilité du camping sur l'extérieur mais elle n'a pas de statut spécifique. Avec les services, nous irons sur site pour nous assurer que celle-ci n'est pas en péril au regard de cette installation.

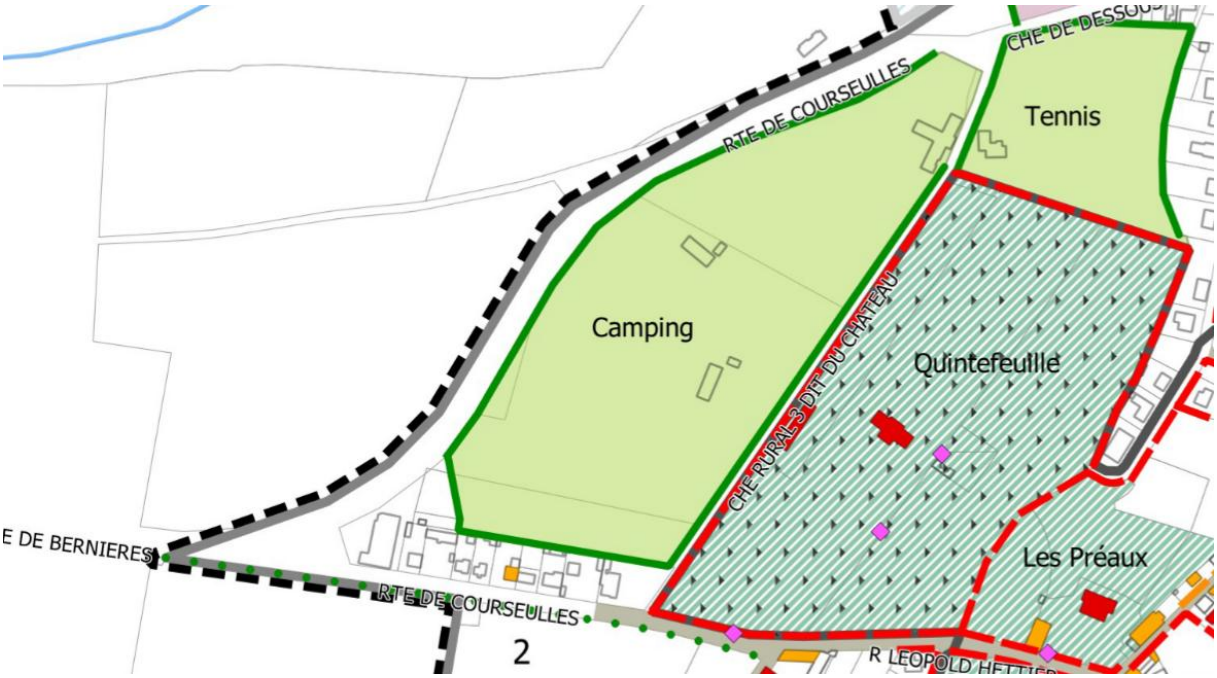
En ce qui concerne l'installation, cela n'a pas été envisagé avec la mairie. La réunion du 7 février portait sur d'autres projets de l'exploitante du camping, projets auxquels je n'ai pas donné d'aval, invitant seulement la pétitionnaire à déposer un Permis d'Aménager pour instruire toutes les demandes au sein d'un seul dossier. Ce PA n'est pas encore déposé à ce jour.

Pour revenir sur l'installation du mobil-home, il n'y a pas eu de Déclaration Préalable instruite par le service intercommunal et municipal et soumise à l'ABF. Pour rappel, l'autorisation spéciale ne s'applique plus depuis 2016 (loi LCAP), le code du patrimoine indique bien que l'avis de l'ABF vaut autorisation spéciale dans le cadre d'une Autorisation d'Urbanisme. L'absence de Déclaration Préalable est enfin justifiée par le fait que le camping ne dépasse pas le nombre autorisé d'emplacements, une Autorisation d'Urbanisme n'est pas nécessaire, tout comme le Permis d'aménager global exigé, le TA l'ayant rappelé dans ses décisions.

Espérant avoir répondu à vos interrogations.

Cordialement,

Thomas Dupont-Federici
Maire de Bernières-sur-mer



Il s'agit pourtant de haies « hautes et basses » bien référencées sur le plan A3.
De plus le PV de recollement suite à la visite sur les lieux de l'ABF en février 2020 était explicite pour considérer que la haie haute avait une largeur de 6 à 10 m.

Il en est de même de toutes les haies protégées par le règlement que la mairie ignore délibérément.
La mention des caractéristiques des haies utilisée et qui figure actuellement en mairie et ce depuis fin 2019 dans le règlement de l'AVAP publié par la mairie est erroné, ce que le maire sait, sans jamais l'avoir modifié, alors que la DRAC l'a confirmé. (Cf courrier de monsieur KNOP)
Vous prétendez que le règlement dont nous faisons état, qui est celui de l'enquête publique, ne serait pas celui validé par le préfet sans nullement en apporter la preuve dont vous avez la charge, puisque nous produisons un constat d'huissier qui démontre que le bon règlement auquel nous faisons référence était bien en place postérieurement à l'enquête publique de 2017 (constat du 5 août 2019).

EXPEDITION

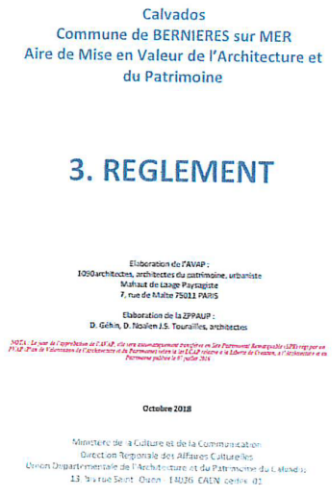
PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MIL DIX NEUF

LE CINQ AOUT

22:43:25 - J'ai capturé une partie de l'écran

Commentaire : première page du document pdf téléchargé à partir de la page pop-up



Calvados
Commune de BERNIERES sur MER
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

3. REGLEMENT

Elaboration de l'AVAP :
1050architectes, architectes du patrimoine, urbaniste
Mahaut de Lauge Paysagiste
7, rue de Malte 75011 PARIS

Elaboration de la ZPPAUP :
D. Gébin, D. Nicolen J.S. Tourailles, architectes

Octobre 2018

Ministère de la Culture et de la Communication
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados
13 Terrasse Saint Ouen - 14036 CAEN cedex 01

22:44:42 - J'ai capturé une partie de l'écran

Commentaire : extrait de la page 61 ; les extraits dont la constatation est requise sont entourés en rouge.

E. Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Dans le souci de poursuivre le renforcement du couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, **les haies anciennes ou créées récemment seront conservées et confortées.** Il sera créé de nouvelles haies dans le périmètre de l'AVAP.

On distinguera :

- les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
  - le long de la route D 514 - devant le marais de la Rive (à créer en partie),
  - le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest du secteur 1 (à créer),

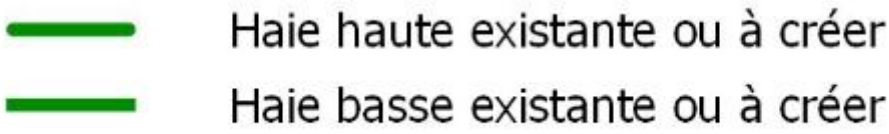
- les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
  - à l'extrémité ouest du marais de la Rive et au sud de ce dernier (à créer),
  - au sud de la Crieux (à créer),
  - à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à maintenir et conforter),
  - au sud et à l'est du terrain du camping, (à maintenir et conforter),
  - autour des terrains de tennis, (à maintenir et conforter),
  - le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie).

Voir en annexe la capture n°11

22:45:00 - Fin de la navigation

Vous prétendez aussi que seules les haies existantes seraient protégées, alors que vous savez pertinemment que c'est l'affectation du sol à des typologies de « haies existantes ou à créer » qui est

protégé comme cela est indiqué en toutes lettres dans la légende du plan A3 (volet graphique du règlement).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
DE NORMANDIE

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DU CALVADOS

Affaire suivie par :
Dominique Laprie-Sentenac, architecte des bâtiments de France
Catherine Montagne, gestion administrative
Tél : 02.31.15.61.00
Courriel :udap.calvados@culture.gouv.fr

Destinataires :

M. Pierre Houé, SARL le Donjon du Lars
Les gestionnaires du camping « Le hâvre de Bernières »
la mairie de Bernières-sur-mer

Bernières-sur-mer
Camping « le hâvre de Bernières »

COMPTE-RENDU DE VISITE

Visite sur place effectuée le 18 février 2020 en présence :
- des deux gestionnaires et représentants de M. Houé, SARL Le donjon du Lars, propriétaire du camping « le havre de Bernières » ;
- de M. Benoist, maire-adjoint à l'urbanisme, et Mme Bouvet, responsable urbanisme et aménagement à la municipalité de Bernières-sur-mer ;
- de M. Laprie-Sentenac, architecte des bâtiments de France, et Mme Montagne, chargée de mission, à l'UDAP 14.

Objet de la visite :
Permis d'aménager PA.014.066.19.u0001 - récolement de l'autorisation accordée sur le projet de restauration d'une haie sur une longueur d'environ 280 mètres, en bordure du chemin de Quintefeuille avec les plantations réalisées sur le camping.

1- la haie
La haie reconstituée a une largeur variable, de 2 à 6 mètres environ, en fonction de la présence ou non de résidence de loisirs mobile (5 RLM se succèdent ainsi en bordure immédiat de la lisière), voire interrompue par des constructions légères type abri de jardin.

Les gestionnaires précisent que certaines parcelles (21 au total) sont grévées d'un bail emphytéotique de 99 ans limitant le déplacement du RLM, propriété du bénéficiaire de ce droit. L'emprise maximale d'un RLM est limité à 30 % de la surface de la parcelle attribuée.
=> Vérifier si l'attribution de l'emplacement est figé ou si un autre peut être proposé.

Les gestionnaires s'interrogent sur la largeur de la haie à respecter. Est-elle de 6 ou 10 mètres ? Où commence-t-elle ? Où finit-elle ?

Quelques anciens arbres semblent en mauvais état, voir morts sur pied.

Il nous est précisé qu'un audit a été commandé auprès de l'ONF pour réaliser une cartographie de l'état sanitaire d'un certain nombre d'arbres. Le rapport permettra de fixer l'état des lieux à l'instant T et de programmer les travaux à réaliser.

Dans un souci de bonne gestion de l'activité, les gestionnaires assurent vouloir réaliser les travaux conformément au règlement du SPR et pacifier les relations avec les propriétaires du château de Quintefeuille.

2- les espaces boisés classés (EBC)
La visite se poursuit le long de la lisière ouest bordant la RD 514.
Les gestionnaires rappellent l'audit commandé auprès de l'ONF. Ne connaissent pas précisément les parties situées en EBC et celles en dehors, ils sont demandeurs d'un plan de situation.

3- projet d'aménagement d'un espace jeux pour enfants à l'entrée du camping
Le projet proposerait un ensemble de jeux dont la hauteur et les teintes se conformeraient aux prescriptions émises.

Conclusions

La haie située le long du chemin de Quintefeuille a été reconstituée dans les espaces « vides » en fonction des parcelles et de l'implantation des RLM. Il convient de procéder de façon inverse, à savoir :
- fixer les enjeux paysagers, c'est-à-dire de prévoir un plan de replantation,
- puis aménager les parcelles selon un plan d'insertion paysagère des RLM.

Elle sera d'une profondeur variant de 6 à 10 mètres afin de créer un aspect non pas linéaire mais plus naturel. Cette largeur pourra ponctuellement s'adapter aux contraintes d'aménagement des emplacements tout en respectant un espace minimum de 6 m.

Les EBC constituent une contrainte forte. Leur classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toutes coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable. Les EBC sont actuellement en état passable.
Un plan de situation de ces EBC sera transmis aux gestionnaires délimitant précisément les espaces concernés. Ils doivent être redensifier.

L'aménagement de l'espace jeux pour enfants ne doit pas être déconnecté des lieux mais au contraire faire partie d'un tout dans un souci d'intégration. Situé en entrée de ville, cet espace est très visible. Il en va non seulement du respect du site patrimonial remarquable mais aussi de qualité visuelle de l'entrée du camping.

L'ensemble des replantations et un aménagement qualitatif de l'entrée du camping apportera une qualité paysagère indéniable et ne sera que bénéfique à l'activité commerciale.

L'architecte des bâtiments de France
chef de l'unité départementale

Dominique LAPRIE-SENTENAC

Copie à : mairie de Bernières-sur-mer

13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN CEDEX 4
tél. 02 31 15 61 00 - télécopie : 02 31 15 61 10
http://www.culturecommunication.gouv.fr/Drac-Normandie

Malgré cela le maire n'a pas jugé bon de dresser PV pour tous les mobil-homes qui sont sur les emplacements réservés à ces haies, voire vous avez écrit que les haies n'étaient pas protégées.

00.2

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du Calvados

David FOUCAMBERT
architecte des bâtiments de France
tél. 02 31 15 61 00
Courriel : udap.calvados@culture.gouv.fr

Caen, le 02 AOUT 2024

Monsieur,

Par courrier en date du 15 juillet dernier, vous avez attiré mon attention sur deux sujets relatifs au site patrimonial remarquable (SPR) de Bernières-sur-mer.

Le premier point concerne une contradiction que vous avez relevée entre le périmètre du SPR figurant sur l'Atlas des patrimoines et celui figurant en mairie. Mes services ont procédé à la vérification et ont en effet constaté quelques écarts entre ce tracé et celui, officiel, présenté lors de l'enquête publique et annexé au plan local d'urbanisme. Il s'agit d'une erreur matérielle liée à une imprécision du trait lorsque le dessin a été fait sur l'outil cartographique. Je vous informe que la rectification du dessin vient d'être effectuée. Bien que non opposable, ce tracé du SPR figurant maintenant sur l'Atlas des patrimoines correspond bien au périmètre officiel et fait ainsi disparaître toute confusion et ambiguïté.

Le second point est relatif au règlement écrit. Vous avez soulevé, à juste titre, une différence de rédaction de la règle relative aux haies d'intérêt paysager entre le document écrit qui avait été présenté dans le cadre de l'enquête publique et dans le document définitif approuvé. Cette différence porte sur la façon d'exprimer les attentes : dans le premier cas la prescription est précisée en termes de hauteurs, et dans le second cas en termes de largeurs. Il s'agit d'un point important qui est en effet susceptible de produire du contentieux. C'est pourquoi j'ai demandé à mes services de prendre l'attache du maire et de la communauté de communes Cœur de Nacre compétente en matière d'urbanisme pour avancer sur ce point.

En tout état de cause, comme vous le savez, le SPR de Bernières-sur-mer va faire l'objet d'une révision et un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) va être mis à l'étude. La collectivité a d'ores et déjà délibéré dans ce sens et l'étude devrait démarrer en septembre prochain. Cela permettra de revoir ce document de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager dans sa globalité (diagnostic à compléter, règlement actuellement trop imprécis et peu prescriptif à reprendre en totalité). En tant que membre de la Commission locale du SPR récemment mise en place, vous aurez la possibilité de suivre l'évolution du document et de prendre part à son élaboration.

Je vous prie, Monsieur, de bien vouloir agréer mes salutations distinguées.

Très cordialement

Le Directeur régional des affaires culturelles,

Jean-Michel KNOP

Monsieur Thierry Deffrennes
673 rue du Maréchal Montgomery
14990 BERNIERES-SUR-MER

11/ Implantation de mobil homes sur un SPR

Depuis 2019, le maire n'a jamais jugé bon de dresser procès-verbal à l'endroit du camping de sa propre initiative, alors que celui-ci implanté pour être un camping de qualité (5 étoiles) en 1978 et disposant d'un permis de construire assorti de la présence d'espaces verts importants (règle des 2/3 en pleine terre) et du respect des arbres de haut jet qui émaillait la parcelle.

Or ce camping s'est transformé, essentiellement depuis son rachat par la société CAP FUN, en un espace de loisirs où une multitude de mobil homes qui sont devenus pérennes ont remplacé les espaces naturels prévus initialement pour le stationnement provisoire de caravanes et de tentes de camping.
Aucune demande de permis n'a été faite par l'exploitant de ce parc de mobil homes pour régulariser sa situation qui est légalement impossible puisque situé au sein d'un SPR, les HLLs n'étant pas admis dans le périmètre d'un SPR.
Aucune demande de la part du camping en ce sens n'a pu être produite ni par le camping, ni par la mairie, et cette infraction délibérée et réitérée par de nouvelles installations depuis 2019 perdure.

Aucune dérogation à l'obligation de déposer une demande préalable n'est prévue par les textes de loi pour des aménagements de camping, qui de plus deviennent en l'espèce relativement pérennes, de nature à les exempter d'une demande préalable au titre du Code du patrimoine dans un SPR.

La mairie persiste à accorder des autorisations d'urbanisme et ne dresse aucun procès-verbal d'infraction envers ce camping qui pratique le saucissonnage de ses demandes. La mairie n'exige jamais de celui-ci une régularisation globale de son implantation comme le prévoit les textes de loi.

12/ Travaux irréguliers sur des terrains classés N au titre d'un corridor écologique prévu par le Scot de Caen la mer

Cette situation irrégulière sur le camping s'est doublée d'autorisations délivrées récemment pour de nombreux travaux d'aménagement en toute infraction de la destination des terrains sur lesquels ils étaient réalisés, ce qui a entraîné de nombreux recours des voisins.
Le terrain du camping est en effet classé N et ne permet pas l'installation d'aménagements autres que ceux autorisés à l'origine dans le cadre du permis de construire de 1978 pour d'éventuels agrandissements sans en modifier la destination.
Ce point a été rappelé par le TA de Caen en 2021et la Cour d'Appel de Nantes en 2023. Pourtant plus de 10 autorisations pour des aménagements ont été délivrées par vos soins ultérieurement à la décision du TA de Caen qui était déjà une décision frappée d'une exécution provisoire.
Ainsi, la aussi le maire ne respecte pas les règles d'urbanisme pas plus que les décisions de justice, puisque se poursuit la délivrance d'autorisations pour des aménagement illégaux suite aux décisions de justice qui étaient exécutoires et définitives en 2023.

(mettre la liste des autorisations)

13/ Installation de food-trucks sur l'îlot des Français en contravention des dispositions du SPR

Notre démarche n'a pas pour but de verbaliser les propriétaires de ces foodtrucks.
Cette remarque est faite pour montrer que des installations éphémères n'échappent pas non plus à la règlementation relative au Code du patrimoine.
Ces food-trucks viennent modifier l'apparence du site, même si cela est le cas de manière transitoire, certains s'installant toutefois pour plusieurs mois. Rien n'est fait pour indiquer à ces propriétaires qu'ils doivent déposer une autorisation préalable, même si ces magasins sont mobiles ou démontables.
Le Code du patrimoine ne prévoit pas de règles dérogatoires pour de telles installations car celles-ci doivent être sensibilisées à l'obligation de s'intégrer harmonieusement au site pour contribuer à sa mise en valeur.
Une telle installation est par ailleurs régie par l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme. Elles sont exonérées d'une telle formalité si leur présence dans les lieux est inférieure à 15 jours. Au-delà de cette durée, une autorisation préalable s'impose. En cas d'installation prolongée ou répétitive, une demande de permis est requise.
L'ABF doit dans tous les cas être saisie d'une demande.
Nous rappelons que toute organisation pérenne serait en contradiction avec la loi littoral qui interdit toute construction dans une bande de 100 mètres du littoral, notamment au titre de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

14/ Démolition d'éléments protégés par le SPR

Le plan dit A3 constitue le volet graphique du règlement de l'AVAP. Il matérialise et décrit tous les éléments qui sont à préserver et à mettre en valeur au sein du SPR.
C'est ainsi le cas d'une maison située rue du maréchal Montgomery, qui est relevée dans le plan comme de « grand intérêt » en rouge.



PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Bâtiment de grand intérêt à préserver et à restaurer
- Bâtiment d'intérêt à conserver et réhabiliter pouvant être transformé ou remplacé sous certaines conditions
- Bâtiment courant
- Puit à préserver
- Portail remarquable à préserver

DRAC NORMANDIE Commune de BERNIERES-SUR-MER AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	1090 ARCHITECTES, Architectes du patrimoine urbaniste OPQU, pleclerc@1090architectes.com Mahaut de Laage, Paysagiste - Coline Robert, SIG ZPPAUP : Dorota Géhin, Architecte du patrimoine

Cette maison est illustrée sur le rapport de présentation pour la révision du règlement de l'AVAP en tant qu'exemple de maison de grand intérêt, constitutif du patrimoine bernièrais. (Cf documents ci-dessous).
Cette maison disposait d'une lucarne, détail architectural majeur pour le caractère de cet édifice. Or cette lucarne a fait l'objet d'une démolition sans aucune autorisation préalable.
Aucun péril imminent ne commandait sa destruction et il aura fallu beaucoup de coups de massue de la part du propriétaire pour la mettre à bas.
La mairie prétend toutefois le contraire pour régulariser a posteriori cette situation. En tout état de cause, nous rappelons qu'un péril même imminent aurait exigé des mesures conservatoires et protectrices, mais n'autorisait pas le propriétaire à démolir cette lucarne sans autorisation.
Nous nous demandons pourquoi le maire n'a pas dressé procès-verbal de cette infraction et cherche à régulariser a posteriori cette situation au motif fallacieux de l'existence d'un péril imminent.
Il n'y a pas besoin de modifier le règlement de l'AVAP pour faire respecter la règle d'une autorisation préalable.

BE-AUA

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP) DE BERNIÈRES-SUR-MER

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome :
Diagnostic patrimonial



PROJET ARRÊTÉ LE 18 DÉCEMBRE 2025

CHAPITRE 6

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL


CHAPITRE 4 - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
MAISON DE BOURG
Datation relative de la construction
XVII - XIXe siècle
MORPHOLOGIE
Implantation
Volumétrie
Simple
Etages
RDC+ comble ou RDC + 1 + comble
CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE
Matériaux
Percements
Cheminées
COMPOSITION DE LA FAÇADE
Composition
Matériaux
Divers
Menuiseries
RAPPORT DE PRÉSENTATION - PVAP

AUJOURD'HUI

ANNEXE : PROPOSITION DE PREAMBULE AU REGLEMENT PVAP

PREAMBULE AU REGLEMENT communiqué lors de la CLSPR

Notre association a réclamé qu'en préambule du règlement un guide pratique soit rédigé pour aider le pétitionnaire dans sa démarche.

Ce préambule ne nous a toujours pas été communiqué alors que les membres de la CLSPR en étaient convenus.

La rédaction du point 1.2.3 du règlement écrit est pour nous incompréhensible pour le commun des mortels, voire erroné sur le point des autorisations spéciales. Ce n'est pas ce que nous voulons. Il faut d'autre part pousser les pétitionnaires à prendre contact avec le CAUE qui assure une présence à Bernières pour les conseiller.

Nous vous faisons la proposition suivante :

« Dans un périmètre couvert par un site patrimonial remarquable, les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF : Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (comme par exemple un terrain nu dont l'affectation est modifiée).

Toutes les personnes, particuliers ou personnes morales, de droit privé ou public, sont soumises à cette règlementation, qui est d'ordre public.

1.1. Le principe

Tous les travaux susceptibles de modifier l'état d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable.

Ne sont pas concernés, les seuls travaux d'entretien qui ne modifient pas l'existant ; Toute transformation de l'existant entre dans le champ de la déclaration préalable.

Cette autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions s'il est estimé que les travaux envisagés peuvent porter atteinte à la conservation ou à la mise

en valeur d'un immeuble identifié dans le règlement graphique ou du site patrimonial remarquable (SPR) en lui-même pour faute d'intégration ou d'harmonie avec l'esprit voulu au SPR. Ces travaux doivent bien évidemment être conformes aux prescriptions du règlement du SPR : le PVAP.

1.2. L'autorisation préalable

L'autorisation préalable à obtenir dépend de la nature des travaux.

Deux cas de figures sont possibles :

- *Soit les travaux ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme.*

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue selon les modalités fixées par les articles R621-96 et suivants du code du patrimoine.

*Vous devez utiliser le formulaire (CERFA °16291*01) ou son remplaçant :*

- construction et installation temporaires qui, en fonction de leur durée d'implantation, sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme ;

- Auvents, rampes d'accès et terrasses, accolés aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme, ou accolés aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42 du code de l'urbanisme ;

- Canalisations, lignes et câbles souterrains ;

- Installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, implantées sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer ;

- Autres constructions, installations, modifications d'immeubles bâtis ou non bâtis (exemple : coupe et abattage d'arbres) dispensées d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement : …

Cette liste est donnée pour exemple et n'est pas exhaustive. Il faut bien comprendre qu'au sein d'un SPR, tous les travaux, constructions ou installations, qui modifient l'affectation du sol de manière temporaire ou durable doivent faire l'objet d'une déclaration.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. À défaut, son accord est réputé donné. La décision prise par le préfet doit être motivée si elle consiste en un refus ou comporte des prescriptions. Elle est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec AR ou par mail avec demande d'accusé de réception (si le demandeur a préalablement donné son accord sur ce type d'envoi).

1.3. soit les travaux sont soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ou environnementale, les modalités d'obtention à suivre sont fixées par l'article L632-2 du code du patrimoine.

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue en :

- *sollicitant une autorisation portant sur tous les travaux envisagés (L 632-1 CP), (interdiction de fractionner les travaux et de recourir au « saucissonnage » des projets ce qui retire la vue globale à l'instruction et son impact ;*
- *faisant usage d'une autorisation limitativement listée à l'article L 632-2§2 du code du patrimoine : › Un permis de construire ; › Un permis de démolir ; › Un permis d'aménager ; › L'absence d'opposition à déclaration préalable ; › Une autorisation environnementale ; › Une autorisation spéciale pour les sites classés.*
- *Intégrant le descriptif précis des matériaux qui vont être employés dans le projet, leur mise en œuvre (exemple : façon de réaliser les enduits et leur type de pose, type de bois utilisé pour la restauration de menuiseries et mode de pose des menuiseries « dépose complète des précédentes ou conservation partielle du bâti »), la manière dont les constructions ou les aménagements vont contribuer à l'entretien ou à la valorisation du SPR.*

Dans tous les cas, l'autorisation qui est signée du maire, du préfet ou du ministre est soumise à la décision de l'ABF (architecte des bâtiments de France). Si l'ABF s'oppose à l'autorisation ou l'assortit de prescriptions, le maire ou tout autre signataire ne peut pas passer outre et doit respecter la position de l'ABF (sauf recours administratif).

Toutefois, le signataire de l'autorisation (maire, préfet, ministre) a le devoir de vérifier la bonne application de l'affectation du sol au regard du volet graphique du règlement du SPR, de la conformité du projet au regard du volet écrit du

règlement du SPR, et au-delà de ces vérifications indispensables, que le projet a été adapté à la servitude et participe à la mise en valeur du SPR ; raisons pour lesquelles le projet du pétitionnaire doit être suffisamment documenté pour en permettre l'instruction au visa de ces règles.

Ainsi tout dossier incomplet d'un pétitionnaire qui n'exprimerait pas la manière par laquelle son projet va « maintenir ou valoriser » le SPR verra son instruction refusée dans l'état ; il lui sera demandé d'apporter les précisions nécessaires à l'instruction.

1.4. Modalités d'affichage et durée de validité :

Les références de l'autorisation doivent être affichées sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle l'autorisation est acquise, et pendant toute la durée du chantier.

Un recours peut être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la date de cet affichage.

L'autorisation n'est plus valable si les travaux ne sont pas commencés dans les deux ans suivants la date de délivrance (notifiée ou tacite). Si l'obtention d'une autre autorisation, relevant d'une autre législation, est nécessaire pour démarrer les travaux, ce délai de validité court à compter du moment où les travaux peuvent démarrer en application de cette législation. L'autorisation est également périmée si, passé ce délai initial, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Le demandeur peut bénéficier d'une prorogation d'un an du délai de validité de son autorisation. Pour ce faire, au moins deux mois avant la date d'expiration de validité, celui-ci doit adresser sa demande au maire en deux exemplaires par pli recommandé ou effectuer un dépôt en mairie. Celle-ci est acceptée si aucune décision n'a été adressée au demandeur dans les deux mois suivant la réception de la demande.

1.5. Sanctions : (ART. L.641-1 DU CODE DU ET L.480-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute personne impliquée dans la réalisation desdits travaux, modification de l'affectation du sol, de travaux de construction ou d'installations (les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes…), dans le périmètre de protection d'un SPR sans les autorisations nécessaires, risque une amende comprise entre 1.200 € et 6.000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher et

une amende de 1.200 € à 300.000 € dans les autres cas. En cas de récidive, en plus de l'amende, le professionnel risque une peine d'emprisonnement de six mois.

Outre ces amendes, il est toujours possible aux autorités d'ordonner la remise à l'état initial sans aucun délai de prescription, s'agissant d'un SPR et de règles d'utilité publique. »

Contribution n°9 (Web)

Proposée par sylvie Corbel
(sylv.corbel@gmail.com)
Déposée le lundi 31 août 2026 à 16h27

Résumé
La contribution ne s'oppose pas à la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Elle demande toutefois que cette révision ne conduise pas à supprimer des protections qui auraient été insuffisamment ou pas appliquées. Elle doit, au contraire, clarifier les règles, sécuriser les projets, prévenir les infractions et mettre durablement fin aux contentieux.

Le Site patrimonial remarquable (SPR) constitue une Servitude d'Utilité Publique. Son règlement écrit et son document graphique sont indissociables et opposables. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ne se substitue pas à ces règles : l'autorité qui délivre l'autorisation demeure responsable de l'instruction et de l'application des prescriptions relevant de sa compétence.

La protection du SPR ne concerne pas seulement les bâtiments. Elle s'étend également aux immeubles non bâtis et aux paysages : arbres, haies, jardins, surfaces de pleine terre, terrassements, réseaux, clôtures et revêtements. La contribution demande donc que la notion de « couvert végétal » ne soit pas réduite aux seuls espaces boisés classés.

Le Code du patrimoine, le Code de l'urbanisme, la loi Littoral, le PLUi et le règlement du SPR doivent être appliqués conjointement, dans le respect de la hiérarchie des normes. Un document local ne peut écarter une règle législative impérative, ni neutraliser une décision de justice exécutoire. Les constructions légalement autorisées doivent, par ailleurs, être distinguées des installations matériellement présentes mais irrégulières.

Lorsque l'autorité compétente a connaissance d'une infraction entrant dans le champ de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal et de le transmettre au ministère public. Cette obligation de constat ne doit pas être confondue avec l'opportunité des poursuites, qui relève du seul procureur de la République.

Le camping du Havre est présenté comme un cas d'étude déterminant, compte tenu des nombreuses demandes et régularisations alléguées, de la protection du couvert végétal, de la coupure d'urbanisation et des décisions juridictionnelles évoquées. La contribution demande une reconstitution de l'état réel et juridiquement autorisé du site, ainsi qu'une analyse des effets cumulés des travaux.

La contribution 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;.

En conclusion, le nouveau PVAP doit restaurer une chaîne complète de protection : règle connue, plan lisible, conseil préalable, dossier sincère et complet, instruction cohérente, avis de l'ABF, autorisation conforme, contrôle des travaux et constat des infractions. La sécurité juridique doit protéger à la fois les propriétaires respectueux des règles et le patrimoine collectif.

2 documents associés
contribution_9_Web_1.pdf
contribution_9_Web_2.pdf

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE
Liberté
Égalité
Fraternité

LES ESSENTIELS
DES BÂTIMENTS DE FRANCE
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°11 – màj 7 février 2026 – France POULAIN

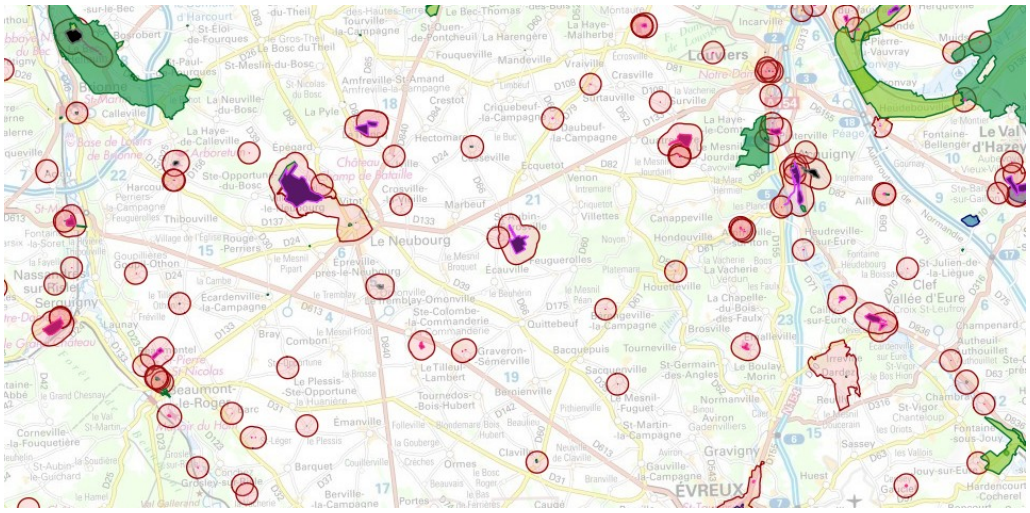
L'instruction des autorisations d'urbanisme individuelles en espaces protégés

En matière d'autorisations en espaces protégés, certaines règles partagées peuvent faciliter le parcours d'instruction, en voici les principales :

0. si vous voyez des travaux en cours, alors qu'il n'y a pas eu de demandes, il faut les arrêter.

1. Tous les travaux nécessitent une autorisation : construction de bâtiments ou d'annexes (pergola, carport, garage, abri de jardin…), de piscines, de clôtures et d'abatage des haies, pose de panneaux photovoltaïques ou de constructions diverses.

2. Les espaces protégés sont visibles sur l'Atlas des Patrimoines : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/



3. Il faut arrêter de dire aux pétitionnaires de ne pas déposer car ils vous indiquent qu'ils veulent faire des travaux « à l'identique ». En espaces protégés, ou ailleurs, cela voudrait dire une parfaite conformité entre l'existant et ce que le marché industriel du bâtiment peut nous proposer : même ardoise (non Angers n'est plus actif), même matériau de fenêtres (le PVC n'est pas du bois…) donc merci de leur dire de déposer a minima une DP. **Les travaux à l'identique n'existent pas.**

4. Il est possible en amont d'envoyer des demandes de **consultation préalable** (CP) à l'adresse ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr afin d'avoir un pré-avis sur tous les projets envisagés.

5. Les **fiches conseils** sont disponibles sur le site internet de la préfecture : https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Patrimoine/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels

6. La mairie doit mettre le numéro d'enregistrement et l'inscrire sur le registre

7. La mairie doit transmettre sous **8 jours** à l'UDAP le dossier de manière dématérialisée (code XX) et/ou par mail (pas plus de 8Mo) ou par swisstransfer. Les envois par « courrier papier » doivent progressivement disparaître.

Vous pouvez conventionner avec votre service instructeur pour qu'il fasse l'envoi à

votre place mais les 8 jours doivent être respectés.

Il faut veiller à ce que les **documents scannés soient bien en couleur** et que toutes les pages soient enregistrées (recto et verso, A4 et A3).

8. **Tous les dossiers reçus, quel que soit leur état et/ou leur complétude, doivent être transmis.** Il ne faut pas attendre que les dossiers soient complets pour les envoyer à l'UDAP car les délais, notamment de complétude, courent et mon service peut être amené à demander des pièces en quantité et qualité dans le délai de 30 jours.

Ne pas attendre l'avis du maire pour transmettre.

9. Si le pétitionnaire a mis un mail dans le cerfa, il faut le noter dans le logiciel de dématérialisation en cochant le fait qu'il souhaite recevoir les réponses.

10. Dans certains logiciels, il est nécessaire de bien vérifier que les pièces originales et les pièces complémentaires sont bien « poussées » vers nous. Une vérification peut être nécessaire.

11. Attention, cela ne vaut pas pour les demandes de pose d'enseigne qui doivent respecter le code de l'Environnement : dans ces cas, seules les demandes complètes doivent être transmises et le délai de 45 jours tout compris commence à la complétude (et non au dépôt comme pour les demandes relatives au code de l'Urbanisme).

Nota : Le code évoluera au 1er juillet 2026 pour un avis de l'ABF qui devra être rendu sous 30 jours après réception.

12. Pour les travaux qui ne sont pas soumis à DP, PC, PA ou PD, mais qui rentrent dans le champ du L.621-32 du code du Patrimoine, il faut utiliser le cerfa 16291*01 pour les Autorisations Spéciales et les transmettre par mail à l'UDAP.

13. **Tous les dossiers reçoivent un avis.** Il n'y a pas de tacite. Si vous ne recevez pas de réponse et que vous êtes à moins de 15 jours de la fin et qu'il n'y a pas de réponse, je vous conseille de nous consulter à ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr pour savoir si nous avons bien reçu le dossier ou non.

14. Les décisions doivent reprendre sans les modifier tous les avis transmis par les services.

15. Il faut veiller à nous transmettre tout changement dans les adresses mails de votre mairie et de votre service instructeur et à ne pas mettre de bloqueur de mails pour la réception des avis. Le mail à autoriser noreply_gestiondesdemandes@culture.gouv.fr

Contribution N2– Effectivité du contrôle des règles applicables dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable

Question préalable à toute modification du règlement

Je note que la Communauté de communes n'a produit à ce jour ni mode d'emploi ni document explicatif.

Avant d'apprécier la pertinence du projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), une question essentielle doit être posée : les règles actuellement opposables dans le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) sont-elles effectivement appliquées ?

Le dossier de présentation du PVAP indique que la commune s'est engagée dans cette procédure en raison de « difficultés d'application du règlement de l'AVAP », tenant notamment à des règles écrites insuffisamment prescriptives et à un règlement graphique imprécis. Il évoque également plusieurs procédures contentieuses, sans en exposer précisément les causes.

Or les éléments portés à notre connaissance laissent penser qu'une partie de ces difficultés pourrait résulter non seulement du contenu du règlement, mais aussi de son interprétation, de l'instruction des demandes et du contrôle des travaux. Cette distinction est déterminante : une modification normative ne résoudra pas une difficulté provenant d'une application insuffisante du droit existant.

Le courrier du maire de Bernières en date du 24 février 2023, produit par l'association Côte de Nacre Patrimoine et Environnement, soulève notamment des interrogations sur l'articulation entre le Code du patrimoine et le Code de l'urbanisme, la valeur du règlement graphique, l'existence des autorisations requises au titre du patrimoine et le contrôle des travaux dans le périmètre du SPR.

Plusieurs éléments appellent ainsi une clarification :

- la protection de la haie périphérique du camping, dont la reconstitution a été exigée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lors d'un récolement réalisé en février 2020, ainsi que le retrait des résidences mobiles implantées sur son emprise, ces prescriptions n'ont pas été suivies d'effet. Pourquoi ?
- la distinction entre le « couvert végétal », qui peut comprendre l'herbe, les haies et les arbres selon les définitions applicables, et les seuls espaces boisés classés (EBC) ;
- l'application éventuelle de règles du Code de l'urbanisme moins contraignantes que les prescriptions écrites et graphiques de l'AVAP ;
- le régime d'autorisation applicable au remplacement ou à l'installation de résidences mobiles, lorsqu'il ne s'agit pas de simples travaux de réparation ou d'entretien ;
- la portée des autorisations requises au titre du Code du patrimoine, y compris après l'entrée en vigueur de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

Il est donc demandé à Madame la Commissaire enquêtrice de distinguer clairement :

les difficultés qui résultent du contenu du règlement de celles qui résultent de son interprétation, de son contrôle ou de son application par les autorités compétentes.

1. Le SPR est une servitude d'utilité publique fondée sur un règlement opposable

Le SPR ne constitue pas une simple situation comparable aux abords d'un monument historique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique de protection du patrimoine, produisant ses propres effets réglementaires.

Dans un SPR doté d'un règlement, les prescriptions écrites et graphiques forment un corpus cohérent dont les volets sont indissociables. Elles permettent aux propriétaires et aux professionnels d'identifier les protections applicables aux bâtiments, aux terrains non bâtis, aux arbres, aux haies, aux jardins et aux espaces ouverts.

L'avis de l'ABF ne se substitue pas à ce règlement. Il intervient dans le cadre défini par le Code du patrimoine et s'appuie sur les prescriptions applicables. L'autorité qui délivre l'autorisation demeure responsable de l'instruction et du respect des règles relevant de sa compétence.

Le règlement du SPR constitue donc le socle de la protection ; l'intervention de l'ABF ne peut avoir pour effet de le rendre facultatif.

2. La valeur du règlement graphique doit être confirmée sans ambiguïté

Il a été indiqué par écrit, en 2023 par le maire de Bernières au président de l'association Côte de Nacre, que la commune n'accordait pas de valeur au règlement graphique et qu'elle laissait en pratique à l'ABF le soin de contrôler le respect du règlement du SPR. Il aurait également été soutenu que le PLU prévalait sur l'AVAP.

Si ces formulations sont exactes et correspondent à la position officielle de la commune, elles soulèvent une difficulté majeure. Le règlement graphique n'est pas un document facultatif : il est indissociable du règlement écrit et permet de localiser les prescriptions.

Le projet de PVAP justifie précisément sa révision par les difficultés rencontrées avec le document graphique. Il existe donc une contradiction apparente à lever :

Comment le règlement graphique pourrait-il être considéré comme dépourvu de valeur par l'autorité chargée de délivrer les autorisations, alors que le projet de PVAP justifie sa révision par les difficultés liées à ce même règlement ?

Il est demandé que la commune et la Communauté de communes précisent officiellement leur position et que soient communiquées à la Commissaire enquêtrice les notes juridiques ou administratives transmises aux élus sur cette question.

3. La protection porte aussi sur les immeubles non bâtis et les paysages

Le territoire de Bernières comprend plusieurs niveaux de protection : secteur de protection architecturale et urbaine forte, secteur de vigilance urbaine et paysagère, ainsi que secteur de protection paysagère et environnementale forte comprenant notamment les marais.

Le Code du patrimoine vise les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou des immeubles non bâtis. L'instruction ne peut donc être limitée aux seuls travaux traditionnellement soumis à autorisation d'urbanisme sur les bâtiments. Elle doit également prendre en compte les terrassements, réseaux, clôtures, revêtements,

aménagements, haies, arbres et surfaces de pleine terre lorsque ceux-ci sont protégés par le SPR.

La protection ne doit pas être réduite à la seule perception visuelle depuis l'extérieur du terrain : elle doit porter sur l' »état » même de l'immeuble non bâti et sur ses qualités paysagères.

4. La répartition des responsabilités doit être clarifiée

Il ne s'agit pas de contester le rôle de l'ABF, qui a la charge de s'assurer de l'intégration paysagère du projet mais de lui permettre d'exercer pleinement sa mission à partir d'un dossier complet et fidèle à la réalité. C'est pour justifier son avis que l'ABF doit s'appuyer sur le règlement, dont le respect réglementaire reste de la compétence principale de la communauté de communes et du signataire de l'autorisation de travaux.

La commune ou, selon les compétences exercées, la Communauté de communes doit vérifier l'état initial déclaré, l'existence de travaux antérieurs, les autorisations déjà obtenues, les surfaces imperméabilisées et les surfaces de pleine terre, ainsi que les protections graphiques applicables.

Un avis rendu sur un projet qui ne représente pas fidèlement l'état réel du terrain, doit être refusé car susceptible de fausser l'avis de l'ABF, car il ne peut avoir la même portée qu'un avis fondé sur une situation exacte et complète. Si plus de quarante demandes concernant un même site ont été instruites, il convient de vérifier si l'administration a conservé une vision consolidée de son état réel et juridiquement autorisé, et si ces contrôles ont été effectués.

5. Les demandes doivent présenter sincèrement l'état avant et après travaux

Pour un immeuble non bâti, le dossier devrait permettre de comparer, avant et après travaux :

- la surface totale du terrain ;
- les surfaces imperméabilisées ;
- les surfaces de pleine terre ;
- les arbres et les haies ;
- les terrassements, réseaux et revêtements ;
- les incidences paysagères du projet.

Il ne s'agit pas d'exiger artificiellement une demande unique pour tous les travaux. Le Tribunal administratif de Caen a rappelé, en octobre 2025, qu'aucune disposition n'impose par principe une demande unique pour plusieurs projets distincts, sauf la jurisprudence, à ce titre il est constant que le fractionnement ne peut pas conduire à écarter la mise en œuvre et le respect des SUP. Pour cela l'administration doit disposer d'informations suffisantes pour apprécier le respect du SPR et l'insertion paysagère. Nous demandons a madame la commissaire enquêtrice de s'assurer que tous les mobil homes, terrasses, auvents, réseaux figurent dans l'état du terrain dans le cadre de la demande de travaux, et qi en 6 ans ces installations et aménagements dont la réalité n'est pas contestée ont fait l'objet d'une autorisation avec avis conforme d'un ABF.

La question pertinente n'est donc pas de savoir s'il faut toujours une seule demande, mais si chaque dossier, replacé dans l'historique du site, permet à l'administration et à l'ABF d'apprécier la réalité et les effets cumulés des travaux.

6. Le constat de l'infraction ne doit pas être confondu avec l'opportunité des poursuites

L'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme prévoit que, lorsque l'autorité compétente a connaissance d'une infraction entrant dans son champ, elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal. Celui-ci est ensuite transmis au ministère public, auquel appartient l'appréciation de l'opportunité des poursuites.

Le maire ne décide donc pas lui-même de l'opportunité de poursuivre pénalement. Son obligation se situe en amont : informer, constater ou faire constater, puis transmettre.

Il est demandé à la Commissaire enquêtrice de vérifier si les infractions connues ou signalées à la commune ont effectivement été constatées et transmises au procureur, notamment lorsque les travaux concernaient le SPR.

7. Les changements d'interlocuteur ne peuvent modifier la règle

Lorsque des projets ont été refusés au nom de la protection de la dominante végétale, puis que des aménagements minéralisant des surfaces enherbées ont ultérieurement été autorisés, il convient d'expliquer juridiquement cette évolution.

Si le règlement n'a pas changé, un changement d'ABF, de service instructeur ou d'interprétation ne peut, à lui seul, supprimer une prescription opposable. La stabilité et la prévisibilité de la règle constituent une garantie pour les habitants, les propriétaires et l'administration.

8. L'état initial juridiquement pertinent du terrain doit être reconstitué

Lorsqu'un espace non bâti est protégé pour sa dominante végétale, son état de référence ne peut être limité à son apparence au jour de la demande si des modifications antérieures ont pu être réalisées irrégulièrement.

À défaut, une dégradation progressive pourrait devenir artificiellement le nouvel état de référence : la végétation serait supprimée, puis l'état minéralisé serait présenté comme la situation existante à régulariser ou à prolonger.

Le PVAP devrait donc préciser que l'analyse tient compte de l'état initial juridiquement pertinent du terrain, de l'historique des autorisations et des effets cumulés des travaux.

9. Le camping du Havre constitue un cas d'étude déterminant

Le terrain du camping du Havre devrait faire l'objet d'une analyse spécifique, car plusieurs décisions juridictionnelles ont porté sur son classement, son couvert végétal, la coupure d'urbanisation, les installations présentes et l'obligation de verbalisation.

La Cour administrative d'appel de Nantes a relevé que ce secteur se situe dans une zone d'urbanisation diffuse et dans une coupure d'urbanisation identifiée par les documents de planification. Elle a également jugé cohérent son classement en zone naturelle avec l'objectif de conservation du couvert végétal poursuivi par l'ancienne AVAP. De même elle a jugé que le terrain des tennis et le site classé sont en zone d'urbanisation diffuse.

Le Tribunal administratif de Caen a jugé, en 2025, que certaines résidences mobiles ayant perdu leurs moyens de mobilité devaient être regardées comme des habitations légères de loisirs installées sans autorisation, puis enjoint au maire de dresser procès-verbal et de le transmettre au ministère public.

Ces éléments montrent que les questions relatives à l'état réel du terrain, à la qualification juridique des installations, aux autorisations obtenues et à la loi Littoral ne sont pas théoriques. Il convient de déterminer quels contrôles ont été réalisés avant ces contentieux et quelles mesures ont été prises depuis.

10. Les décisions de justice doivent être intégrées à la doctrine d'instruction

Le changement de règlement ne peut ni effacer les décisions juridictionnelles exécutoires ni rendre rétroactivement réguliers des travaux qui ne l'étaient pas.

Les services instructeurs doivent disposer d'une doctrine claire intégrant les décisions de justice relatives à Bernières, notamment celles concernant la loi Littoral, la coupure d'urbanisation, le couvert végétal, les habitations légères de loisirs et les obligations de contrôle.

Il est également demandé de vérifier que les personnes publiques associées et les personnes qualifiées ont reçu les décisions pertinentes lors des procédures d'évolution du PLU, d'élaboration du PLUi et de préparation du PVAP.

11. La loi Littoral demeure une norme supérieure aux documents locaux

Une commune peut souhaiter faire évoluer son document d'urbanisme, mais elle ne peut écarter une disposition législative impérative ni la portée d'une décision de justice exécutoire.

La hiérarchie des normes doit être respectée :

loi Littoral → documents supra-communaux compatibles → PLUi ou PLU → règlement du SPR dans son champ → autorisations individuelles.

Un PLU ou un PLUi ne peut donc créer légalement un droit à urbaniser contraire à la loi Littoral. Les règles relatives aux coupures d'urbanisation doivent être examinées avec une attention particulière, notamment pour les campings existants et les travaux qui dépasseraient le simple entretien ou la réfection., travaux soumis à autorisation au titre du code du patrimoine.

12. Les constructions légalement existantes doivent être distinguées des constructions irrégulières

La jurisprudence relative à l'agrandissement d'une construction existante ne signifie pas que toute construction matériellement présente sur un terrain doit être regardée comme légalement existante.

Les dossiers doivent distinguer clairement :

- ce qui existe matériellement ;
- ce qui a été légalement autorisé ;
- ce qui a été régulièrement réalisé ;
- ce qui a été régularisé ;
- ce qui demeure irrégulier.

Cette distinction est indispensable pour apprécier la légalité de nouveaux travaux et leurs effets sur l'urbanisation, le paysage et le patrimoine.

13. Le SPR et le PLUi doivent être appliqués conjointement

Le règlement du SPR est une servitude d'utilité publique annexée aux documents d'urbanisme. Le PLUi fixe le cadre général d'occupation des sols ; le SPR ajoute une protection patrimoniale et paysagère spécifique.

Ces normes doivent être lues ensemble, dans le respect de leur champ d'application et de la hiérarchie des normes. Le SPR ne peut être traité comme une simple servitude de voisinage ayant pour seul effet de déclencher la consultation de l'ABF.

14. Plus de quarante demandes successives justifient une vérification consolidée

Il est indiqué que plus de quarante demandes de travaux auraient été examinées pour le site du camping, sans qu'un dossier consolidé permette toujours de reconstituer l'état réel du site et les effets cumulés des interventions.

Cette affirmation doit être vérifiée sur pièces. L'objectif n'est pas de remettre systématiquement en cause les autorisations, mais de déterminer si la succession des demandes a permis à l'administration de conserver une vision globale, fiable et actualisée du site.

Il convient notamment de vérifier :

- la concordance entre l'état déclaré et l'état constaté ;
- les autorisations obtenues au titre de l'urbanisme et du patrimoine ;
- les avis rendus par l'ABF ;
- la conformité des travaux achevés ;
- l'évolution du couvert végétal, des haies et des surfaces de pleine terre ;
- les suites données aux constats et décisions juridictionnelles.

15. La gouvernance et les moyens de contrôle doivent évoluer avec le règlement

La présente contribution ne s'oppose pas au principe d'une modification du règlement. Au contraire, elle reste ouverte à toute évolution susceptible de clarifier les règles, de sécuriser les projets et de mettre durablement un terme aux contentieux. Mais si les difficultés tiennent également à une application insuffisante, la seule réécriture du règlement ne suffira pas.

L'objectif doit être de déplacer l'action publique vers l'amont : l'ABF devrait pouvoir consacrer davantage de temps à informer, orienter et conseiller les porteurs de projet, plutôt qu'à intervenir après coup dans des procédures de régularisation. Une règle compréhensible, expliquée avant les travaux et appliquée de manière constante réduit à la fois les erreurs de bonne foi et les conflits.

Le nouveau PVAP doit s'accompagner de mesures opérationnelles :

- un règlement écrit précis et un plan graphique lisible ;
- un guide pratique destiné aux habitants et aux professionnels ;
- une liste claire des pièces nécessaires à l'instruction ;
- une articulation explicite entre le Code de l'urbanisme et le Code du patrimoine ;
- un contrôle de l'état initial, de l'état projeté et de la conformité après travaux ;
- une mémoire consolidée des autorisations accordées sur chaque site ;
- un suivi des décisions de justice et des infractions signalées ;

- une médiation et une information régulières des pétitionnaires ;
- une information accessible de l'ensemble des habitants sur les protections, les démarches et les conséquences de travaux non autorisés ;
- une réponse proportionnée mais effective aux abus et aux infractions établies, afin que le respect volontaire de la règle ne pénalise pas les personnes de bonne foi ;
- l'identification des aides financières mobilisables pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine.

Sans ces mesures, le nouveau PVAP risque de rencontrer les mêmes difficultés que l'AVAP.

16. L'information des personnes qualifiées doit être complète

Il est demandé de vérifier si les personnes qualifiées et les instances consultées ont été informées :

- des difficultés d'application de la servitude ;
- des modifications envisagées pour les protections des terrains de loisirs, des haies et du patrimoine non bâti ;
- des contentieux et décisions de justice pertinents ;
- des évolutions du PLUi susceptibles d'avoir une incidence sur le SPR ;
- des conséquences concrètes des modifications du règlement graphique.
- Des thèses défendues en justice par la communauté de communes et par la commune pour les contentieux qui portent sur des immeubles situés dans le périmètre du SPR, notamment sur le fait de l'absence de déclaration et de verbalisation des travaux soumis à autorisation de travaux au titre du code du patrimoine.

Une instance consultée ne peut apprécier utilement une modification si elle ne dispose pas des éléments nécessaires pour mesurer son effet réel sur le niveau de protection.

17. Questions adressées à la commune et à la Communauté de communes

A. Opposabilité et articulation des règles

1. La commune et la Communauté de communes considèrent-elles que le règlement graphique de l'AVAP/SPR est opposable et doit être intégré à l'instruction ?
2. Comment articulent-elles le Code de l'urbanisme, le Code du patrimoine, la loi Littoral, le PLUi et le règlement du SPR ?
3. Dans quels cas une autorisation est-elle requise au titre du Code du patrimoine, notamment lorsque les travaux ne relèvent pas d'une autorisation d'urbanisme classique ?
4. Dans quels cas le maire ou le président de l'EPCI estime-t-il devoir faire dresser procès-verbal, et comment cette obligation est-elle mise en œuvre pour les infractions concernant le SPR ?

B. Complétude et contrôle des demandes

1. Comment l'administration vérifie-t-elle l'état réel et l'état juridiquement autorisé du terrain ?
2. Les demandes insuffisantes pour apprécier le respect du règlement sont-elles déclarées incomplètes ?
3. Comment les effets cumulés de demandes successives sont-ils pris en compte ?

4. Comment les arbres, haies, surfaces de pleine terre, terrassements et réseaux sont-ils recensés avant et après travaux ?
5. Comment la conformité des travaux achevés est-elle contrôlée et conservée dans la mémoire administrative du site ?

C. Mise en œuvre du nouveau PVAP

1. En quoi les nouvelles prescriptions répondront-elles concrètement aux difficultés constatées si celles-ci tenaient aussi au contrôle ?
2. Quelles mesures de médiation et d'information sont prévues ?
3. Quel guide pratique sera proposé aux habitants et aux professionnels ?
4. Comment le règlement graphique sera-t-il rendu lisible, compréhensible et effectivement appliqué ?
5. Comment les protections du patrimoine non bâti seront-elles contrôlées ?
6. Quelles garanties permettront d'éviter une diminution involontaire du niveau de protection ?

Conclusion – Restaurer une chaîne complète et effective de protection

Le projet de PVAP constitue une opportunité importante pour Bernières-sur-Mer. La présente contribution ne demande pas le maintien à l'identique du règlement existant : elle demeure ouverte aux modifications qui permettront de rendre la règle plus claire, plus praticable et plus efficace, et ainsi de mettre un terme aux contentieux récurrents. Cette évolution doit néanmoins s'appuyer sur une compréhension précise des raisons pour lesquelles la protection existante n'a pas toujours produit tous ses effets.

Les difficultés peuvent relever du texte, du règlement graphique, de la médiation, de la qualité des dossiers, de l'instruction, du contrôle ou de l'articulation entre les autorités compétentes. Chacune de ces causes doit être examinée.

La protection patrimoniale repose sur une chaîne complète :

une règle connue → un plan lisible → une demande sincère et complète → une instruction fondée sur toutes les règles applicables → un avis de l'ABF dans son champ de compétence → une autorisation conforme → un contrôle des travaux → et, lorsqu'une infraction est connue, l'établissement du procès-verbal prévu par la loi.

Il est demandé à Madame la Commissaire enquêtrice de vérifier l'effectivité de cette chaîne, l'information des personnes qualifiées et la cohérence entre le PVAP, le PLUi, la loi Littoral et les décisions de justice.

La sécurité juridique doit fonctionner dans les deux sens : elle protège le propriétaire qui respecte la règle et le patrimoine collectif. Le nouveau PVAP doit favoriser la prévention plutôt que la régularisation a posteriori : informer les habitants, conseiller les porteurs de projet en amont, permettre à l'ABF de se consacrer pleinement à sa mission de conseil, contrôler les travaux et sanctionner de m

Contribution n°10 (Web)

Proposée par Dupont-Federici Thomas
(tdupontfederici@gmail.com)
Déposée le mardi 1 septembre 2026 à 15h48
Adresse postale : 51 rue Hervé Léguillon 14990 Bernières sur mer

Madame la commissaire,
Je soutiens bien évidemment le projet de PVAP qui donnera au SPR un outil de gestion efficace et garant de la préservation du patrimoine. Bernières est dotée d'une Histoire, d'édifices, d'espaces naturels remarquables qu'il faut préserver.

Comme je l'ai signalé lors de la CRPA, ce projet de réglement doit aussi permettre d'intégrer les besoins des habitants actuels. Il doit enfin être cohérent avec les capacités économiques de la population, pour assurer une mixité sociale, et rendre effectifs les projets de travaux, au risque de voir un habitat se dégrader par défaut de moyens financiers. En effet, si nous sommes trop exigeants, nous répéterons ce qui se produit déjà aujourd'hui : des travaux ne sont pas portés par manque de moyens, et l'habitat se dégrade.

Pour être plus précis, je souhaite donc revenir sur un élément qui a fait débat lors de la construction du projet de réglement et notamment sur l'obligation de menuiseries en bois. Je partage les vertus du bois, mais économiquement, il peut être difficile de porter une rénovation sur des menuiseries tout en bois. L'aluminium, et même certains PVC, peuvent avoir une esthétique qui répond aux enjeux du SPR.

Je questionne donc cette obligation qui est faite à toutes les maisons protégées, peu importe leur classification. Il est évident que le bois doit être imposé sur les fiefs et châteaux. Mais est-ce nécessaire pour l'habitat rural, habitat qui accueillent des familles plus modestes ?
Je propose donc une distinction pour graduer cette obligation :
1) Habitat rural
2) maison de bourg
3) édifices singuliers
4) demeures
5) maisons de villégiature
6) fiefs et châteaux.
Pour les 3 ou 4 premières catégories, ne pouvons-nous pas autoriser au moins l'aluminium ? Voire des PVC avec des profils fins ?

Vous remerciant de votre attention, je vous prie, madame la commissaire, d'agréer mes sincères salutations.

Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 septembre 2026 à 17h21

« La contribution n°10, déposée le 1er septembre 2026, apparaît désormais comme “prise en compte mais non visible car elle comprend des propos considérés comme non publiables”.

Après lecture de son contenu, qui porte exclusivement sur le projet de PVAP et notamment sur les prescriptions relatives aux menuiseries, qui vont à l’encontre des décisions prisent lors de la CLSPR.

Nous ne comprenons pas quels propos pourraient relever d’un motif de non-publication.

Pouvez-vous nous préciser si cette contribution a fait l’objet d’une modération automatique ou d’une modération manuelle et, dans ce dernier cas, par quelle personne ou autorité habilitée ?

Nous vous demandons également de confirmer que l’intégralité de la contribution, telle qu’elle a été déposée, est conservée dans le dossier de l’enquête et sera prise en compte dans votre rapport et vos conclusions.

Enfin, si une partie seulement de la contribution est considérée comme non publiable, nous vous remercions de nous indiquer quelle partie et le fondement de cette décision. »

Contribution n°12 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 septembre 2026 à 17h45

A l’attention de Madame la Commissaire,

Le compte rendu de la réunion du 24 novembre 2025 indique que "le projet de règlement ne pouvant plus faire l'objet de modifications avant son arrêt", les échanges portaient sur des amendements susceptibles d’être intégrés ultérieurement au cours de l’enquête publique.

Je souhaite donc savoir :

- sur quel fondement juridique il a été considéré que le projet ne pouvait plus être modifié avant son arrêt, alors que l'article L.631-4 du Code du patrimoine prévoit précisément que le projet de PVAP est arrêté par l'organe délibérant,

- à quelle date le projet de règlement a été considéré comme définitivement finalisé,

- quelles propositions formulées lors des réunions avec les associations ont été retenues ou écartées,

- et lorsqu’elles ont été écartées, pour quels motifs.

En l’absence de modification entre le document discuté le 24 novembre 2025 et le document soumis à enquête publique, je souhaite comprendre concrètement quelle a été la portée des échanges annoncés comme devant permettre l’examen d’amendements ultérieurs et quelles suites ont effectivement été données aux propositions formulées par les associations.

Dans le compte rendu du 24 novembre 2025, il est fait référence à une réunion du 07 octobre 2025 (CLSPR n°3) et aux propositions de plusieurs associations, les réunions de concertation du 07 octobre et du 24 novembre 2025 ont-elles réellement permis de faire évoluer le projet, ou le règlement était-il déjà définitivement fixé avant même ces échanges ?

Je souhaite également que soit précisé selon quelles modalités les observations et propositions formulées pendant la présente enquête seront prises en considération avant l’approbation définitive du PVAP, l’enquête publique ayant précisément pour objet de permette l’information et la participation du public.

Vous remerciant de votre attention, je vous prie Madame la commissaire, d'agréer mes sincères salutations

Contribution n°13 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 septembre 2026 à 19h51

Je vous remercie du partage de l'ensemble des documents. Le nouveau reglement est très complet et de grande qualité car réduit les interprétations. Avec sa bonne application, Bernières devrait rester aussi joli et même s'embellir pour retrouver le Bernières que nous avons connu avant.
Bravo aux travaux des élus, des associations et des personnes qualifiées d'avoir fourni un document de travail qui est utilisable.

Contribution n°14 (Web)

Proposée par B.O.N Patrimoine
(bernieresoptiquenouvelle@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 septembre 2026 à 10h51
Adresse postale : 230 rue Victor Tesnière 14990 Bernières sur mer

Contribution de l’association Bernières Optique Nouvelle Patrimoine (B.O.N. Patrimoine)

Née en 1991, Bernières Optique Nouvelle Patrimoine (B.O.N.) est une association culturelle qui a pour vocation la mise en valeur de Bernières-sur-Mer, de son patrimoine architectural, de son histoire, de son environnement, ainsi que de son développement touristique et culturel.
À ce titre, notre association est particulièrement attentive au projet de Plan de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine (PVAP) appelé à remplacer l’actuelle AVAP.
B.O.N. Patrimoine a d'ailleurs déjà participé à la réflexion sur ce projet. Le 9 novembre 2025, nous avons transmis un document de huit pages comportant de nombreuses observations détaillées sur le projet de règlement, tant sur ses dispositions architecturales et paysagères que sur son règlement graphique.
Ces 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.
Nous joignons à nouveau ce document à la présente contribution afin qu'il soit versé au dossier de l'enquête publique et que les observations qu'il contient puissent être prises en considération.

À l'occasion de la présente enquête publique, nous souhaitons compléter ces observations techniques par plusieurs interrogations plus générales concernant les conditions d'élaboration du PVAP, sa compréhension par les habitants et les conditions de sa future application.

1. Une comparaison AVAP/PVAP qui nous semble indispensable
Nous regrettons fortement l’absence, dans le dossier soumis à l’enquête publique, d’un document comparatif clair et synthétique entre l’AVAP actuellement en vigueur et le projet de PVAP.
Le nouveau règlement ayant été entièrement réécrit et son organisation profondément modifiée, il est particulièrement difficile pour un habitant, même attentif aux questions patrimoniales, d'identifier ce qui est maintenu, renforcé, assoupli ou supprimé.
Pourquoi un tableau comparatif entre l’AVAP et le PVAP n’a-t-il pas été réalisé et mis à la disposition du public ?
Un tel document aurait également permis aux habitants de mieux comprendre le futur règlement et de se l’approprier.
Le projet a certes été présenté dans ses grandes lignes lors d’une réunion publique. Toutefois, aucun document écrit de synthèse n’a, à notre connaissance, été remis aux participants et la projection présentée était difficilement lisible.
La complexité du sujet et l’importance de ce règlement pour l’avenir du patrimoine berniérais n’auraient-elles pas précisément justifié la réalisation d’un document pédagogique accessible à tous ?

2. Pourquoi avoir porté l’élaboration du PVAP à l’échelle intercommunale ?
Nous nous interrogeons sur le choix d’avoir porté l’élaboration du PVAP au niveau de la Communauté de communes Cœur de Nacre.
En effet, Bernières-sur-Mer est, à ce jour, la seule commune de l’intercommunalité à disposer d’un Site Patrimonial Remarquable.
Le PVAP qui fait l’objet de la présente enquête concerne donc exclusivement le patrimoine architectural, urbain et paysager de Bernières-sur-Mer.
Dans ces conditions, pourquoi avoir choisi de porter l’élaboration de ce règlement à l’échelle intercommunale plutôt qu’à celle de la commune directement concernée ?
Cette interrogation est d’autant plus importante pour notre association que l’élaboration d’un tel document aurait pu être l’occasion de constituer autour du projet un groupe de travail largement berniérais, associant, aux côtés des professionnels chargés de l’étude et des services compétents, des habitants disposant d’une connaissance approfondie du patrimoine de la commune.
Bernières compte en effet des habitants ayant des compétences en matière d’architecture, de patrimoine ou encore de techniques artisanales traditionnelles — maçonnerie ancienne, pierre, enduits, menuiseries, couvertures, etc. Leur connaissance du bâti berniérais, de ses matériaux et des pratiques locales aurait pu utilement nourrir la réflexion.
Il ne s’agit naturellement pas de substituer cette expertise locale à celle des professionnels chargés d’élaborer le PVAP, mais de l’associer à leurs travaux, afin que le futur règlement bénéficie également de l’expérience concrète et de la connaissance du terrain de ceux qui vivent, observent, entretiennent ou restaurent ce patrimoine.
Le choix d’un pilotage intercommunal a-t-il permis une telle association des compétences locales ?

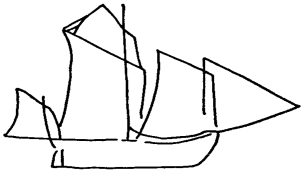
3. Un règlement plus prescriptif ? mais quelle garantie de son application ?
L’un des arguments avancés pour justifier la rédaction du nouveau PVAP est la nécessité de disposer d’un règlement plus prescriptif.
Nous comprenons cet objectif. Toutefois, l’efficacité d’un règlement patrimonial dépend non seulement de la précision de ses prescriptions, mais également de leur application effective.
Or, l’AVAP actuellement en vigueur comporte déjà certaines interdictions très explicites.
Nous avons ainsi pu constater, au cours des dernières années, des réalisations qui nous interrogent au regard de ces prescriptions : installation de volets roulants et de coffres visibles sur du bâti ancien, utilisation d’enduits projetés ou encore emploi de pierres reconstituées très blanches, aux dimensions régulières et répétitives, qui diffèrent sensiblement de la prescirption de la pierre de Creully, traditionnellement employées dans le centre ancien de Bernières.
Comment de telles réalisations ont-elles pu être autorisées ou maintenues lorsqu'elles étaient contraires aux prescriptions de l’AVAP ?
Et surtout, quelles dispositions concrètes seront mises en œuvre pour garantir une application effective du nouveau PVAP ?
Quels contrôles seront réalisés ? Par qui ? À quel moment ? Et quelles suites seront données lorsqu'une intervention est réalisée sans autorisation ou en contradiction avec une autorisation délivrée ?

Ces questions nous paraissent essentielles. La multiplication progressive de travaux contraires au règlement peut, à terme, gommer peu à peu les spécificités architecturales qui font précisément l'identité de Bernières-sur-Mer.
Un règlement patrimonial, aussi précis soit-il, ne peut atteindre son objectif que s'il est effectivement respecté et appliqué.

4. Pourquoi une réécriture complète plutôt qu'une évolution de l'AVAP ?
Enfin, nous souhaiterions comprendre les raisons ayant conduit à une réécriture complète du règlement, plutôt qu'à une modification ou à un renforcement des dispositions de l'AVAP qui nécessitaient d'être précisées.
L'AVAP comportait déjà de nombreuses prescriptions concernant le bâti ancien, les murs, les parcs et jardins, le patrimoine balnéaire. Une analyse précise des insuffisances de l'AVAP a-t-elle été réalisée avant de décider de sa réécriture complète ? Si oui, pourrait-elle être communiquée ?
Cette question nous paraît d'autant plus légitime que l'élaboration d'un nouveau PVAP représente une étude importante.
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 ?

En conclusion, B.O.N. Patrimoine partage naturellement l'objectif de disposer d'un règlement permettant de préserver et de valoriser durablement le patrimoine architectural, urbain et paysager de Bernières-sur-Mer.
Nos interrogations ne portent donc pas sur le principe même de sa protection, auquel notre association est profondément attachée depuis sa création en 1991, mais sur les moyens permettant de garantir la compréhension du nouveau règlement, son appropriation par les habitants et, surtout, son application effective.
Nous souhaitons également pouvoir nous 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.
C'est dans cet esprit que B.O.N. Patrimoine souhaite que les questions formulées ci-dessus puissent recevoir des réponses précises dans le cadre de la présente enquête publique.

1 document associé
contribution_14_Web_1.pdf



BERNIÈRES OPTIQUE NOUVELLE

230 rue Victor Tesnière

14990 BERNIÈRES-SUR-MER

ASSOCIATION LOI 1901

N° I.N.S.E.E.501 665 038 000 11

Bernières-sur-Mer, le 9/11/2025

Observations sur le projet de PVAP par l'association B.O.N Patrimoine

Page 7, 1.1 cadre législatif « Le PVAP a un caractère de servitude d'utilité publique, mais ses prescriptions règlementaires ne se substituent pas à celles du règlement du PLU, elles sont complémentaires »

Il arrive qu'il puisse y avoir des contradictions entre les règlementations du PVAP et celles du PLU. Dans ce cas les prescriptions du PVAP doivent l'emporter sur celles du PLU, conformément à la hiérarchie nationale de ces deux types de règlementation.

Par exemple, avec tous les degrés de liberté accordés par le PLU pour les surfaces d'utilisation des sols destinés à de nouvelles constructions, la densification urbaine qui en résulte peut contredire des réglementations paysagistes ou autres provenant du PVAP : voir les sections du PVAP no. 2.2.5.6.5, 2.2.7.1, 2.2.8.1, 2.2.8.2, 2.2.8.4, 2.2.9.2, 2.3.4.1, 2.3.4.2, 2.2,4.3, 2.4.1,2.4.2.1, 2.2.4.2.2, 2.4.2.4, 2.4.3.1, 2.4.5. Dans ces cas, si le PVAP est plus contraignant, il devrait dominer la règlementation du PLU.

Par conséquent le texte du projet dans la section 1.1 devrait être modifié en donnant au PVAP tout son sens de « servitude d'utilité publique » en précisant que dans certains ***cas le PVAP se substitue au PLU*** (et non le contraire !) lorsque dans son ***application*** le PLU entre en contradiction avec le PVAP.

Page 18, Élément extérieur 2.2.5.2.6 « Les cabines doivent être remplacées par un modèle similaire (même largeur, hauteur, pente de toit..) »

Les cabines ont été construites à des périodes différentes et présentent des dimensions variées. Un bon nombre d'entre elles sont conformes aux règlements actuels, d'autres pas du tout, par exemple des anciennes cabines trop larges gênent les passages. Il faudrait éviter que ces dernières soient reconstruites selon les mêmes dimensions qui sont devenues non règlementaires.

En conséquence, le texte du projet de la section 2.2.5.2.6 devrait être modifié en précisant que le remplacement doit être conforme aux dimensions de réglementation municipales existantes.

PAGE 23, 24, 51 et 53
En bleu, les éléments du PVAP / En noir nos observations

Harmoniser le règlement des piscines, sachant que la piscine est non visible depuis l'espace public,
Pourquoi indiquer deux/trois teintes différentes de liner ? (Une seule couleur simplifie les choses).
Ainsi que 3 possibilités de hauteur maximale de protection, une hauteur commune maximale à 1.50m nous parait plus sensée et correspond à la norme NF P90.306 de protection pour les enfants, qui est au minimum de 1.10m avec une préconisation à 1.22m.
« 2.2.9.1.2 Les espaces libres privés
2.2.9.1.2.1 Piscine
2.2.9.1.2.1.1.1 La piscine est intégrée au projet de composition du parc ou du jardin. Elle est non visible depuis l'espace public.
2.2.9.1.2.1.1.2 Le bassin est couvert d'une bâche de protection blanc cassé, gris clair ou gris vert.
2.2.9.1.2.1.1.3 Le liner est de teinte foncée.
2.4.2.5.4 Le liner est de couleur beige ou gris clair.
2.2.9.1.2.1.1.4 La margelle est traitée en pierre ou en bois naturel.
2.4.2.5.3 La piscine doit être au niveau du sol. La plage ou margelles doivent être en pierre naturelle.
2.2.9.1.2.1.1.5 Les superstructures de protection ont une hauteur maximale de 1,00 m.
2.4.2.5.5 Le bassin est couvert soit d'une bâche ou d'un volet de protection de même teinte que le liner, soit d'une superstructure, d'une hauteur maximale de 1,50m, qui s'intègre dans le cadre bâti et paysager, en termes d'implantation, gabarit, teinte et matériaux.
2.4.3.1.4.4 Le bassin est couvert soit d'une bâche ou d'un volet de protection de protection de même teinte que le liner, soit d'une superstructure, non visible depuis l'espace public.
2.2.9.1.2.1.1.6 Les piscines hors sols doivent être habillées en bois naturel. »

PAGE 26,27 : COUVERTURE
Il est indiqué
« 2.3.1.2.2.2 Anciens fiefs et châteaux (C)
2.3.1.2.2.3 Demeures et annexes (D)
2.3.1.2.2.4 Maisons de bourg (B)
2.3.1.2.2.5 Maison de villégiature (V)
2.3.1.2.2.6 Habitat rural (R)
Sur les parties à faible pente, le zinc quartz peut être autorisé. »2
Le zinc quartz présente un aspect gris clair proche de la teinte d'un zinc naturel patiné par le temps.
Pourquoi obliger à l'utilisation d'un matériau plus cher (25% à l'achat en moyenne), transformé, qui rendra le même aspect qu'un zinc naturel patiné par le temps ?
De plus les zinc quartz peuvent présenter une légère variabilité de teinte d'une fabrication à l'autre, ce qui n'est pas le cas d'un zinc naturel. Le zinc quartz est un matériau d'aspect contemporain.
Lors de la mise en place d'une couverture en zinc, si vous utilisez le matériau zinc quartz, il faut enlever la couche de peinture pour souder les feuilles de zinc entre elles et repeindre les éléments soudées ensuite, celui-ci perd sa couleur dans le temps ou peut blanchir proche d'un environnement salin, ce qui n'est pas le cas d'un zinc naturel.
Je préconise l'utilisation du zinc naturel, qui se patine dans le temps et qui est raccord avec le reste de la réglementation concernant le faitage en zinc et les gouttières en zinc, une harmonisation des matériaux est appréciable et de plus moins chers.
Il est indiqué
« 2.3.1.2.2.2 Anciens fiefs et châteaux (C)
2.3.1.2.2.3 Demeures et annexes (D)
2.3.1.2.2.4 Maisons de bourg (B)
2.3.1.2.2.5 Maison de villégiature (V)
2.3.1.2.2.6 Habitat rural (R)
Les ardoises doivent être posées aux clous ou aux crochets teintés ».
La pratique de pose d'ardoises aux clous est très rare aujourd'hui, exceptionnellement pour des ouvrages particuliers, fief, château ou église……. L'Église de Saint Aubin sur mer en est un exemple, toiture refaite à l'ardoise aux clous en 2020, elle ne cesse de perdre ses ardoises, son faitage s'est déjà arraché, très compliqué d'intervenir sur une toiture aux clous et de trouver des professionnels maitrisant la pose. Peu d'intérêt à indiquer cette possibilité de pose pour les maisons de bourg, de villégiature ou d'habitat rural.
Pour les crochets teintés, comme pour le zinc quartz, il s'agit d'un traitement peinture sur un crochet inox, peu d'intérêt visuel, une fragilité en milieu salin et bord de mer et un prix plus élevé.
Il est indiqué
« 2.3.1.2.2.5 Maison de villégiature (V)
2.3.1.2.2.5.3. Dans le cas d'une réfection d'une toiture en tuile mécanique, la nouvelle couverture est
en tuile mécanique double côte ou losangée (13 unités au m² minimum) de teinte brun-orangé,
d'aspect vieilli, et de forme et de taille comparable aux modèles traditionnels. Les faîtages sont en

terre cuite à crêtes et embarrures au mortier de chaux ou « crête de coq ». Les arêtiers sont en tuile
ronde de terre cuite. »
Il n'est pas possible d'accepter dans un SPR, la pose de tuile mécanique double cote ou losangée, ce matériau est inesthétique, vous interdisez dans le règlement la pose de tuiles plates effet petit moule et vous acceptez la tuile mécanique double côte ou losangée ? Ce n'est pas possible pour garantir l'esthétique de nos toitures.
« 2.3.1.2.2.1.2 Sont interdits : □ Les ardoises synthétiques. □ Les crochets brillants. □ La suppression de détails et décors tels que les épis de faîtages, les crêtes, etc. □ La mise en peinture de la couverture. □ Les sous-faces en matériaux plastiques. □ Les tuiles plates effet petit moule (20 unités/m²). □ Les tuiles de teintes noires et anthracite et matériaux de synthèse. »

PAGE 28 :

« 2.3.1.2.3.1.3 Les solins sont soit au mortier de chaux naturelle, soit recouverts d'ardoises naturelles. »
Les solins sont faits avec des bandes en zinc porte solin (pour la dilatation des matériaux) recouvert au mortier de chaux naturelle, pouvez-vous nous indiquer la technique de solin recouvert d'ardoise ?

PAGE 29 :

« 2.3.1.2.4.3 Châssis de toit
2.3.1.2.4.3.6 Est interdit : □ La mise en œuvre sur toiture à volumes multiples. »
Nous pensons avoir compris dans cette phrase, qu'il est interdit d'avoir des châssis de toit de différentes tailles, mais cela doit pouvoir être indiqué de façon plus compréhensible.

PAGE 33 :

2.3.1.4 MENUISERIES
2.3.1.4.1 Généralités (fenêtres, portes d'entrée, volets, portes de garage, portes charretières)
2.3.1.4.1.5 Les menuiseries sont en bois et peint. Dans le cas d'un remplacement, la nouvelle menuiserie doit suivre la forme du percement. Dans le cas où la présence de gonds atteste de la présence d'anciens contrevents, de nouveaux sont réinstallés.
Sont interdits : □ Les menuiseries en aluminium ou en PVC.
Jusqu'à présent les menuiseries en aluminium sont autorisées, il y a une grande présence à Bernières sur mer de menuiseries en aluminium souvent de teinte grise (avec accord ABF), obliger la pose de menuiseries en bois nous semble compliqué à faire respecter, de par le prix élevé et l'entretien du bois, laisser le choix bois et aluminium, ce qui est la règlementation d'aujourd'hui.

PAGE 34 :

« 2.3.1.4.7 2.3.1.5.1 2.3.1.5.2 Portes charretières
2.3.1.4.6.1 Les portes cochères d'intérêt patrimonial sont conservées et restaurées.
2.3.1.4.6.2 En cas de remplacement, elles sont en bois, plein, peint, à lames verticales.
Teintes des menuiseries
2.3.1.4.7.1 Les menuiseries d'un bâti peuvent présenter un camaïeu de teintes.
2.3.1.4.7.2 Les contrevents sont de même teinte que les fenêtres ou légèrement plus soutenue
2.3.1.4.7.3 Les portes d'entrée peuvent soit être de même teinte que les autres menuiseries ou dans un camaïeu plus sombre, soit présenter une finition à l'huile de lin
2.3.1.4.7.4. Les portes de garage doivent être de même teinte que les autres menuiseries ou dans un camaïeu plus sombre.
2.3.1.4.7.5 Sont interdits : □ Les noirs, les gris foncés, les couleurs vives ou saturées. □ Les bois non peints, excepté le traitement à l'huile de lin pour les portes d'entrées»
Jusqu'à présent les menuiseries en aluminium de couleur gris clair, gris foncé étaient autorisées, on en trouve beaucoup autour de l'église (avec accord ABF). Il est compliqué d'interdire ce qui est autorisé aujourd'hui, cohérence des deux règlements.

PAGE 36 :

« 2.3.2.2 SECTEUR N°1 « CENTRALITE HISTORIQUE ET HAMEAU DE LA RIVE »
2.3.2.2.1.2 Matériau de couverture
2.3.2.2.1.2.1 dans le cas d'une réfection, la couverture est soit en ardoises naturelles, posées auxcrochets teintés, soit en petite tuile plate de terre cuite (format 17x27 ou 55 unités/m²), soit en tuile mécanique. Son dessin et format doivent être cohérents avec les caractéristiques architecturales du bâti.
Vous n'indiquez pas le modèle de tuiles mécanique, sa dimension et le nombre au M². Laissant le choix du pire.
Proscrire la tuile mécanique dans un SPR, la tuile mécanique est incompatible avec l'esthétique d'un SPR.
De plus le grand volume des tuiles mécaniques offre une prise au vent plus importante, lors des épisodes de grand vent et tempête, beaucoup d'interventions de remise en place.
« 2.3.2.2.1.2.3 Sur les faibles pentes, la mise en œuvre de zinc pré-patiné gris clair ou gris moyen, de
teinte mate est autorisée. »
Merci de revenir à nos observations sur le zinc quartz, revenons au zinc naturel s'il vous plait, de plus vos indications portent sur des couleurs gris clair ou gris moyen, dans le cas où il y a besoin de couvrir un toit en faible pente contiguë avec une toiture en tuiles, nous allons avoir un patchwork de couleur (gris/brun orangé).

PAGE 37 :

« 2.3.2.2.1.5 Récupération des eaux pluviales
2.3.2.2.1.5.1 Les gouttières sont en zinc naturel ou pré-patiné, en acier galvanisé ou en cuivre.
2.3.2.2.1.5.2 Sont interdites : □ Les matériaux plastiques. □ Les gouttières de forme carrée. »
Les gouttières en acier galvanisé sont introuvables chez les négociants de couverture de la région.

Page 60 la définition de la haie : **« structure générale associant arbres, arbustes et arbrisseaux… »** est d'une nature très générale, car elle reprend simplement le texte du Code Urbain, mais ne donne aucune précision sur les catégories de haies à protéger dans le PVAP, alors que les précisions requises se trouvent dans la définition de la « Strate végétale » page 61.

Afin de d'assurer la cohérence entre les références de « haies » dans le texte du PVAP et du Glossaire et assurer une définition complète des « haies », il est nécessaire de transférer le contenu et les illustrations concernant les haies de la « Strate végétale » (page 62) à la rubrique des « haies » de page 60. Dans ce cas la définition de la « Strate végétale » ne garderait que son contenu général de la page 61.

Sur la table des matières :

Dans l'Annexe N°1 (page 64) ne sont pas mentionnés :

- les escaliers de la ferme de la Crieux et celui qui est rue de l'église face à la bibliothèque (fortement modifié),
- la serre des granges de Pelloquin,
- le bassin de Quintefeuille.
- la pompe dans la cour de la villa la « Brise » rue du Régiment de la Chaudière,
- La terrasse tropézienne avec un garde-corps bois dans cette même rue. Les adresses exactes des éléments remarquables devraient être précisés,

Il manque une Annexe (n° 5) qui liste des immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées pour la bonne compréhension du règlement en cas de litiges.

Sur le règlement graphique :

Dans les immeubles bâtis protégés à conserver manquent :

- la maison de Madame Blier : AK0072 à l'intérieure de l'ilot, bâtie au XVIIème

- Rue du Général Leclerc : la maison de Monsieur Prod'homme.

De nombreux arbres ne figurent pas : Camping, Crieux, Pelloquin, Quintefeuille.

Les composants du site classé de Quintefeuille ne sont pas détaillés.

Sur le règlement écrit :

Règles urbaines

- L'existence d'une palette de couleurs permettrait d'éviter des interprétations personnelles hasardeuses sur les menuiseries, clôtures, devantures commerciales.
- Traitement de sol :
  . Le bitume noir même « rougissant » est à bannir pour les revêtements de sol pour des raisons d'esthétique et surtout **climatique** …
  . Favoriser les surfaces perméables,
  . Interdire les pavés autobloquants dans le périmètre du SPR (requalifier la place de l'Église suivant un projet plus intégré)

- Une unité de forme et de couleur devrait être précisée sur l'espace public pour le mobilier urbain à l'intérieur du périmètre du SPR (Plots, Bancs, Poubelles, Arrêts de bus …
- L'article 2.2.8 est trop imprécis et permet des interprétations litigieuses.

Règles architecturales :

Quelques exemples graphiques à suivre permettrait d'illustrer positivement ces règles (portes d'entrées, ouvertures, fenêtres, volumétrie, palette de couleurs des enduit…).

- La pose des enduits de façade n'est pas précisée, il faudrait interdire les enduits projetés sur les maçonneries anciennes traditionnelles en plaquettes, car ils donnent un aspect neuf trop uniforme (exemple : l'ancienne Cancannière.)
- Les extensions devaient pouvoir s'effectuer aussi en alignement de rue.
- L'autorisation des toitures terrasses est trop imprécise et permet des volumes qui ne correspondent pas à la volumétrie du centre ancien.
- Il en est de même pour les pentes de toitures
  (Des exemples existent… !)
- 2..3.4.9 cet article est imprécis (imperméabilisation des sols, densité, paysagement, constructions nouvelles…) Il permet la poursuite de la densification de l'espace.
- 2.3.1.5.4 les sous faces de débords de toits ne peuvent pas être uniquement blanches, elles doivent être en harmonie avec l'architecture de la construction (exemple : villa la Brise…),
- 2.3.3.1.3 trop imprécis, les matériaux des extensions doivent reprendre les caractéristiques de l'existant ou d'autres matériaux naturels

Règles paysagères :

- Le règlement proposé (chapitre 2.4.2.1.) permet les aménagements et les constructions à l'intérieur des parcs et jardins de pleine terre sur 20% d'unité foncière.
  Il faudrait encadrer cette densification par des règles précises pour éviter la détérioration du paysage naturel. Il serait bon d'exiger un plan de composition préalable et des prescriptions de qualité compatible avec le caractère du parc des propriétés remarquables concernées (exemple : éviter les Tiny-houses ou constructions légères et denses).

Contribution n°15 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 septembre 2026 à 11h05

Dans le cadre de l’enquête publique sur le PVAP de Bernières, voici des propositions d'ajustements et remarques visant à améliorer la clarté, la cohérence et l'application opérationnelle du règlement écrit et graphique :

• Création d'une section dédiée aux menuiseries pour les extensions (Règlement écrit, point 2.3.3.1.3, p. 43) :
Le règlement actuel pour les extensions ne comporte aucune rubrique spécifique pour les menuiseries, se limitant à trois points (implantation, volumétrie et façade). En l'état, l'interdiction générale des « bois vernis » laisse supposer une interdiction totale des menuiseries en PVC pour toutes les extensions de bâtiments, qu’ils soient protégés ou non, et ce quel que soit le secteur d'implantation.
Il serait donc souhaitable d'intégrer dans la règle une section spécifique dédiée aux « menuiseries » prévoyant expressément l'interdiction des matériaux de synthèse, des panneaux composites et des matériaux plastiques.

• 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) :
Il est difficile de comprendre pourquoi les règles sur les piscines sont dispersées au début puis à la fin du règlement, entre les zones blanches (espaces libres) et les zones parcs et jardins.
Nous souhaitons donc que l'ensemble des règles sur les piscines soit regroupé au sein du chapitre annexe (page 43) pour faciliter grandement la lecture et la cohérence de l'ensemble.

• Simplification des règles de perméabilité sur le secteur de la Crieux (Règlement écrit, point 2.4.4.1.2) :
La mention spécifique des « parcs et jardins » n'est plus nécessaire dans cet article, le secteur de la Crieux étant désormais globalement classé en parc et jardin.
Nous souhaitons la suppression de cette mention afin de simplifier la règle, qui se lirait désormais : « Les espaces verts à requalifier doivent retrouver une perméabilité des sols ou de la surface de pleine terre. ».

• Mise à jour du règlement graphique :
Il serait souhaitable d'intégrer dans cette légende les alignements d'arbres.

• Correction rédactionnelle concernant les terrasses (Règlement écrit, point 2.4.3.1.5.1, p. 53) :
Il convient d’améliorer la formulation de cette règle en remplaçant 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 un projet architectural d’ensemble cohérent, avec une qualité de dessin, de matériaux et d’aspect. »

• Création de règles adaptées pour les campings (Règlement écrit, point 2.4.3, p. 53) :
Les dispositions actuelles du point 2.4.3 s'adressent principalement à un profil bâti traditionnel ou d’habitation, ce qui les rend complexes à transposer à la configuration d'un camping. Si certaines règles communes peuvent subsister, d'autres doivent être ajustées.
Il serait donc souhaitable d'intégrer dans la règle une rubrique spécifiquement dédiée aux aménagements et au couvert végétal attendus pour les campings.

• Encadrement architectural et paysager des serres (Règlement écrit) :
Il serait souhaitable de maintenir des règles d’insertion paysagère des serres dans les chapitres relatifs aux « parcs et jardins » et aux « espaces libres à dominante végétale ».
Il serait aussi souhaitable d'intégrer dans la règle (chapitre « Règles pour les extensions, les vérandas, les annexes et les carports », juste après la section sur les carports) des critères architecturaux précis. Il conviendrait ainsi d'indiquer : « Dans les parcs et jardins de pleine terre, la serre présente une structure en acier. Elle peut présenter un muret de soutènement en pierre locale ou une finition enduite. Sont interdits dans les parcs et jardins de pleine terre : L’aluminium, les matériaux plastique ou synthétique. »

• Préservation de la biodiversité - 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.

D’autres points thématiques ou prescriptions 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 ?

• Idem (idem) : 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 :

• 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) mériterai à ce titre d'être identifié comme « bâtiment d'intérêt ».

Contribution n°16 (Web)

Proposée par Jerome
(jerome@vignancour.com)
Déposée le vendredi 4 septembre 2026 à 17h43
Adresse postale : 442 rue du Général Leclerc 14990 Bernieres sur mer

Bonjour, le rajout d’une palette graphique permettrait en complément de l’ensemble des règles d’urbanisme de garder une homogénéisation au sein de Bernieres.

Contribution n°17 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 5 septembre 2026 à 10h11

Objet : Absence dans le dossier d'enquête publique d'un tableau comparatif entre le règlement de l'AVAP actuellement applicable et le projet de règlement du PVAP

Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), je souhaite attirer votre attention sur une difficulté importante concernant l'information du public.

Le dossier soumis à enquête présente le projet de règlement du PVAP, appelé à remplacer le règlement de l'AVAP actuellement applicable. Toutefois, il ne comporte pas de tableau comparatif permettant d'identifier clairement, article par article ou à tout le moins par grandes thématiques, les modifications apportées entre le règlement actuel de l'AVAP et le projet de règlement du PVAP.

Cette absence est particulièrement problématique dans le cadre d'une enquête publique.
En effet, l'enquête publique a notamment pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet qui lui est soumis, d'en comprendre les conséquences et de présenter des observations et propositions en connaissance de cause.

Or, pour un document réglementaire aussi technique qu'un PVAP, la seule lecture du nouveau règlement ne permet pas nécessairement à un habitant de déterminer :

• quelles règles sont maintenues ;
• quelles règles sont supprimées ;
• quelles règles sont nouvelles ;
• quelles prescriptions sont renforcées ou, au contraire, assouplies ;
• quelles modifications concernent les constructions existantes ;
• quelles modifications concernent les nouvelles constructions ;
• quelles modifications concernent les toitures, les matériaux, les ouvertures, les clôtures, les extensions ou encore les installations diverses ;
• et, plus généralement, quelles seront les conséquences concrètes du passage de l'AVAP au PVAP pour les propriétaires et habitants concernés.

La comparaison entre deux documents réglementaires successifs est pourtant essentielle pour apprécier véritablement la portée du projet soumis à enquête.

Un habitant qui découvre uniquement le nouveau règlement peut difficilement savoir si une prescription constitue une nouveauté, si elle existait déjà dans l'AVAP ou si elle a été modifiée dans son contenu ou dans son niveau de contrainte.

Cette difficulté est d'autant plus importante que le PVAP est appelé à produire des effets réglementaires concrets sur les travaux et projets réalisés dans le périmètre du Site patrimonial remarquable.

L'absence de document comparatif place donc le public dans une situation où il doit lui-même effectuer une comparaison complexe entre l'ancien règlement et le nouveau règlement afin d'identifier les évolutions proposées.

Cette démarche est particulièrement difficile pour un public qui n'est pas spécialiste du droit de l'urbanisme, de l'architecture ou du patrimoine.

Je rappelle que l'article R.123-8 du Code de l'environnement prévoit que le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables et qu'il doit permettre au public de prendre connaissance de l'objet et des caractéristiques du projet soumis à enquête.

Il ne s'agit donc pas ici de demander que le public soit dispensé de la lecture du projet, mais de disposer d'un outil pédagogique indispensable permettant de comprendre les évolutions du règlement.

En conséquence, je demande à Madame la Commissaire enquêtrice :

1. de constater 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 ;
2. de demander 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 ;
3. de veiller à ce 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 ;
4. et, si cette pièce ne peut être produite avant la clôture de l'enquête, d'indiquer dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique 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.

Vous remerciant de votre attention, Je vous prie, Madame la Commissaire enquêtrice, d'agréer mes sincères salutations.

Contribution n°18 (Web)

Proposée par CAVIER CAROLINE
(carolinecavier@orange.fr)
Déposée le samedi 5 septembre 2026 à 13h25

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Objet : Réécriture complète du règlement écrit du PVAP – nécessité de justification, de cohérence et de prise en compte des enjeux contemporains. En pièce jointe ce texte en version PDF

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de Bernières-sur-Mer, je souhaite formuler plusieurs observations concernant la réécriture complète du règlement écrit.

1. Une réécriture complète qui interroge au regard du mandat donné aux élus

Le règlement de l'AVAP actuellement applicable est lui-même issu d'une évolution successive des dispositifs de protection du patrimoine, notamment de la ZPPAU, de la ZPPAUP puis de l'AVAP.

Ce règlement est relativement récent et commence seulement à être véritablement intégré et compris par les habitants, les propriétaires, les artisans, les architectes et les professionnels intervenant sur le bâti de la commune.

Dans ce contexte, la réécriture quasi complète du règlement apparaît difficilement compréhensible.

Il convient notamment de s'interroger sur la nature exacte du travail demandé et du mandat donné aux élus : s'agissait il d'adapter et de moderniser le règlement existant afin de le rendre plus précis et plus opérationnel, ou de procéder à une refonte complète des prescriptions applicables ?

Cette distinction me paraît essentielle.

Une évolution du document peut naturellement être nécessaire pour tenir compte de l'évolution du bâti, des pratiques, des matériaux, des contraintes environnementales et des enjeux climatiques. Mais une refonte complète entraîne pour les habitants et les professionnels un changement beaucoup plus important des règles auxquelles ils devront se conformer.
Elle nécessite donc, à mon sens, une justification particulièrement claire et une démonstration précise de la plus-value apportée par chacune des nouvelles prescriptions.

2. Le projet semble parfois s'éloigner de l'objectif affiché d'un outil plus précis et mieux adapté

L'objet d'un PVAP est notamment de disposer d'un outil de protection et de valorisation du patrimoine mieux adapté aux caractéristiques du site et aux enjeux contemporains.

Or certaines dispositions du projet donnent plutôt le sentiment d'une multiplication de prescriptions ou de variantes sans que leur nécessité, leur cohérence ou leur intérêt patrimonial apparaissent clairement démontrés.

Un exemple particulièrement révélateur concerne les piscines.

Le règlement prévoit plusieurs possibilités concernant la couleur des liners, alors même que les piscines concernées ne sont pas visibles depuis l'espace public.

On aboutit ainsi à une réglementation très détaillée sur un élément dont l'impact sur le patrimoine et les paysages publics semble, dans certains cas, extrêmement limité.
À l'inverse, certaines prescriptions portant sur des éléments beaucoup plus directement soumis aux contraintes climatiques et environnementales mériteraient une réflexion beaucoup plus approfondie.

3. Les prescriptions nouvelles relatives aux couvertures doivent davantage intégrer les contraintes climatiques locales.

Je souhaite notamment attirer l'attention sur la possibilité donnée à certaines maisons de villégiature répertoriées de recourir à une tuile mécanique double côte ou losangée (13 unités au m2). Matériaux qui sont aujourd'hui interdits dans le règlement de l'AVAP.

Sur les quelque 60 maisons de villégiature répertoriées sur le SPR, cette possibilité concernerait environ 15 constructions.

Cette évolution appelle une véritable réflexion sur son opportunité au regard des conditions climatiques de Bernières-sur-Mer.

La commune est directement exposée aux vents forts, aux épisodes de tempêtes et aux embruns marins.

Or, lors des épisodes venteux, les interventions sur les couvertures concernent très fréquemment des tuiles de grande dimension ayant été déplacées ou arrachées par le vent.
Il paraît donc paradoxal d'introduire ou de favoriser, dans certaines situations, des matériaux de couverture dont le comportement face aux vents forts et aux tempêtes devrait être précisément documenté.

La protection patrimoniale ne peut aujourd'hui être dissociée de la résilience du bâti face au changement climatique.

Je demande donc que cette disposition soit réexaminée à partir de données techniques objectives portant notamment sur :
• la résistance au vent des différents types de couverture ;
• leur comportement en situation de tempête ;
• leur mode de fixation ;
• leur durabilité en environnement littoral ;
• les conséquences en matière d'entretien et de sécurité.
• sans oublier même si ce n'est pas l'objet de l'enquête, la dangerosité de ces matériaux qui se déplacent, tombent par le vent.

Le choix d'un matériau devrait être apprécié non seulement au regard de son apparence patrimoniale, mais également au regard de sa capacité à résister durablement aux conditions auxquelles le bâti Bernièrais est réellement soumis.

4. L'introduction de matériaux teintés ou patinés doit également être objectivement justifiée
Le projet introduit par ailleurs des possibilités concernant des matériaux teintés ou patinés, notamment le zinc quartz, les gouttières patinées ou certains crochets teintés.

Ces matériaux peuvent représenter un surcoût significatif, de l'ordre de 25 % selon les cas.
Il serait donc nécessaire que le dossier démontre clairement leur intérêt patrimonial et leur pertinence technique par rapport aux matériaux naturels ou traditionnels.

Cette question est d'autant plus importante dans un environnement littoral soumis aux embruns et à l'air salin.

La durabilité réelle de ces finitions dans le contexte particulier de Bernières-sur-Mer, leur vieillissement, leur évolution d'aspect et leur résistance dans le temps doivent pouvoir être appréciés avant de transformer ces choix en prescriptions réglementaires.

Un matériau qui paraît parfaitement adapté sur le plan esthétique lors de sa mise en œuvre peut évoluer différemment après plusieurs années d'exposition au milieu marin.
Le règlement devrait donc privilégier des prescriptions reposant sur des critères objectifs de durabilité et de compatibilité avec le climat local.

5. Une incohérence concernant les menuiseries

Une autre évolution particulièrement importante concerne les menuiseries.
Le règlement de l'AVAP permettait de prendre en considération à la fois le bois et l'aluminium.
Le projet de PVAP impose les menuiseries bois.

Cette évolution constitue une modification substantielle pour les propriétaires.
Elle mériterait donc d'être précisément justifiée.

6. Une évolution également difficile à comprendre concernant les couleurs

La question des couleurs appelle la même remarque.
Certaines teintes, notamment certains gris, étaient admises dans le règlement de l'AVAP et ne le seraient plus dans le projet de PVAP.

Cette évolution doit être explicitement expliquée.

Si une couleur était auparavant considérée comme compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur, il appartient au nouveau règlement de démontrer pour quelle raison elle ne le serait plus aujourd'hui.

Le changement de règle ne peut pas simplement résulter d'une préférence esthétique nouvelle.
Il doit être fondé sur une analyse patrimoniale et paysagère identifiable.

7. Des prescriptions qui paraissent parfois disproportionnées ou insuffisamment hiérarchisées

L'ensemble de ces exemples soulève une question plus générale.

Le projet semble parfois consacrer une grande précision réglementaire à des éléments dont l'impact patrimonial est faible, tout en introduisant parallèlement des modifications importantes concernant des éléments essentiels du bâti traditionnel.

La multiplication des choix réglementaires ne constitue pas nécessairement une amélioration de la protection patrimoniale.

Un règlement plus précis doit surtout être plus lisible, plus cohérent, plus justifié et plus facilement applicable.

Il doit permettre aux habitants et aux professionnels de comprendre rapidement ce qui est autorisé, ce qui est interdit et pour quelles raisons.

8. Une concertation avec les associations patrimoniales bénévoles qui semble insuffisante

Je regrette également que cette évolution réglementaire ne semble pas avoir été construite de manière suffisamment collaborative avec les associations locales de défense et de connaissance du patrimoine.

Ces associations sont composées de bénévoles qui connaissent précisément le territoire, son bâti, son histoire et les

transformations auxquelles il est soumis.

Leur connaissance empirique du patrimoine local constitue une véritable expertise d'usage.
Il aurait donc été particulièrement pertinent de les associer étroitement à la rédaction et à la relecture du règlement, notamment sur les questions de matériaux, de couleurs, de couvertures, de menuiseries et de restauration du bâti ancien.

La concertation ne devrait pas se limiter à présenter un document déjà largement finalisé : elle devrait permettre de confronter les prescriptions proposées à l'expérience de celles et ceux qui connaissent quotidiennement le patrimoine Bernièrais.

Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces observations, je considère que le règlement écrit présenté à l'enquête publique n'est pas, en l'état, suffisamment abouti.
La refonte très importante du règlement existant n'est pas suffisamment explicitée, alors même que l'AVAP commence seulement à être intégrée par les habitants et les professionnels.

Plusieurs nouvelles prescriptions semblent par ailleurs insuffisamment justifiées, voire en contradiction avec l'objectif affiché d'un outil plus précis, plus lisible et mieux adapté aux enjeux contemporains.

L'objectif d'un PVAP ne devrait pas être de produire davantage de règles, mais de produire des règles plus pertinentes, plus compréhensibles, plus cohérentes et réellement adaptées au patrimoine et aux conditions de vie à Bernières-sur-Mer.

En l'état, je considère que le règlement proposé ne répond pas suffisamment à cette exigence et demande qu'il soit substantiellement réexaminé avant son approbation.

Demandes précises

1. Sur la réécriture du règlement

• que soit précisé dans le dossier le mandat exact ayant conduit à la réécriture du règlement de l'AVAP, ainsi que les objectifs et besoins identifiés justifiant une refonte aussi importante du document existant ;

Je vous précise l'objet de l'Enquête publique :
« 2.2. Objet de l'enquête publique La présente enquête porte sur le projet de PVAP de Bernières-sur-Mer. Il s'agit d'une révision du règlement du SPR visant à remplacer l'ancienne AVAP par un outil plus précis, plus prescriptif et mieux adapté aux enjeux contemporains (énergie, climat) tout en renforçant la protection du patrimoine bâti. »
• que chaque modification substantielle fasse l'objet d'une justification patrimoniale, technique ou environnementale identifiable.

2. Sur les prescriptions dont l'impact patrimonial est faible

• que soit réexaminée la pertinence de réglementer de manière aussi détaillée les éléments non perceptibles depuis l'espace public, par exemple les différentes couleurs de liner de piscine ;
• que le règlement soit recentré sur les éléments ayant un véritable impact sur la perception du patrimoine et des paysages, afin d'éviter une réglementation excessive ou disproportionnée, par exemple les crochets d'ardoises teintés ...;

3. Sur les couvertures et les tuiles mécaniques losangées

• que la possibilité d'utiliser de la tuile mécanique losangée pour les maisons de villégiature concernées soit réexaminée ;
• que cette disposition soit préalablement étayée par une analyse technique du comportement de ces couvertures face aux vents forts et aux tempêtes, particulièrement importante dans une commune littorale ;
• que le règlement prenne en compte non seulement l'apparence historique du matériau, mais également sa résistance au vent, son mode de fixation, sa durabilité et les contraintes d'entretien dans le contexte maritime local ;
• qu'une solution présentant un meilleur compromis entre préservation du caractère patrimonial et résistance aux contraintes climatiques contemporaines soit recherchée.

4. Sur les matériaux patinés ou teintés

• que les prescriptions autorisant ou imposant des matériaux tels que le zinc quartz, les gouttières patinées ou les crochets teintés soient réévaluées ;
• que leur intérêt patrimonial soit clairement démontré par rapport aux matériaux naturels ou traditionnels ;
• que soient pris en compte leur surcoût, leur comportement dans un environnement soumis aux embruns salins, leur vieillissement et leur évolution esthétique dans le temps ;
• qu'aucune prescription entraînant un surcoût significatif pour les propriétaires ne soit retenue sans justification patrimoniale et technique suffisamment étayée.

5. Sur les menuiseries

• que la différence entre les prescriptions de l'AVAP, qui permettaient notamment le recours au bois et à l'aluminium, et celles du projet de PVAP soit explicitement justifiée ;
• que le règlement n'écarte pas par principe un matériau lorsque celui-ci permet de respecter les proportions, profils, divisions, teintes et caractéristiques architecturales recherchés ;
• que soient comparés, pour les secteurs concernés, le bois et l'aluminium au regard de leur durabilité, entretien, comportement en milieu marin, performance énergétique et compatibilité avec le patrimoine bâti.

6. Sur les couleurs

• que toute suppression d'une couleur précédemment admise dans l'AVAP, notamment certains gris, soit précisément justifiée ;
• que soit établie une cohérence entre les palettes de couleurs retenues et les caractéristiques historiques et architecturales réellement observées sur le territoire ;
• que les prescriptions ne conduisent pas à supprimer sans justification des solutions auparavant compatibles avec le patrimoine.

7. Sur les dispositifs de sécurité des piscines

• que les prescriptions relatives à la hauteur maximale des protections de piscines soient clarifiées et vérifiées au regard des normes de sécurité applicables, notamment la norme NF P90-306 lorsqu'elle est pertinente ;
• que le règlement ne fixe pas plusieurs hauteurs ou configurations susceptibles de créer une confusion avec les exigences réglementaires de sécurité ;
• que soient clairement distinguées dans le règlement les exigences relevant de la protection patrimoniale de celles relevant de la sécurité des personnes.

8. Sur la concertation avec les associations patrimoniales

• que les associations locales de défense et de connaissance du patrimoine soient réellement associées à la phase de réexamen du règlement, et pas uniquement informées d'un document déjà finalisé ;
• que leurs observations soient recueillies, examinées et, lorsqu'elles ne sont pas retenues, que les motifs de leur rejet puissent être identifiés ;
• qu'une nouvelle phase de travail permette notamment de confronter les prescriptions relatives aux matériaux, couvertures, menuiseries, couleurs et restauration du bâti à l'expérience du terrain.

9. Sur l'adaptation aux enjeux climatiques

Je demande enfin que le règlement soit repris afin d'intégrer explicitement les contraintes propres à une commune littorale et les enjeux contemporains d'adaptation du patrimoine au changement climatique.

En conséquence, je demande que le règlement écrit ne soit pas approuvé en l'état et qu'un travail de réexamen soit engagé avant son adoption.

Ce réexamen devrait avoir pour objectif non pas de multiplier les prescriptions, mais de parvenir à un règlement plus lisible, plus cohérent avec l'AVAP existante, mieux justifié, proportionné aux enjeux patrimoniaux, techniquement réaliste, économiquement soutenable et adapté aux contraintes climatiques et maritimes de Bernières-sur-Mer.

En vous remerciant de votre attention,

1 document associé
contribution_18_Web_1.pdf

A l’attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Objet : Réécriture complète du règlement écrit du PVAP – nécessité de justification, de cohérence et de prise en compte des enjeux contemporains

Dans le cadre de l’enquête publique relative à l’élaboration du Plan de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine (PVAP) de Bernières-sur-Mer, je souhaite formuler plusieurs observations concernant la réécriture complète du règlement écrit.

1. Une réécriture complète qui interroge au regard du mandat donné aux élus

Le règlement de l’AVAP actuellement applicable est lui-même issu d’une évolution successive des dispositifs de protection du patrimoine, notamment de la ZPPAU, de la ZPPAUP puis de l’AVAP.

Ce règlement est relativement récent et commence seulement à être véritablement intégré et compris par les habitants, les propriétaires, les artisans, les architectes et les professionnels intervenant sur le bâti de la commune.

Dans ce contexte, la réécriture quasi complète du règlement apparaît difficilement compréhensible.

Il convient notamment de s’interroger sur la nature exacte du travail demandé et du mandat donné aux élus : s’agissait-il d’adapter et de moderniser le règlement existant afin de le rendre plus précis et plus opérationnel, ou de procéder à une refonte complète des prescriptions applicables ?

Cette distinction me paraît essentielle.

Une évolution du document peut naturellement être nécessaire pour tenir compte de l’évolution du bâti, des pratiques, des matériaux, des contraintes environnementales et des enjeux climatiques. Mais une refonte complète entraîne pour les habitants et les professionnels un changement beaucoup plus important des règles auxquelles ils devront se conformer.

Elle nécessite donc, à mon sens, une justification particulièrement claire et une démonstration précise de la plus-value apportée par chacune des nouvelles prescriptions.

2. Le projet semble parfois s'éloigner de l'objectif affiché d'un outil plus précis et mieux adapté

L'objet d'un PVAP est notamment de disposer d'un outil de protection et de valorisation du patrimoine mieux adapté aux caractéristiques du site et aux enjeux contemporains.

Or certaines dispositions du projet donnent plutôt le sentiment d'une multiplication de prescriptions ou de variantes sans que leur nécessité, leur cohérence ou leur intérêt patrimonial apparaissent clairement démontrés.

Un exemple particulièrement révélateur concerne les piscines.

Le règlement prévoit plusieurs possibilités concernant la couleur des liners, alors même que les piscines concernées ne sont pas visibles depuis l'espace public.

On aboutit ainsi à une réglementation très détaillée sur un élément dont l'impact sur le patrimoine et les paysages publics semble, dans certains cas, extrêmement limité.

À l'inverse, certaines prescriptions portant sur des éléments beaucoup plus directement soumis aux contraintes climatiques et environnementales mériteraient une réflexion beaucoup plus approfondie.

3. Les prescriptions nouvelles relatives aux couvertures doivent davantage intégrer les contraintes climatiques locales

Je souhaite notamment attirer l'attention sur la possibilité donnée à certaines maisons de villégiature répertoriées de recourir à une tuile mécanique double côte ou losangée (13 unités au m²). Matériaux qui sont aujourd'hui interdits dans le règlement de l'AVAP

Sur les quelque 60 maisons de villégiature répertoriées sur le SPR, cette possibilité concernerait environ 15 constructions.

Cette évolution appelle une véritable réflexion sur son opportunité au regard des conditions climatiques de Bernières-sur-Mer.

La commune est directement exposée aux vents forts, aux épisodes de tempêtes et aux embruns marins.

Or, lors des épisodes venteux, les interventions sur les couvertures concernent très fréquemment des tuiles de grande dimension ayant été déplacées ou arrachées par le vent.

Il paraît donc paradoxal d'introduire ou de favoriser, dans certaines situations, des matériaux de couverture dont le comportement face aux vents forts et aux tempêtes devrait être précisément documenté.

La protection patrimoniale ne peut aujourd'hui être dissociée de la résilience du bâti face au changement climatique.

Je demande donc que cette disposition soit réexaminée à partir de données techniques objectives portant notamment sur :

- la résistance au vent des différents types de couverture ;
- leur comportement en situation de tempête ;
- leur mode de fixation ;
- leur durabilité en environnement littoral ;
- les conséquences en matière d'entretien et de sécurité.
- sans oublier même si ce n'est pas l'objet de l'enquête, la dangerosité de ces matériaux qui se déplacent, tombent par le vent.

Le choix d'un matériau devrait être apprécié non seulement au regard de son apparence patrimoniale, mais également au regard de sa capacité à résister durablement aux conditions auxquelles le bâti Bernièrais est réellement soumis.

4. L'introduction de matériaux teintés ou patinés doit également être objectivement justifiée

Le projet introduit par ailleurs des possibilités concernant des matériaux teintés ou patinés, notamment le zinc quartz, les gouttières patinées ou certains crochets teintés.

Ces matériaux peuvent représenter un surcoût significatif, de l'ordre de 25 % selon les cas.

Il serait donc nécessaire que le dossier démontre clairement leur intérêt patrimonial et leur pertinence technique par rapport aux matériaux naturels ou traditionnels.

Cette question est d'autant plus importante dans un environnement littoral soumis aux embruns et à l'air salin.

La durabilité réelle de ces finitions dans le contexte particulier de Bernières-sur-Mer, leur vieillissement, leur évolution d'aspect et leur résistance dans le temps doivent pouvoir être appréciés avant de transformer ces choix en prescriptions réglementaires.

Un matériau qui paraît parfaitement adapté sur le plan esthétique lors de sa mise en œuvre peut évoluer différemment après plusieurs années d'exposition au milieu marin.

Le règlement devrait donc privilégier des prescriptions reposant sur des critères objectifs de durabilité et de compatibilité avec le climat local.

5. Une incohérence concernant les menuiseries

Une autre évolution particulièrement importante concerne les menuiseries.

Le règlement de l'AVAP permettait de prendre en considération à la fois le bois et l'aluminium.

Le projet de PVAP impose les menuiseries bois.

Cette évolution constitue une modification substantielle pour les propriétaires.

Elle mériterait donc d'être précisément justifiée.

6. Une évolution également difficile à comprendre concernant les couleurs

La question des couleurs appelle la même remarque.

Certaines teintes, notamment certains gris, étaient admises dans le règlement de l'AVAP et ne le seraient plus dans le projet de PVAP.

Cette évolution doit être explicitement expliquée.

Si une couleur était auparavant considérée comme compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur, il appartient au nouveau règlement de démontrer pour quelle raison elle ne le serait plus aujourd'hui.

Le changement de règle ne peut pas simplement résulter d'une préférence esthétique nouvelle.

Il doit être fondé sur une analyse patrimoniale et paysagère identifiable.

7. Des prescriptions qui paraissent parfois disproportionnées ou insuffisamment hiérarchisées

L'ensemble de ces exemples soulève une question plus générale.

Le projet semble parfois consacrer une grande précision réglementaire à des éléments dont l'impact patrimonial est faible, tout en introduisant parallèlement des modifications importantes concernant des éléments essentiels du bâti traditionnel.

La multiplication des choix réglementaires ne constitue pas nécessairement une amélioration de la protection patrimoniale.

Un règlement plus précis doit surtout être **plus lisible, plus cohérent, plus justifié et plus facilement applicable**.

Il doit permettre aux habitants et aux professionnels de comprendre rapidement ce qui est autorisé, ce qui est interdit et pour quelles raisons.

8. Une concertation avec les associations patrimoniales bénévoles qui semble insuffisante

Je regrette également que cette évolution réglementaire ne semble pas avoir été construite de manière suffisamment collaborative avec les associations locales de défense et de connaissance du patrimoine.

Ces associations sont composées de bénévoles qui connaissent précisément le territoire, son bâti, son histoire et les transformations auxquelles il est soumis.

Leur connaissance empirique du patrimoine local constitue une véritable expertise d'usage.

Il aurait donc été particulièrement pertinent de les associer étroitement à la rédaction et à la relecture du règlement, notamment sur les questions de matériaux, de couleurs, de couvertures, de menuiseries et de restauration du bâti ancien.

La concertation ne devrait pas se limiter à présenter un document déjà largement finalisé : elle devrait permettre de confronter les prescriptions proposées à l'expérience de celles et ceux qui connaissent quotidiennement le patrimoine Bernièrais.

Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces observations, je considère que le règlement écrit présenté à l'enquête publique **n'est pas, en l'état, suffisamment abouti**.

La refonte très importante du règlement existant n'est pas suffisamment explicitée, alors même que l'AVAP commence seulement à être intégrée par les habitants et les professionnels.

Plusieurs nouvelles prescriptions semblent par ailleurs insuffisamment justifiées, voire en contradiction avec l'objectif affiché d'un outil plus précis, plus lisible et mieux adapté aux enjeux contemporains.

L'objectif d'un PVAP ne devrait pas être de produire davantage de règles, mais de produire des règles plus pertinentes, plus compréhensibles, plus cohérentes et réellement adaptées au patrimoine et aux conditions de vie à Bernières-sur-Mer.

En l'état, je considère que le règlement proposé ne répond pas suffisamment à cette exigence et demande qu'il soit substantiellement réexaminé avant son approbation.

Demandes précises

1. Sur la réécriture du règlement

- que soit précisé dans le dossier **le mandat exact ayant conduit à la réécriture du règlement de l'AVAP**, ainsi que les objectifs et besoins identifiés justifiant une refonte aussi importante du document existant ;

  Je vous précise l'objet de l'Enquête publique :
  « 2.2. Objet de l'enquête publique La présente enquête porte sur le projet de PVAP de Bernières-sur-Mer. Il s'agit d'une révision du règlement du SPR visant à remplacer l'ancienne AVAP par un outil plus précis, plus prescriptif et mieux adapté aux enjeux contemporains (énergie, climat) tout en renforçant la protection du patrimoine bâti. »

- que chaque modification substantielle fasse l'objet d'une **justification patrimoniale, technique ou environnementale identifiable**.

2. Sur les prescriptions dont l'impact patrimonial est faible

- que soit réexaminée la pertinence de réglementer de manière aussi détaillée les éléments **non perceptibles depuis l'espace public**, par exemple les différentes couleurs de liner de piscine ;
- que le règlement soit recentré sur les éléments ayant un **véritable impact sur la perception du patrimoine et des paysages**, afin d'éviter une réglementation excessive ou disproportionnée, par exemple les crochets d'ardoises teintés …;

3. Sur les couvertures et les tuiles mécaniques losangées

- que la possibilité d'utiliser de la **tuile mécanique losangée pour les maisons de villégiature concernées** soit réexaminée ;

- que cette disposition soit préalablement étayée par une **analyse technique du comportement de ces couvertures face aux vents forts et aux tempêtes**, particulièrement importante dans une commune littorale ;
- que le règlement prenne en compte non seulement l'apparence historique du matériau, mais également **sa résistance au vent, son mode de fixation, sa durabilité et les contraintes d'entretien dans le contexte maritime local** ;
- qu'une solution présentant un meilleur compromis entre **préservation du caractère patrimonial et résistance aux contraintes climatiques contemporaines** soit recherchée.

4. Sur les matériaux patinés ou teintés

- que les prescriptions autorisant ou imposant des matériaux tels que le **zinc quartz, les gouttières patinées ou les crochets teintés** soient réévaluées ;
- que leur intérêt patrimonial soit clairement démontré par rapport aux matériaux naturels ou traditionnels ;
- que soient pris en compte leur **surcoût, leur comportement dans un environnement soumis aux embruns salins, leur vieillissement et leur évolution esthétique dans le temps** ;
- qu'aucune prescription entraînant un surcoût significatif pour les propriétaires ne soit retenue sans justification patrimoniale et technique suffisamment étayée.

5. Sur les menuiseries

- que la différence entre les prescriptions de l'AVAP, qui permettaient notamment le recours au bois et à l'aluminium, et celles du projet de PVAP soit **explicitement justifiée** ;
- que le règlement n'écarte pas par principe un matériau lorsque celui-ci permet de respecter les **proportions, profils, divisions, teintes et caractéristiques architecturales** recherchés ;
- que soient comparés, pour les secteurs concernés, le bois et l'aluminium au regard de leur **durabilité, entretien, comportement en milieu marin, performance énergétique et compatibilité avec le patrimoine bâti**.

6. Sur les couleurs

- que toute suppression d'une couleur précédemment admise dans l'AVAP, notamment certains **gris**, soit précisément justifiée ;
- que soit établie une cohérence entre les palettes de couleurs retenues et **les caractéristiques historiques et architecturales réellement observées sur le territoire** ;
- que les prescriptions ne conduisent pas à supprimer sans justification des solutions auparavant compatibles avec le patrimoine.

7. Sur les dispositifs de sécurité des piscines

- que les prescriptions relatives à la hauteur maximale des protections de piscines soient **clarifiées et vérifiées au regard des normes de sécurité applicables**, notamment la norme **NF P90-306** lorsqu'elle est pertinente ;

- que le règlement ne fixe pas plusieurs hauteurs ou configurations susceptibles de créer une confusion avec les exigences réglementaires de sécurité ;
- que soient clairement distinguées dans le règlement les exigences relevant de la **protection patrimoniale** de celles relevant de la **sécurité des personnes**.

8. Sur la concertation avec les associations patrimoniales

- que les associations locales de défense et de connaissance du patrimoine soient **réellement associées à la phase de réexamen du règlement**, et pas uniquement informées d'un document déjà finalisé ;
- que leurs observations soient recueillies, examinées et, lorsqu'elles ne sont pas retenues, que les motifs de leur rejet puissent être identifiés ;
- qu'une nouvelle phase de travail permette notamment de confronter les prescriptions relatives aux **matériaux, couvertures, menuiseries, couleurs et restauration du bâti** à l'expérience du terrain.

9. Sur l'adaptation aux enjeux climatiques

Je demande enfin que le règlement soit repris afin d'intégrer explicitement les contraintes propres à une commune littorale et les enjeux contemporains d'adaptation du patrimoine au changement climatique.

En conséquence, je demande que **le règlement écrit ne soit pas approuvé en l'état** et qu'un travail de réexamen soit engagé avant son adoption.

Ce réexamen devrait avoir pour objectif non pas de multiplier les prescriptions, mais de parvenir à un règlement **plus lisible, plus cohérent avec l'AVAP existante, mieux justifié, proportionné aux enjeux patrimoniaux, techniquement réaliste, économiquement soutenable et adapté aux contraintes climatiques et maritimes de Bernières-sur-Mer.**

En vous remerciant de votre attention,

Contribution n°19 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le dimanche 6 septembre 2026 à 14h48
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer 14990 Bernières-sur-Mer

RESUME CONTRIBUTION N°3 – Enquête publique PVAP – Août 2026

Objet : Autorisation préalable et complétude des dossiers

Depuis 7 ans, notre association rappelle que tous travaux, aménagements, installations ou changements de destination du sol dans le périmètre du SPR doivent faire l'objet des autorisations requises, y compris lorsque le seul Code de l'urbanisme n'impose aucune formalité. Le Code du patrimoine et les règles les plus contraignantes applicables (loi Littoral, PLU, SPR) doivent également être pris en compte.
Pour permettre une instruction effective, les dossiers doivent être suffisamment complets pour apprécier la conformité et l'intégration du projet au patrimoine existant. Ils doivent notamment préciser, selon la nature des travaux, les matériaux utilisés et leurs modalités de mise en œuvre : composition et pose des enduits et joints, caractéristiques et mode de pose des menuiseries, matériaux et dimensions des couvertures, clôtures, murs, panneaux photovoltaïques, etc.
Or, nous constatons à Bernières que de nombreuses demandes sont instruites malgré l'absence de ces informations essentielles, sans demande de complément ni refus. Nous joignons notamment un arrêté du maire de La Rochelle ainsi qu'une autorisation récente délivrée à Bernières concernant des panneaux photovoltaïques, qui illustrent les différences de traitement observées.
Cette situation soulève une question essentielle : le problème vient-il du règlement ou de la manière dont il est appliqué ? Lors des travaux de la CLSPR, notre association avait proposé l'ajout d'un préambule rappelant aux pétitionnaires l'obligation de solliciter les autorisations nécessaires, de fournir des dossiers complets et les conséquences possibles en cas de non-respect de la réglementation. Cette proposition n'a pas été discutée en réunion, alors que ce type de rappel figure dans de nombreux règlements de PVAP.
La complétude des dossiers est indispensable au travail de l'ABF, qui ne peut apprécier correctement un projet si les informations nécessaires ne lui sont pas transmises. Il appartient aux élus et aux services compétents en matière d'urbanisme de s'assurer de cette complétude et du respect du règlement.
Le passage de l'AVAP au PVAP ne garantira donc pas une meilleure protection du patrimoine si les modalités d'instruction des autorisations ne sont pas améliorées.
Nous demandons en conséquence à Madame la commissaire-enquêtrice :
• d'obtenir des élus et services instructeurs une réponse claire sur les mesures qui seront prises pour garantir désormais la complétude des dossiers ;
• de préciser pourquoi la proposition de préambule présentée par notre association n'a pas été examinée en CLSPR ;
• de faire constater dans son rapport les difficultés d'application du règlement de l'AVAP à Bernières et le rôle joué par l'insuffisante complétude des dossiers ;
• de demander la poursuite des travaux relatifs à l'élaboration d'un préambule rappelant ces obligations, en lien avec la CLSPR.
Il n'est pas acceptable que les citoyens soient contraints d'engager des recours contentieux pour obtenir l'application effective d'une réglementation destinée à protéger le patrimoine.
Nous demandons donc que seuls des dossiers suffisamment complets soient instruits, afin de permettre une véritable vérification de leur conformité aux prescriptions du SPR et d'assurer une protection effective du patrimoine de Bernières.

Monsieur Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR, président de l'association et monsieur Thierry Deffrennes, membres de la CLSPR au titre de l'association.
« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.
RNA : W142016754
Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer
Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com
Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

1 document associé
contribution_19_Web_1.pdf

CONTRIBUTION A ENQUÊTE PUBLIQUE PVAP – Août 2026

CONTRIBUTION N°3 –

OBJET : Nécessité de l'autorisation préalable et Importance de la complétude des dossiers des pétitionnaires pour une bonne instruction des dossiers

Notre association rappelle depuis 7 ans que tous travaux ou aménagements (Constructions, aménagements ou installations) ou toute modification de la destination du sol doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, même lorsqu'au titre du seul Code de l'urbanisme aucune démarche n'est prévue. C'est également au titre du Code du patrimoine que les autorisations de travaux doivent être délivrées, application de la règle la plus contraignante (loi littoral, PLU et SPR).

Cette demande d'autorisation préalable doit comporter un dossier explicitant le projet et expliciter la raison pour laquelle le projet est de nature « à conserver ou valoriser le SPR » et la manière dont il va s'intégrer à l'existant.

Il doit en outre comporter en cas de travaux ou d'aménagements la nature des matériaux employés et le descriptif de la mise en œuvre de ces matériaux. Exemples :

- **un enduit/ fournir la composition de l'enduit et la manière dont l'enduit va être posé sur la façade.**
- **Un jointoiement/ indiquer la composition du matériau et la façon dont le jointoiement va être posé. Joints en creux des moellons ou à pierres vues.**
- **Une menuiserie/ Indiquer la composition des matériaux employés (aluminium ou bois, peint ou non, couleur et aspect), la forme de la menuiserie à l'aide d'un croquis (petits bois ou non, fenêtre en superposition ou non, …) et la manière qui est retenue pour la pose (pose en restauration sur un dormant non démonté ou pose sur maçonnerie).**

- **Une toiture/ forme de la toiture, matériaux employés (tuile ou ardoise de telle dimension et aspect …, type de gouttière, et mode de pose.**
- **Clôtures …**
- **Murs …**

Nous constatons que bon nombre des demandes d'autorisation préalable ne comportent pas ces éléments et ne font l'objet d'aucun refus de la part de la mairie ou des services instructeurs lorsqu'ils sont incomplets. Nous joignons sur ce point un arrêté pris par le maire de La Rochelle qui va dans notre sens et une autorisation récente délivrée par le maire de Bernières sans vérifier les conditions de mise en œuvre de panneaux voltaïques au sein du SPR. Madame le commissaire-enquêtrice pourra constater la différence de traitement dans l'instruction des demandes des pétitionnaires.

Est-ce un problème lié au règlement ou à sa seule application ?

Raison pour laquelle notre association a demandé lors des travaux en CLSPR de mettre un préambule au règlement pour rappeler ces règles aux pétitionnaires et obtenir du maire et des services d'urbanisme l'engagement de rejeter tout dossier ne comportant ces éléments indispensables à une bonne application du règlement du SPR.

Nous demandions même de rappeler aux personnes qui seraient tentées de s'exonérer de cette demande d'autorisation préalable qu'elles s'exposent à des sanctions prévues par la règlementation.

Nous joignons à ce document la proposition que nous avions faite et qui est restée lettre morte. Nous touchons du doigt la réalité de la problématique que nous rencontrons à Bernières. Les élus ainsi que les services de l'urbanisme de l'intercommunalité qui a la charge d'instruire les dossiers et de préparer l'avis du maire depuis 2021 se sont-ils donnés les moyens d'appliquer le règlement de l'AVAP ? Y a-t-il une volonté de mettre en valeur le patrimoine ? Applique-t-on la règlementation en matière de servitude ?

Nous joignons également à ce document des publications officielles qui insistent également sur l'importance de la complétude des dossiers des pétitionnaires.

L'ABF ne peut pas jouer son rôle, notamment, si le dossier n'est pas complet. Il ne peut pas instruire tous les dossiers et ce n'est pas à lui de relever les infractions au règlement mais aux élus et services d'urbanisme qui sont en compétence liée sur ce point dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Rien ne présage que le projet de PVAP sera mieux appliqué que le règlement de l'AVAP tant que la façon d'instruire les demandes d'autorisations préalables n'aura pas changé.

Nous demandons donc à madame la commissaire-enquêteur d'obtenir une réponse claire quant à la manière dont dorénavant les dossiers vont être instruits en toute complétude et la raison pour laquelle le projet de pérambule proposé par notre association a été décrié par les élus et les services de l'urbanisme au point de ne pas avoir été discuté en réunion alors que ce type de préambule figure dans la plupart des règlements de PVAP appliqués à des SPR.

Il n'est pas admissible de mettre les citoyens devant la nécessité d'ester en justice pour obtenir l'application d'une réglementation d'ordre public avec toutes sortes de contestations de leur intérêt à agir.

Nous demandons que notre association reçoive la garantie des élus que dorénavant seuls des dossiers complets soient instruits, seul moyen de s'assurer que les dossiers des pétitionnaires puissent être étudiés au regard des prescriptions figurant dans le règlement.

Si tel ne peut pas être le cas, nous demandons à madame la commissaire enquêtrice de noter dans son rapport que de nombreuses inapplications du règlement sont constatées à Bernières et que la complétude de dossiers d'instruction des demandes d'autorisations préalables dont la responsabilité incombe aux élus et services d'urbanisme en est une des raisons principales.

Nous demandons par ailleurs à la commissaire-enquêtrice d'ordonner de poursuivre les travaux ayant trait à la rédaction d'un préambule au règlement sur ce point en lien avec la CLSPR, le vote recueillant l'avis de la SPR n'ayant par ailleurs aucune valeur juridique.

Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur, président de l'association et Monsieur Thierry Deffrennes, membres de la CLSPR au titre de l'association.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.

RNA : W142016754

Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer

Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com

Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur

ANNEXE : PROPOSITION DE PREAMBULE AU REGLEMENT PVAP

PREAMBULE AU REGLEMENT communiqué lors de la CLSPR

Notre association a réclamé qu'en préambule du règlement un guide pratique soit rédigé pour aider le pétitionnaire dans sa démarche.

Ce préambule ne nous a toujours pas été communiqué alors que les membres de la CLSPR en étaient convenus.

La rédaction du point 1.2.3 du règlement écrit est pour nous incompréhensible pour le commun des mortels, voire erroné sur le point des autorisations spéciales. Ce n'est pas ce que nous voulons. Il faut d'autre part pousser les pétitionnaires à prendre contact avec le CAUE qui assure une présence à Bernières pour les conseiller.

Nous vous faisons la proposition suivante :

« Dans un périmètre couvert par un site patrimonial remarquable, les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF : Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (comme par exemple un terrain nu dont l'affectation est modifiée).

Toutes les personnes, particuliers ou personnes morales, de droit privé ou public, sont soumises à cette règlementation, qui est d'ordre public.

1.1. Le principe

Tous les travaux susceptibles de modifier l'état d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable.

Ne sont pas concernés, les seuls travaux d'entretien qui ne modifient pas l'existant ; Toute transformation de l'existant entre dans le champ de la déclaration préalable.

Cette autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions s'il est estimé que les travaux envisagés peuvent porter atteinte à la conservation ou à la mise

en valeur d'un immeuble identifié dans le règlement graphique ou du site patrimonial remarquable (SPR) en lui-même pour faute d'intégration ou d'harmonie avec l'esprit voulu au SPR. Ces travaux doivent bien évidemment être conformes aux prescriptions du règlement du SPR : le PVAP.

1.2. L'autorisation préalable

L'autorisation préalable à obtenir dépend de la nature des travaux.

Deux cas de figures sont possibles :

- *Soit les travaux ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme.*

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue selon les modalités fixées par les articles R621-96 et suivants du code du patrimoine.

*Vous devez utiliser le formulaire (CERFA °16291*01) ou son remplaçant :*

- construction et installation temporaires qui, en fonction de leur durée d'implantation, sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme ;

- Auvents, rampes d'accès et terrasses, accolés aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme, ou accolés aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42 du code de l'urbanisme ;

- Canalisations, lignes et câbles souterrains ;

- Installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, implantées sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer ;

- Autres constructions, installations, modifications d'immeubles bâtis ou non bâtis (exemple : coupe et abattage d'arbres) dispensées d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement : …

Cette liste est donnée pour exemple et n'est pas exhaustive. Il faut bien comprendre qu'au sein d'un SPR, tous les travaux, constructions ou installations, qui modifient l'affectation du sol de manière temporaire ou durable doivent faire l'objet d'une déclaration.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. À défaut, son accord est réputé donné. La décision prise par le préfet doit être motivée si elle consiste en un refus ou comporte des prescriptions. Elle est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec AR ou par mail avec demande d'accusé de réception (si le demandeur a préalablement donné son accord sur ce type d'envoi).

1.3. soit les travaux sont soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ou environnementale, les modalités d'obtention à suivre sont fixées par l'article L632-2 du code du patrimoine.

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue en :

- *sollicitant une autorisation portant sur tous les travaux envisagés (L 632-1 CP), (interdiction de fractionner les travaux et de recourir au « saucissonnage » des projets ce qui retire la vue globale à l'instruction et son impact ;*
- *faisant usage d'une autorisation limitativement listée à l'article L 632-2§2 du code du patrimoine : › Un permis de construire ; › Un permis de démolir ; › Un permis d'aménager ; › L'absence d'opposition à déclaration préalable ; › Une autorisation environnementale ; › Une autorisation spéciale pour les sites classés.*
- *Intégrant le descriptif précis des matériaux qui vont être employés dans le projet, leur mise en œuvre (exemple : façon de réaliser les enduits et leur type de pose, type de bois utilisé pour la restauration de menuiseries et mode de pose des menuiseries « dépose complète des précédentes ou conservation partielle du bâti »), la manière dont les constructions ou les aménagements vont contribuer à l'entretien ou à la valorisation du SPR.*

Dans tous les cas, l'autorisation qui est signée du maire, du préfet ou du ministre est soumise à la décision de l'ABF (architecte des bâtiments de France). Si l'ABF s'oppose à l'autorisation ou l'assortit de prescriptions, le maire ou tout autre signataire ne peut pas passer outre et doit respecter la position de l'ABF (sauf recours administratif).

Toutefois, le signataire de l'autorisation (maire, préfet, ministre) a le devoir de vérifier la bonne application de l'affectation du sol au regard du volet graphique du règlement du SPR, de la conformité du projet au regard du volet écrit du

règlement du SPR, et au-delà de ces vérifications indispensables, que le projet a été adapté à la servitude et participe à la mise en valeur du SPR ; raisons pour lesquelles le projet du pétitionnaire doit être suffisamment documenté pour en permettre l'instruction au visa de ces règles.

Ainsi tout dossier incomplet d'un pétitionnaire qui n'exprimerait pas la manière par laquelle son projet va « maintenir ou valoriser » le SPR verra son instruction refusée dans l'état ; il lui sera demandé d'apporter les précisions nécessaires à l'instruction.

1.4. Modalités d'affichage et durée de validité :

Les références de l'autorisation doivent être affichées sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle l'autorisation est acquise, et pendant toute la durée du chantier.

Un recours peut être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la date de cet affichage.

L'autorisation n'est plus valable si les travaux ne sont pas commencés dans les deux ans suivants la date de délivrance (notifiée ou tacite). Si l'obtention d'une autre autorisation, relevant d'une autre législation, est nécessaire pour démarrer les travaux, ce délai de validité court à compter du moment où les travaux peuvent démarrer en application de cette législation. L'autorisation est également périmée si, passé ce délai initial, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Le demandeur peut bénéficier d'une prorogation d'un an du délai de validité de son autorisation. Pour ce faire, au moins deux mois avant la date d'expiration de validité, celui-ci doit adresser sa demande au maire en deux exemplaires par pli recommandé ou effectuer un dépôt en mairie. Celle-ci est acceptée si aucune décision n'a été adressée au demandeur dans les deux mois suivant la réception de la demande.

1.5. Sanctions : (ART. L.641-1 DU CODE DU ET L.480-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute personne impliquée dans la réalisation desdits travaux, modification de l'affectation du sol, de travaux de construction ou d'installations (les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes…), dans le périmètre de protection d'un SPR sans les autorisations nécessaires, risque une amende comprise entre 1.200 € et 6.000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher et

une amende de 1.200 € à 300.000 € dans les autres cas. En cas de récidive, en plus de l'amende, le professionnel risque une peine d'emprisonnement de six mois.

Outre ces amendes, il est toujours possible aux autorités d'ordonner la remise à l'état initial sans aucun délai de prescription, s'agissant d'un SPR et de règles d'utilité publique. »

MAIRIE LA ROCHELLE

ARRÊTÉ
D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE DE CONSTRUCTION
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Déclaration déposée le 18 avril 2025		DP 17300 25 00529
Par :	Monsieur HAMIMED Wissame	Surface de plancher :
Demeurant à :	3 D rue du Breuil 17230 SAINT-OUEN-D'AUNIS	Début d'affichage
Pour :	Changement de destination	07 JUIL. 2025
Terrain sis à :	37 rue Marius Lacroix A La Rochelle	

Le Maire de La Rochelle,

Vu la demande de Déclaration Préalable de Construction enregistrée sous le numéro DP 17300 25 00529, déposée le 18 avril 2025 par Monsieur HAMIMED Wissame domicilié 3 D rue du Breuil à SAINT-OUEN-D'AUNIS (17230), pour des travaux de « Changement de destination », sis 37 rue Marius Lacroix à La Rochelle,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,
Vu le Code du patrimoine en son livre VI,
Vu le Code de l'environnement, en son livre II, titre IV, pour la protection des sites,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu l'avis Défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime en date du 03/06/2025 (Cf. Avis ci-joint),

CONSIDERANT que le projet, est implanté en zone UV1 du PLUi applicable,

CONSIDERANT les dispositions du livre VI du Code du Patrimoine selon lesquelles les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans les abords d'un monument historique sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France,

CONSIDERANT que l'immeuble concerné par le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,

CONSIDERANT que le projet consiste au changement de sous-destination de la destination « Commerce et activité de services »,

CONSIDERANT l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 3 juin 2025 selon lequel le dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables,

CONSIDERANT selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon lequel, les enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des faubourgs de la ville sont définis à travers un outil de servitude patrimoniale dénommé 'Site Patrimonial Remarquable' (SPR- ex: ZPPAUP-AVAP) ; son règlement et les préconisations qu'il induit doivent aboutir à conserver ce qui fait l'identité et le caractère urbain, architectural et paysager,

CONSIDERANT selon ce même avis, la demande de complétude n'a été pourvue qu'avec des éléments de langage relatifs à des règles en vigueur mais ne répond pas aux demandes de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime,

CONSIDERANT selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sont attendues à minima les pièces exigibles à l'exercice de la compétence de l'architecte des bâtiments de France :
- une notice illustrée des stores projetés, de la rampe etc.... et représentation graphique de toutes les modifications extérieures apportées sur ce bâtiment,
- un ou plusieurs document(s) graphique(s) exploitables permettant d'apprécier l'insertion proche et lointaine du projet dans son environnement.

CONSIDERANT l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI concernant les obligations de réalisation d'aires de stationnement, qui stipule que le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat,

CONSIDERANT l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être respectées, et différenciées selon la destination ou sous-destination des constructions et leur localisation,

CONSIDERANT selon l'article 1.8.1 B.3 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI, qui stipule que le stationnement applicable à la sous-destination « Restauration », il est exigé en zone 2 ; une place pour 20m² de salle de restauration,

CONSIDERANT selon les éléments joints à la présente demande, aucune place de stationnement n'est prévue dans le cadre du projet et, par conséquent, ne respecte pas l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI,

CONSIDERANT que l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction, et les incohérences des différents plans et documents annexés à la présente demande, ne permettent pas de vérifier l'ensemble du dossier au regard des règles d'urbanisme de la zone UV1 du PLUI,

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

DECIDE

ARTICLE 1 : Le Déclaration Préalable de Construction est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La Rochelle, 07 JUIL. 2025

Pour Le Maire
L'adjoint Délégué
Sylvain DARDENNE

ARRETE

de non opposition avec prescription à une déclaration préalable
au nom de la commune de BERNIÈRES-SUR-MER

Le maire de la commune de BERNIÈRES-SUR-MER,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 15 juin 2026 par [redacted]

- Vu l'objet de la demande :
  - pour : Pose de 18 panneaux solaires photovoltaïques sur toiture garage orientation Sud ;
  - sur un terrain situé : [redacted] à BERNIÈRES-SUR-MER (14990) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, approuvé en date du 26 février 2026 ;
Vu le règlement de la zone UA2 du PLU susvisé ;

Vu le site patrimonial remarquable de Bernières-sur-Mer, régi par le règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, créé le 23 mai 2019 ;
Vu le règlement du secteur 2 de l'AVAP susvisée ;

Vu l'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 juin 2026 ;

Considérant le titre III : dispositions applicables au secteur 2 du règlement de l'AVAP, 4. les nouvelles constructions, l'article D. capteurs solaires :

" Les dispositifs de type panneaux devront être encastrés au nu de la couverture, ne pas être surélevés par rapport à la toiture. Ils devront être principalement installés sur les appentis, éventuellement au sol contre un mur chaud ou veillant à leur intégration dans le jardin. ";

Considérant que le projet n'apporte pas suffisamment de précisions concernant l'intégration des panneaux photovoltaïques ;

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter la prescription mentionnée à l'article 2.

Article 2 : Le DÉCLARANT a l'obligation de respecter la PRESCRIPTION ci-après :
- les panneaux photovoltaïques devront être encastrés au nu de la couverture.

Fait à BERNIÈRES-SUR-MER, le [redacted] 2026,

Le Maire

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles

LA COMPLÉTUDE DU DOSSIER D'URBANISME en espace protégé

Fiche conseil de l'UDAP de l'Ariège

En phase d'instruction et pour rendre un avis, les instructeurs et l'ABF doivent pouvoir consulter un dossier qui permette de : **Situer** le projet
Comprendre quels sont les travaux
Visualiser comment ces travaux s'insèrent dans leur environnement

Bon à savoir :

- Un dossier ne permettant pas d'émettre d'avis fera l'objet d'une demande de pièces, le délai d'instruction sera suspendu dans l'attente,
- Un dossier dont les pièces manquantes demandées ne sont pas déposées en mairie fera l'objet d'un refus tacite et l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée.

⚠ Il est donc de votre intérêt de déposer en mairie **un dossier complet**.

1- QUEL DOSSIER ?

Pour savoir quel type de dossier (DP, PC, PA…) vous devez déposer, cliquez sur :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319
Veillez à consulter l'onglet « **secteur protégé** », et non « cas général ».

2- QUELLES PIECES POUR CONSTITUER LE DOSSIER ?

Les pièces demandées sont énoncées dans le formulaire **CERFA : se référer à la liste** et repérer ce qui vous est demandé suivant la localisation de votre projet, y compris en espace protégé.

DP : CERFA 13404*10 pour une **Déclaration Préalable**, les pièces sont désignées DP1 plan de situation, DP2 plan de masse, etc.
Les pièces à fournir dépendent de la nature de votre projet. *Voir page 13 du CERFA et suivantes*.
La pièce obligatoire pour tous les dossiers est la DP1. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature du projet et lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques, etc.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « DP2 Plan de Masse », « DP11 Notice » …

PC et PA : Permis de Construire ou **Permis d'Aménager**, les pièces sont désignées PC1 ou PA1 plan de situation, PC2 plan de masse, PA2 notice, etc. *Voir page 15 du CERFA et suivantes*.
Les pièces obligatoires pour tous les dossiers sont PC1 à PC8, ou PA1 à PA4. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature de votre projet ou sa localisation, ex PC10-1 si votre projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « PC1 Plan de situation », « PC10-1 Notice » …

PD : CERFA 13405*09 pour un **Permis de Démolir**, les pièces sont désignées PD1 plan de situation, PD2 plan de masse des constructions à démolir/conserver, etc. *Voir page 7 du CERFA et suivantes*.
Les pièces obligatoires pour tous les dossiers sont PD1 à PD3. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature de votre projet ou sa localisation, ex PD9 si votre projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « PD1 Plan de situation », « PD9 descriptif »…

Important : dans tout dossier d'un projet d'extension, surélévation, création d'une piscine, ou de modification de l'existant, les pièces font apparaitre l'état des lieux avant-projet + l'état projeté.

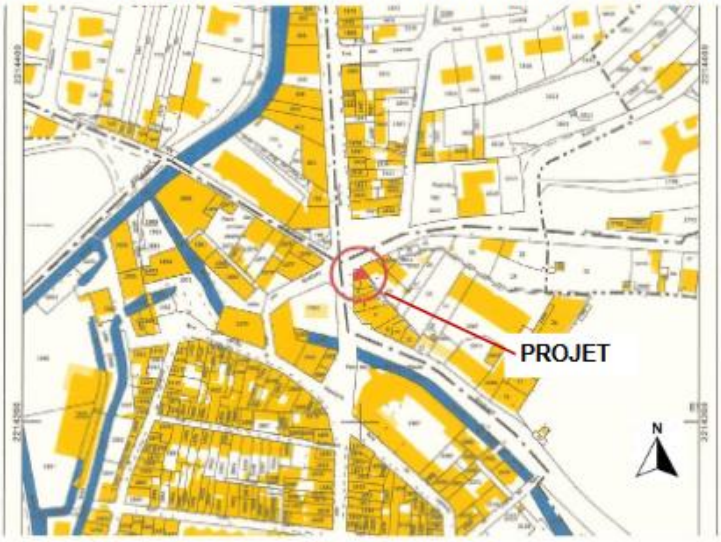
3- QUE DOIVENT DIRE LES PIÈCES ?

Plusieurs degrés de plans permettent de comprendre un projet :

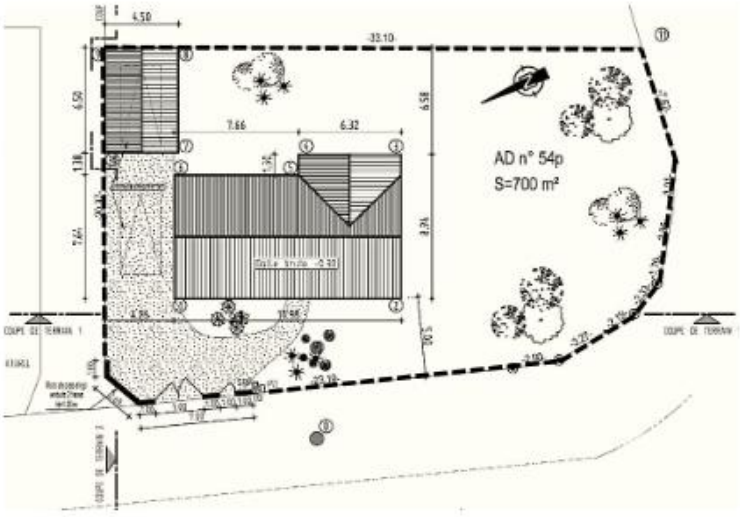
- À l'échelle du lieu, de la ville ou du village → le plan de situation,
- À l'échelle du terrain→ le plan de masse,
- À l'échelle de l'immeuble → les plans, coupes, façades.

Suivant votre projet, les pièces demandées renseigneront nos services en fonction des recommandations ci–dessous.

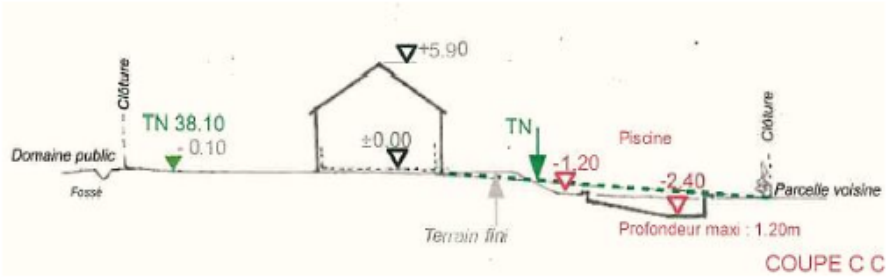
Le plan de situation sert à localiser le terrain sur la commune. Son échelle permet de voir les points de repères et les rues. Il peut être issu d'une carte IGN et/ou d'un extrait de cadastre récent. Il fait figurer le Nord. Exemple :



Le plan de masse* représente le projet en vue aérienne sur la parcelle complète, les pans de toiture, faîtage, le rapport à la rue (clôture, portail, allées véhicules, piétons…), les arbres présents ou à prévoir, etc. L'échelle du document est précisée. Les dimensions sont : emprise du projet, distance des constructions entre elles, distances par rapport aux limites de la parcelle, hauteur d'acrotère, ou de l'égout et du faitage. Le Nord est indiqué. Exemple :



Le plan de coupe* sur le terrain renseigne sur l'impact du projet vis-à-vis de la topographie existante. Le terrain naturel « TN » figure sur la coupe ainsi que le nouveau profil suivant le projet. Le niveau du sol intérieur est indiqué par rapport au terrain extérieur. Exemple pour la création d'une maison avec piscine :



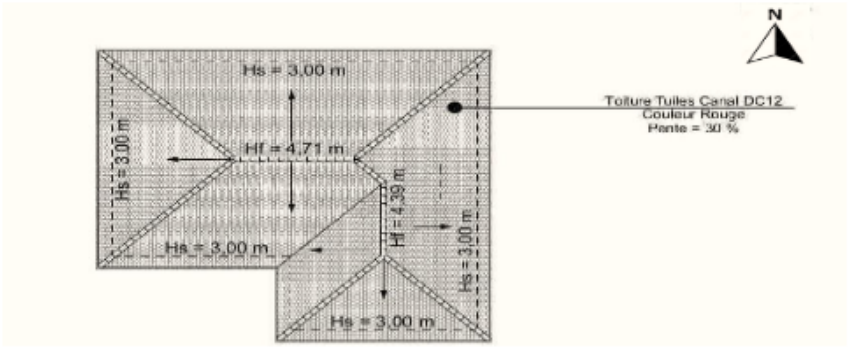
Note : même si votre terrain est plat, la coupe est présentée lorsque le projet modifie le profil du terrain ou pour indiquer les niveaux de dalle.

Les plans de façade* renseignent sur les élévations du projet et indiquent les hauteurs, les dimensions et l'emplacement des percements, les types de menuiseries extérieures et d'occultations solaires, etc.
Les façades sont repérées Nord, Sud… sur chaque représentation.



Toutes les façades nouvelles ou impactées par le projet en cas d'intervention sur existant sont présentées. Les châssis de toit sont également représentés et leurs dimensions indiquées si celles-ci n'apparaissent pas sur le plan de masse ou de toiture.

Le plan de toiture* localise le faîtage, les noues, les châssis de toit, la souche de cheminée, les lucarnes, etc. et renseigne sur les pentes du toit, type de couverture. Les dimensions des ouvrages sont données.



Le document graphique permettant d'apprécier le projet dans son environnement représente le projet et son ambiance après travaux. Cette pièce peut être une photo modifiée, un croquis ou un dessin. Elle montre l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

PHOTO 1



Exemple :

INSERTION GRAPHIQUE



Les photographies, au nombre de deux à minima, situent le terrain de près et de loin. Elles permettent de comprendre d'emblée le site et son voisinage. Pour être exploitables, elles sont de taille suffisante, en couleur (important pour les matériaux et couleurs des constructions voisines) et montrent la parcelle ou l'immeuble concernés dans leur entier. Les points de vue peuvent être repérés sur le plan de masse ou de situation. A éviter : les gros plans sur un terrain, sans utilité.

La notice architecturale, sur papier libre, informe sur les matériaux prévus pour réaliser les travaux (façade, couverture, menuiserie extérieure, portail, clôture etc.) leur nature (bois, pierre, enduit, etc.) et leur teinte de finition, avec référence chromatique pour les couleurs. Un devis d'entreprise ne peut se substituer à une notice, il peut être fourni en complément de la notice le cas échéant.

La notice d'un dossier PC, plus complète qu'en DP, présente la situation du terrain ainsi que le projet. Elle comprend donc deux parties :

- L'une sur la présentation initiale du terrain et de ses abords, elle indique s'il y en a, les constructions, la végétation, et les éléments paysagers.
- La deuxième partie présente le projet et donne les informations suivantes :
  - l'aménagement prévu pour le terrain,
  - l'implantation, la composition, le volume de la construction nouvelle,
  - les matériaux et les couleurs des constructions,
  - traitement des clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,
  - matériaux et les couleurs des constructions,
  - traitement des zones libres, notamment les plantations,
  - organisation du stationnement (nombre de place, localisation),
  - organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

---

* Important : dans le cas d'un projet d'extension, surélévation, création d'une piscine, ou de modification de l'existant, les pièces font apparaitre **l'état des lieux avant-projet + l'état projeté.**

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES ESSENTIELS
DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°11 – màj 7 février 2026 – France POULAIN

L'instruction des autorisations d'urbanisme individuelles en espaces protégés

En matière d'autorisations en espaces protégés, certaines règles partagées peuvent faciliter le parcours d'instruction, en voici les principales :

0. si vous voyez des travaux en cours, alors qu'il n'y a pas eu de demandes, il faut les arrêter.

1. Tous les travaux nécessitent une autorisation : construction de bâtiments ou d'annexes (pergola, carport, garage, abri de jardin…), de piscines, de clôtures et d'abatage des haies, pose de panneaux photovoltaïques ou de constructions diverses.

2. Les espaces protégés sont visibles sur l'Atlas des Patrimoines : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/



3. Il faut arrêter de dire aux pétitionnaires de ne pas déposer car ils vous indiquent qu'ils veulent faire des travaux « à l'identique ». En espaces protégés, ou ailleurs, cela voudrait dire une parfaite conformité entre l'existant et ce que le marché industriel du bâtiment peut nous proposer : même ardoise (non Angers n'est plus actif), même matériau de fenêtres (le PVC n'est pas du bois…) donc merci de leur dire de déposer a minima une DP. **Les travaux à l'identique n'existent pas.**

4. Il est possible en amont d'envoyer des demandes de **consultation préalable** (CP) à l'adresse ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr afin d'avoir un pré-avis sur tous les projets envisagés.

5. Les **fiches conseils** sont disponibles sur le site internet de la préfecture : https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Patrimoine/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels

6. La mairie doit mettre le numéro d'enregistrement et l'inscrire sur le registre

7. La mairie doit transmettre sous **8 jours** à l'UDAP le dossier de manière dématérialisée (code XX) et/ou par mail (pas plus de 8Mo) ou par swisstransfer. Les envois par « courrier papier » doivent progressivement disparaître.

Vous pouvez conventionner avec votre service instructeur pour qu'il fasse l'envoi à

votre place mais les 8 jours doivent être respectés.

Il faut veiller à ce que les **documents scannés soient bien en couleur** et que toutes les pages soient enregistrées (recto et verso, A4 et A3).

8. **Tous les dossiers reçus, quel que soit leur état et/ou leur complétude, doivent être transmis.** Il ne faut pas attendre que les dossiers soient complets pour les envoyer à l'UDAP car les délais, notamment de complétude, courent et mon service peut être amené à demander des pièces en quantité et qualité dans le délai de 30 jours.

Ne pas attendre l'avis du maire pour transmettre.

9. Si le pétitionnaire a mis un mail dans le cerfa, il faut le noter dans le logiciel de dématérialisation en cochant le fait qu'il souhaite recevoir les réponses.

10. Dans certains logiciels, il est nécessaire de bien vérifier que les pièces originales et les pièces complémentaires sont bien « poussées » vers nous. Une vérification peut être nécessaire.

11. Attention, cela ne vaut pas pour les demandes de pose d'enseigne qui doivent respecter le code de l'Environnement : dans ces cas, seules les demandes complètes doivent être transmises et le délai de 45 jours tout compris commence à la complétude (et non au dépôt comme pour les demandes relatives au code de l'Urbanisme).

Nota : Le code évoluera au 1er juillet 2026 pour un avis de l'ABF qui devra être rendu sous 30 jours après réception.

12. Pour les travaux qui ne sont pas soumis à DP, PC, PA ou PD, mais qui rentrent dans le champ du L.621-32 du code du Patrimoine, il faut utiliser le cerfa 16291*01 pour les Autorisations Spéciales et les transmettre par mail à l'UDAP.

13. **Tous les dossiers reçoivent un avis.** Il n'y a pas de tacite. Si vous ne recevez pas de réponse et que vous êtes à moins de 15 jours de la fin et qu'il n'y a pas de réponse, je vous conseille de nous consulter à ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr pour savoir si nous avons bien reçu le dossier ou non.

14. Les décisions doivent reprendre sans les modifier tous les avis transmis par les services.

15. Il faut veiller à nous transmettre tout changement dans les adresses mails de votre mairie et de votre service instructeur et à ne pas mettre de bloqueur de mails pour la réception des avis. Le mail à autoriser noreply_gestiondesdemandes@culture.gouv.fr

Contribution n°20 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le dimanche 6 septembre 2026 à 14h59
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer 14990 Bernières-sur-Mer

RESUME CONTRIBUTION N°3 – Enquête publique PVAP – Août 2026

Objet : Autorisation préalable et complétude des dossiers

Depuis 7 ans, notre association rappelle que tous travaux, aménagements, installations ou changements de destination du sol dans le périmètre du SPR doivent faire l'objet des autorisations requises, y compris lorsque le seul Code de l'urbanisme n'impose aucune formalité. Le Code du patrimoine et les règles les plus contraignantes applicables (loi Littoral, PLU, SPR) doivent également être pris en compte.
Pour permettre une instruction effective, les dossiers doivent être suffisamment complets pour apprécier la conformité et l'intégration du projet au patrimoine existant. Ils doivent notamment préciser, selon la nature des travaux, les matériaux utilisés et leurs modalités de mise en œuvre : composition et pose des enduits et joints, caractéristiques et mode de pose des menuiseries, matériaux et dimensions des couvertures, clôtures, murs, panneaux photovoltaïques, etc.
Or, nous constatons à Bernières que de nombreuses demandes sont instruites malgré l'absence de ces informations essentielles, sans demande de complément ni refus. Nous joignons notamment un arrêté du maire de La Rochelle ainsi qu'une autorisation récente délivrée à Bernières concernant des panneaux photovoltaïques, qui illustrent les différences de traitement observées.
Cette situation soulève une question essentielle : le problème vient-il du règlement ou de la manière dont il est appliqué ?
Lors des travaux de la CLSPR, notre association avait proposé l'ajout d'un préambule rappelant aux pétitionnaires l'obligation de solliciter les autorisations nécessaires, de fournir des dossiers complets et les conséquences possibles en cas de non-respect de la réglementation. Cette proposition n'a pas été discutée en réunion, alors que ce type de rappel figure dans de nombreux règlements de PVAP.
La complétude des dossiers est indispensable au travail de l'ABF, qui ne peut apprécier correctement un projet si les informations nécessaires ne lui sont pas transmises. Il appartient aux élus et aux services compétents en matière d'urbanisme de s'assurer de cette complétude et du respect du règlement.
Le passage de l'AVAP au PVAP ne garantira donc pas une meilleure protection du patrimoine si les modalités d'instruction des autorisations ne sont pas améliorées.
Nous demandons en conséquence à Madame la commissaire-enquêtrice :
• d'obtenir des élus et services instructeurs une réponse claire sur les mesures qui seront prises pour garantir désormais la complétude des dossiers ;
• de préciser pourquoi la proposition de préambule présentée par notre association n'a pas été examinée en CLSPR ;
• de faire constater dans son rapport les difficultés d'application du règlement de l'AVAP à Bernières et le rôle joué par l'insuffisante complétude des dossiers ;
• de demander la poursuite des travaux relatifs à l'élaboration d'un préambule rappelant ces obligations, en lien avec la CLSPR.
Il n'est pas acceptable que les citoyens soient contraints d'engager des recours contentieux pour obtenir l'application effective d'une réglementation destinée à protéger le patrimoine.
Nous demandons donc que seuls des dossiers suffisamment complets soient instruits, afin de permettre une véritable vérification de leur conformité aux prescriptions du SPR et d'assurer une protection effective du patrimoine de Bernières.

Monsieur Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR, président de l'association et monsieur Thierry Deffrennes, membres de la CLSPR au titre de la'association.
« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.
RNA : W142016754
Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer
Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com
Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur.

1 document associé
contribution_20_Web_1.pdf

CONTRIBUTION A ENQUÊTE PUBLIQUE PVAP – Août 2026

CONTRIBUTION N°3 –

OBJET : Nécessité de l'autorisation préalable et Importance de la complétude des dossiers des pétitionnaires pour une bonne instruction des dossiers

Notre association rappelle depuis 7 ans que tous travaux ou aménagements (Constructions, aménagements ou installations) ou toute modification de la destination du sol doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, même lorsqu'au titre du seul Code de l'urbanisme aucune démarche n'est prévue. C'est également au titre du Code du patrimoine que les autorisations de travaux doivent être délivrées, application de la règle la plus contraignante (loi littoral, PLU et SPR).

Cette demande d'autorisation préalable doit comporter un dossier explicitant le projet et expliciter la raison pour laquelle le projet est de nature « à conserver ou valoriser le SPR » et la manière dont il va s'intégrer à l'existant.

Il doit en outre comporter en cas de travaux ou d'aménagements la nature des matériaux employés et le descriptif de la mise en œuvre de ces matériaux. Exemples :

- **un enduit/ fournir la composition de l'enduit et la manière dont l'enduit va être posé sur la façade.**
- **Un jointoiement/ indiquer la composition du matériau et la façon dont le jointoiement va être posé. Joints en creux des moellons ou à pierres vues.**
- **Une menuiserie/ Indiquer la composition des matériaux employés (aluminium ou bois, peint ou non, couleur et aspect), la forme de la menuiserie à l'aide d'un croquis (petits bois ou non, fenêtre en superposition ou non, …) et la manière qui est retenue pour la pose (pose en restauration sur un dormant non démonté ou pose sur maçonnerie).**

- **Une toiture/ forme de la toiture, matériaux employés (tuile ou ardoise de telle dimension et aspect …, type de gouttière, et mode de pose.**
- **Clôtures …**
- **Murs …**

Nous constatons que bon nombre des demandes d'autorisation préalable ne comportent pas ces éléments et ne font l'objet d'aucun refus de la part de la mairie ou des services instructeurs lorsqu'ils sont incomplets. Nous joignons sur ce point un arrêté pris par le maire de La Rochelle qui va dans notre sens et une autorisation récente délivrée par le maire de Bernières sans vérifier les conditions de mise en œuvre de panneaux voltaïques au sein du SPR. Madame le commissaire-enquêtrice pourra constater la différence de traitement dans l'instruction des demandes des pétitionnaires.

Est-ce un problème lié au règlement ou à sa seule application ?

Raison pour laquelle notre association a demandé lors des travaux en CLSPR de mettre un préambule au règlement pour rappeler ces règles aux pétitionnaires et obtenir du maire et des services d'urbanisme l'engagement de rejeter tout dossier ne comportant ces éléments indispensables à une bonne application du règlement du SPR.

Nous demandions même de rappeler aux personnes qui seraient tentées de s'exonérer de cette demande d'autorisation préalable qu'elles s'exposent à des sanctions prévues par la règlementation.

Nous joignons à ce document la proposition que nous avions faite et qui est restée lettre morte. Nous touchons du doigt la réalité de la problématique que nous rencontrons à Bernières. Les élus ainsi que les services de l'urbanisme de l'intercommunalité qui a la charge d'instruire les dossiers et de préparer l'avis du maire depuis 2021 se sont-ils donnés les moyens d'appliquer le règlement de l'AVAP ? Y a-t-il une volonté de mettre en valeur le patrimoine ? Applique-t-on la règlementation en matière de servitude ?

Nous joignons également à ce document des publications officielles qui insistent également sur l'importance de la complétude des dossiers des pétitionnaires.

L'ABF ne peut pas jouer son rôle, notamment, si le dossier n'est pas complet. Il ne peut pas instruire tous les dossiers et ce n'est pas à lui de relever les infractions au règlement mais aux élus et services d'urbanisme qui sont en compétence liée sur ce point dans la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Rien ne présage que le projet de PVAP sera mieux appliqué que le règlement de l'AVAP tant que la façon d'instruire les demandes d'autorisations préalables n'aura pas changé.

Nous demandons donc à madame la commissaire-enquêteur d'obtenir une réponse claire quant à la manière dont dorénavant les dossiers vont être instruits en toute complétude et la raison pour laquelle le projet de pérambule proposé par notre association a été décrié par les élus et les services de l'urbanisme au point de ne pas avoir été discuté en réunion alors que ce type de préambule figure dans la plupart des règlements de PVAP appliqués à des SPR.

Il n'est pas admissible de mettre les citoyens devant la nécessité d'ester en justice pour obtenir l'application d'une réglementation d'ordre public avec toutes sortes de contestations de leur intérêt à agir.

Nous demandons que notre association reçoive la garantie des élus que dorénavant seuls des dossiers complets soient instruits, seul moyen de s'assurer que les dossiers des pétitionnaires puissent être étudiés au regard des prescriptions figurant dans le règlement.

Si tel ne peut pas être le cas, nous demandons à madame la commissaire enquêtrice de noter dans son rapport que de nombreuses inapplications du règlement sont constatées à Bernières et que la complétude de dossiers d'instruction des demandes d'autorisations préalables dont la responsabilité incombe aux élus et services d'urbanisme en est une des raisons principales.

Nous demandons par ailleurs à la commissaire-enquêtrice d'ordonner de poursuivre les travaux ayant trait à la rédaction d'un préambule au règlement sur ce point en lien avec la CLSPR, le vote recueillant l'avis de la SPR n'ayant par ailleurs aucune valeur juridique.

Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur, président de l'association et Monsieur Thierry Deffrennes, membres de la CLSPR au titre de l'association.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901.

RNA : W142016754

Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer

Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com

Président : Monsieur Rodolphe Klein-Gouverneur

ANNEXE : PROPOSITION DE PREAMBULE AU REGLEMENT PVAP

PREAMBULE AU REGLEMENT communiqué lors de la CLSPR

Notre association a réclamé qu'en préambule du règlement un guide pratique soit rédigé pour aider le pétitionnaire dans sa démarche.

Ce préambule ne nous a toujours pas été communiqué alors que les membres de la CLSPR en étaient convenus.

La rédaction du point 1.2.3 du règlement écrit est pour nous incompréhensible pour le commun des mortels, voire erroné sur le point des autorisations spéciales. Ce n'est pas ce que nous voulons. Il faut d'autre part pousser les pétitionnaires à prendre contact avec le CAUE qui assure une présence à Bernières pour les conseiller.

Nous vous faisons la proposition suivante :

« Dans un périmètre couvert par un site patrimonial remarquable, les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF : Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (comme par exemple un terrain nu dont l'affectation est modifiée).

Toutes les personnes, particuliers ou personnes morales, de droit privé ou public, sont soumises à cette règlementation, qui est d'ordre public.

1.1. Le principe

Tous les travaux susceptibles de modifier l'état d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable.

Ne sont pas concernés, les seuls travaux d'entretien qui ne modifient pas l'existant ; Toute transformation de l'existant entre dans le champ de la déclaration préalable.

Cette autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions s'il est estimé que les travaux envisagés peuvent porter atteinte à la conservation ou à la mise

en valeur d'un immeuble identifié dans le règlement graphique ou du site patrimonial remarquable (SPR) en lui-même pour faute d'intégration ou d'harmonie avec l'esprit voulu au SPR. Ces travaux doivent bien évidemment être conformes aux prescriptions du règlement du SPR : le PVAP.

1.2. L'autorisation préalable

L'autorisation préalable à obtenir dépend de la nature des travaux.

Deux cas de figures sont possibles :

- *Soit les travaux ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme.*

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue selon les modalités fixées par les articles R621-96 et suivants du code du patrimoine.

*Vous devez utiliser le formulaire (CERFA °16291*01) ou son remplaçant :*

- construction et installation temporaires qui, en fonction de leur durée d'implantation, sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme ;

- Auvents, rampes d'accès et terrasses, accolés aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme, ou accolés aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42 du code de l'urbanisme ;

- Canalisations, lignes et câbles souterrains ;

- Installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, implantées sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer ;

- Autres constructions, installations, modifications d'immeubles bâtis ou non bâtis (exemple : coupe et abattage d'arbres) dispensées d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement : …

Cette liste est donnée pour exemple et n'est pas exhaustive. Il faut bien comprendre qu'au sein d'un SPR, tous les travaux, constructions ou installations, qui modifient l'affectation du sol de manière temporaire ou durable doivent faire l'objet d'une déclaration.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. À défaut, son accord est réputé donné. La décision prise par le préfet doit être motivée si elle consiste en un refus ou comporte des prescriptions. Elle est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec AR ou par mail avec demande d'accusé de réception (si le demandeur a préalablement donné son accord sur ce type d'envoi).

1.3. soit les travaux sont soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ou environnementale, les modalités d'obtention à suivre sont fixées par l'article L632-2 du code du patrimoine.

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue en :

- *sollicitant une autorisation portant sur tous les travaux envisagés (L 632-1 CP), (interdiction de fractionner les travaux et de recourir au « saucissonnage » des projets ce qui retire la vue globale à l'instruction et son impact ;*
- *faisant usage d'une autorisation limitativement listée à l'article L 632-2§2 du code du patrimoine : › Un permis de construire ; › Un permis de démolir ; › Un permis d'aménager ; › L'absence d'opposition à déclaration préalable ; › Une autorisation environnementale ; › Une autorisation spéciale pour les sites classés.*
- *Intégrant le descriptif précis des matériaux qui vont être employés dans le projet, leur mise en œuvre (exemple : façon de réaliser les enduits et leur type de pose, type de bois utilisé pour la restauration de menuiseries et mode de pose des menuiseries « dépose complète des précédentes ou conservation partielle du bâti »), la manière dont les constructions ou les aménagements vont contribuer à l'entretien ou à la valorisation du SPR.*

Dans tous les cas, l'autorisation qui est signée du maire, du préfet ou du ministre est soumise à la décision de l'ABF (architecte des bâtiments de France). Si l'ABF s'oppose à l'autorisation ou l'assortit de prescriptions, le maire ou tout autre signataire ne peut pas passer outre et doit respecter la position de l'ABF (sauf recours administratif).

Toutefois, le signataire de l'autorisation (maire, préfet, ministre) a le devoir de vérifier la bonne application de l'affectation du sol au regard du volet graphique du règlement du SPR, de la conformité du projet au regard du volet écrit du

règlement du SPR, et au-delà de ces vérifications indispensables, que le projet a été adapté à la servitude et participe à la mise en valeur du SPR ; raisons pour lesquelles le projet du pétitionnaire doit être suffisamment documenté pour en permettre l'instruction au visa de ces règles.

Ainsi tout dossier incomplet d'un pétitionnaire qui n'exprimerait pas la manière par laquelle son projet va « maintenir ou valoriser » le SPR verra son instruction refusée dans l'état ; il lui sera demandé d'apporter les précisions nécessaires à l'instruction.

1.4. Modalités d'affichage et durée de validité :

Les références de l'autorisation doivent être affichées sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle l'autorisation est acquise, et pendant toute la durée du chantier.

Un recours peut être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la date de cet affichage.

L'autorisation n'est plus valable si les travaux ne sont pas commencés dans les deux ans suivants la date de délivrance (notifiée ou tacite). Si l'obtention d'une autre autorisation, relevant d'une autre législation, est nécessaire pour démarrer les travaux, ce délai de validité court à compter du moment où les travaux peuvent démarrer en application de cette législation. L'autorisation est également périmée si, passé ce délai initial, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Le demandeur peut bénéficier d'une prorogation d'un an du délai de validité de son autorisation. Pour ce faire, au moins deux mois avant la date d'expiration de validité, celui-ci doit adresser sa demande au maire en deux exemplaires par pli recommandé ou effectuer un dépôt en mairie. Celle-ci est acceptée si aucune décision n'a été adressée au demandeur dans les deux mois suivant la réception de la demande.

1.5. Sanctions : (ART. L.641-1 DU CODE DU ET L.480-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute personne impliquée dans la réalisation desdits travaux, modification de l'affectation du sol, de travaux de construction ou d'installations (les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes…), dans le périmètre de protection d'un SPR sans les autorisations nécessaires, risque une amende comprise entre 1.200 € et 6.000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher et

une amende de 1.200 € à 300.000 € dans les autres cas. En cas de récidive, en plus de l'amende, le professionnel risque une peine d'emprisonnement de six mois.

Outre ces amendes, il est toujours possible aux autorités d'ordonner la remise à l'état initial sans aucun délai de prescription, s'agissant d'un SPR et de règles d'utilité publique. »

MAIRIE LA ROCHELLE

ARRÊTÉ
D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE DE CONSTRUCTION
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Déclaration déposée le 18 avril 2025		DP 17300 25 00529
Par :	Monsieur HAMIMED Wissame	Surface de plancher :
Demeurant à :	3 D rue du Breuil 17230 SAINT-OUEN-D'AUNIS	Début d'affichage
Pour :	Changement de destination	07 JUIL. 2025
Terrain sis à :	37 rue Marius Lacroix A La Rochelle	

Le Maire de La Rochelle,

Vu la demande de Déclaration Préalable de Construction enregistrée sous le numéro DP 17300 25 00529, déposée le 18 avril 2025 par Monsieur HAMIMED Wissame domicilié 3 D rue du Breuil à SAINT-OUEN-D'AUNIS (17230), pour des travaux de « Changement de destination », sis 37 rue Marius Lacroix à La Rochelle,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,
Vu le Code du patrimoine en son livre VI,
Vu le Code de l'environnement, en son livre II, titre IV, pour la protection des sites,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu l'avis Défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime en date du 03/06/2025 (Cf. Avis ci-joint),

CONSIDERANT que le projet, est implanté en zone UV1 du PLUi applicable,

CONSIDERANT les dispositions du livre VI du Code du Patrimoine selon lesquelles les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans les abords d'un monument historique sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France,

CONSIDERANT que l'immeuble concerné par le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,

CONSIDERANT que le projet consiste au changement de sous-destination de la destination « Commerce et activité de services »,

CONSIDERANT l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 3 juin 2025 selon lequel le dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables,

CONSIDERANT selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon lequel, les enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des faubourgs de la ville sont définis à travers un outil de servitude patrimoniale dénommé 'Site Patrimonial Remarquable' (SPR- ex: ZPPAUP-AVAP) ; son règlement et les préconisations qu'il induit doivent aboutir à conserver ce qui fait l'identité et le caractère urbain, architectural et paysager,

CONSIDERANT selon ce même avis, la demande de complétude n'a été pourvue qu'avec des éléments de langage relatifs à des règles en vigueur mais ne répond pas aux demandes de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime,

CONSIDERANT selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sont attendues à minima les pièces exigibles à l'exercice de la compétence de l'architecte des bâtiments de France :
- une notice illustrée des stores projetés, de la rampe etc.... et représentation graphique de toutes les modifications extérieures apportées sur ce bâtiment,
- un ou plusieurs document(s) graphique(s) exploitables permettant d'apprécier l'insertion proche et lointaine du projet dans son environnement.

CONSIDERANT l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI concernant les obligations de réalisation d'aires de stationnement, qui stipule que le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat,

CONSIDERANT l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être respectées, et différenciées selon la destination ou sous-destination des constructions et leur localisation,

CONSIDERANT selon l'article 1.8.1 B.3 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI, qui stipule que le stationnement applicable à la sous-destination « Restauration », il est exigé en zone 2 ; une place pour 20m² de salle de restauration,

CONSIDERANT selon les éléments joints à la présente demande, aucune place de stationnement n'est prévue dans le cadre du projet et, par conséquent, ne respecte pas l'article 1.8.1 des dispositions communes à toutes les zones du PLUI,

CONSIDERANT que l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction, et les incohérences des différents plans et documents annexés à la présente demande, ne permettent pas de vérifier l'ensemble du dossier au regard des règles d'urbanisme de la zone UV1 du PLUI,

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

DECIDE

ARTICLE 1 : Le Déclaration Préalable de Construction est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La Rochelle, 07 JUIL. 2025

Pour Le Maire
L'adjoint Délégué
Sylvain DARDENNE

ARRETE

de non opposition avec prescription à une déclaration préalable
au nom de la commune de BERNIÈRES-SUR-MER

Le maire de la commune de BERNIÈRES-SUR-MER,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 15 juin 2026 par [redacted]

- Vu l'objet de la demande :
  - pour : Pose de 18 panneaux solaires photovoltaïques sur toiture garage orientation Sud ;
  - sur un terrain situé : [redacted] à BERNIÈRES-SUR-MER (14990) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, approuvé en date du 26 février 2026 ;
Vu le règlement de la zone UA2 du PLU susvisé ;

Vu le site patrimonial remarquable de Bernières-sur-Mer, régi par le règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, créé le 23 mai 2019 ;
Vu le règlement du secteur 2 de l'AVAP susvisée ;

Vu l'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 juin 2026 ;

Considérant le titre III : dispositions applicables au secteur 2 du règlement de l'AVAP, 4. les nouvelles constructions, l'article D. capteurs solaires :

" Les dispositifs de type panneaux devront être encastrés au nu de la couverture, ne pas être surélevés par rapport à la toiture. Ils devront être principalement installés sur les appentis, éventuellement au sol contre un mur chaud ou veillant à leur intégration dans le jardin. " ;

Considérant que le projet n'apporte pas suffisamment de précisions concernant l'intégration des panneaux photovoltaïques ;

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter la prescription mentionnée à l'article 2.

Article 2 : Le DÉCLARANT a l'obligation de respecter la PRESCRIPTION ci-après :
- les panneaux photovoltaïques devront être encastrés au nu de la couverture.

Fait à BERNIÈRES-SUR-MER, le [redacted] 2026,

Le Maire

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles

LA COMPLÉTUDE DU DOSSIER D'URBANISME en espace protégé

Fiche conseil de l'UDAP de l'Ariège

En phase d'instruction et pour rendre un avis, les instructeurs et l'ABF doivent pouvoir consulter un dossier qui permette de : **Situer** le projet
Comprendre quels sont les travaux
Visualiser comment ces travaux s'insèrent dans leur environnement

Bon à savoir :

- Un dossier ne permettant pas d'émettre d'avis fera l'objet d'une demande de pièces, le délai d'instruction sera suspendu dans l'attente,
- Un dossier dont les pièces manquantes demandées ne sont pas déposées en mairie fera l'objet d'un refus tacite et l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée.

⚠ Il est donc de votre intérêt de déposer en mairie **un dossier complet**.

1- QUEL DOSSIER ?

Pour savoir quel type de dossier (DP, PC, PA…) vous devez déposer, cliquez sur :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319
Veillez à consulter l'onglet « **secteur protégé** », et non « cas général ».

2- QUELLES PIECES POUR CONSTITUER LE DOSSIER ?

Les pièces demandées sont énoncées dans le formulaire **CERFA : se référer à la liste** et repérer ce qui vous est demandé suivant la localisation de votre projet, y compris en espace protégé.

DP : CERFA 13404*10 pour une **Déclaration Préalable**, les pièces sont désignées DP1 plan de situation, DP2 plan de masse, etc.
Les pièces à fournir dépendent de la nature de votre projet. *Voir page 13 du CERFA et suivantes*.
La pièce obligatoire pour tous les dossiers est la DP1. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature du projet et lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques, etc.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « DP2 Plan de Masse », « DP11 Notice » …

PC et PA : Permis de Construire ou **Permis d'Aménager**, les pièces sont désignées PC1 ou PA1 plan de situation, PC2 plan de masse, PA2 notice, etc. *Voir page 15 du CERFA et suivantes*.
Les pièces obligatoires pour tous les dossiers sont PC1 à PC8, ou PA1 à PA4. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature de votre projet ou sa localisation, ex PC10-1 si votre projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « PC1 Plan de situation », « PC10-1 Notice » …

PD : CERFA 13405*09 pour un **Permis de Démolir**, les pièces sont désignées PD1 plan de situation, PD2 plan de masse des constructions à démolir/conserver, etc. *Voir page 7 du CERFA et suivantes*.
Les pièces obligatoires pour tous les dossiers sont PD1 à PD3. Ensuite, des pièces complémentaires sont demandées suivant la nature de votre projet ou sa localisation, ex PD9 si votre projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques.
Vos documents doivent être identifiables et comporter le titre, ex : « PD1 Plan de situation », « PD9 descriptif »…

Important : dans tout dossier d'un projet d'extension, surélévation, création d'une piscine, ou de modification de l'existant, les pièces font apparaitre l'état des lieux avant-projet + l'état projeté.

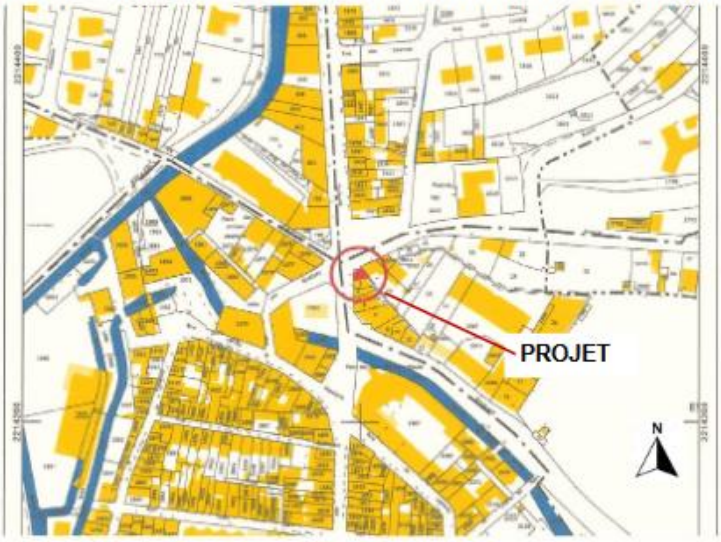
3- QUE DOIVENT DIRE LES PIÈCES ?

Plusieurs degrés de plans permettent de comprendre un projet :

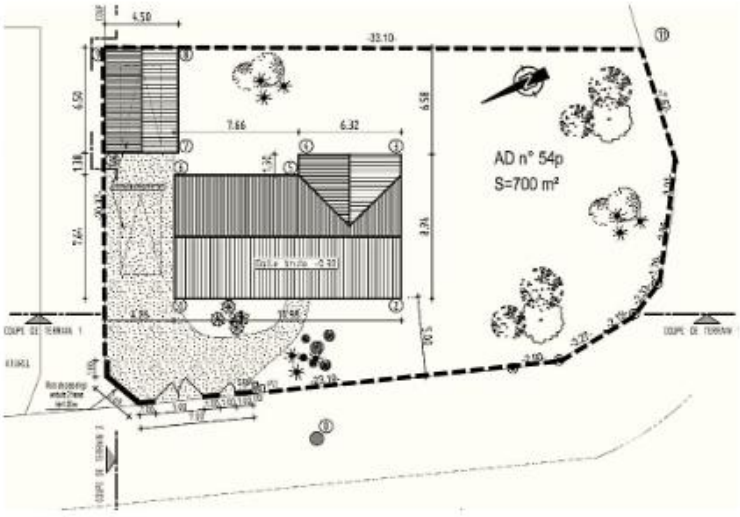
- À l'échelle du lieu, de la ville ou du village → le plan de situation,
- À l'échelle du terrain→ le plan de masse,
- À l'échelle de l'immeuble → les plans, coupes, façades.

Suivant votre projet, les pièces demandées renseigneront nos services en fonction des recommandations ci–dessous.

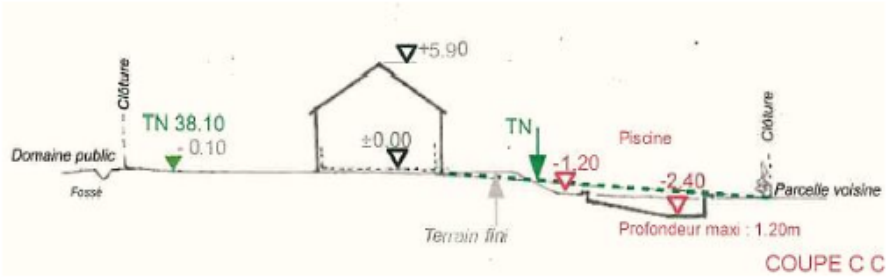
Le plan de situation sert à localiser le terrain sur la commune. Son échelle permet de voir les points de repères et les rues. Il peut être issu d'une carte IGN et/ou d'un extrait de cadastre récent. Il fait figurer le Nord. Exemple :



Le plan de masse* représente le projet en vue aérienne sur la parcelle complète, les pans de toiture, faîtage, le rapport à la rue (clôture, portail, allées véhicules, piétons…), les arbres présents ou à prévoir, etc. L'échelle du document est précisée. Les dimensions sont : emprise du projet, distance des constructions entre elles, distances par rapport aux limites de la parcelle, hauteur d'acrotère, ou de l'égout et du faitage. Le Nord est indiqué. Exemple :



Le plan de coupe* sur le terrain renseigne sur l'impact du projet vis-à-vis de la topographie existante. Le terrain naturel « TN » figure sur la coupe ainsi que le nouveau profil suivant le projet. Le niveau du sol intérieur est indiqué par rapport au terrain extérieur. Exemple pour la création d'une maison avec piscine :



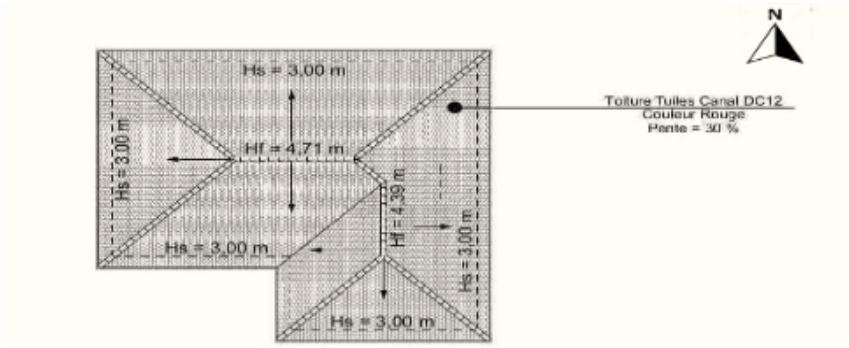
Note : même si votre terrain est plat, la coupe est présentée lorsque le projet modifie le profil du terrain ou pour indiquer les niveaux de dalle.

Les plans de façade* renseignent sur les élévations du projet et indiquent les hauteurs, les dimensions et l'emplacement des percements, les types de menuiseries extérieures et d'occultations solaires, etc.
Les façades sont repérées Nord, Sud… sur chaque représentation.



Toutes les façades nouvelles ou impactées par le projet en cas d'intervention sur existant sont présentées. Les châssis de toit sont également représentés et leurs dimensions indiquées si celles-ci n'apparaissent pas sur le plan de masse ou de toiture.

Le plan de toiture* localise le faîtage, les noues, les châssis de toit, la souche de cheminée, les lucarnes, etc. et renseigne sur les pentes du toit, type de couverture. Les dimensions des ouvrages sont données.



Le document graphique permettant d'apprécier le projet dans son environnement représente le projet et son ambiance après travaux. Cette pièce peut être une photo modifiée, un croquis ou un dessin. Elle montre l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

PHOTO 1



Exemple :

INSERTION GRAPHIQUE



Les photographies, au nombre de deux à minima, situent le terrain de près et de loin. Elles permettent de comprendre d'emblée le site et son voisinage. Pour être exploitables, elles sont de taille suffisante, en couleur (important pour les matériaux et couleurs des constructions voisines) et montrent la parcelle ou l'immeuble concernés dans leur entier. Les points de vue peuvent être repérés sur le plan de masse ou de situation. A éviter : les gros plans sur un terrain, sans utilité.

La notice architecturale, sur papier libre, informe sur les matériaux prévus pour réaliser les travaux (façade, couverture, menuiserie extérieure, portail, clôture etc.) leur nature (bois, pierre, enduit, etc.) et leur teinte de finition, avec référence chromatique pour les couleurs. Un devis d'entreprise ne peut se substituer à une notice, il peut être fourni en complément de la notice le cas échéant.
La notice d'un dossier PC, plus complète qu'en DP, présente la situation du terrain ainsi que le projet. Elle comprend donc deux parties :

- L'une sur la présentation initiale du terrain et de ses abords, elle indique s'il y en a, les constructions, la végétation, et les éléments paysagers.
- La deuxième partie présente le projet et donne les informations suivantes :
  - l'aménagement prévu pour le terrain,
  - l'implantation, la composition, le volume de la construction nouvelle,
  - les matériaux et les couleurs des constructions,
  - traitement des clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,
  - matériaux et les couleurs des constructions,
  - traitement des zones libres, notamment les plantations,
  - organisation du stationnement (nombre de place, localisation),
  - organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

---

* Important : dans le cas d'un projet d'extension, surélévation, création d'une piscine, ou de modification de l'existant, les pièces font apparaitre **l'état des lieux avant-projet + l'état projeté.**

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES ESSENTIELS
DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°11 – màj 7 février 2026 – France POULAIN

L'instruction des autorisations d'urbanisme individuelles en espaces protégés

En matière d'autorisations en espaces protégés, certaines règles partagées peuvent faciliter le parcours d'instruction, en voici les principales :

0. si vous voyez des travaux en cours, alors qu'il n'y a pas eu de demandes, il faut les arrêter.

1. Tous les travaux nécessitent une autorisation : construction de bâtiments ou d'annexes (pergola, carport, garage, abri de jardin…), de piscines, de clôtures et d'abatage des haies, pose de panneaux photovoltaïques ou de constructions diverses.

2. Les espaces protégés sont visibles sur l'Atlas des Patrimoines : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/



3. Il faut arrêter de dire aux pétitionnaires de ne pas déposer car ils vous indiquent qu'ils veulent faire des travaux « à l'identique ». En espaces protégés, ou ailleurs, cela voudrait dire une parfaite conformité entre l'existant et ce que le marché industriel du bâtiment peut nous proposer : même ardoise (non Angers n'est plus actif), même matériau de fenêtres (le PVC n'est pas du bois…) donc merci de leur dire de déposer a minima une DP. **Les travaux à l'identique n'existent pas.**

4. Il est possible en amont d'envoyer des demandes de **consultation préalable** (CP) à l'adresse ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr afin d'avoir un pré-avis sur tous les projets envisagés.

5. Les **fiches conseils** sont disponibles sur le site internet de la préfecture : https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Patrimoine/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels

6. La mairie doit mettre le numéro d'enregistrement et l'inscrire sur le registre

7. La mairie doit transmettre sous **8 jours** à l'UDAP le dossier de manière dématérialisée (code XX) et/ou par mail (pas plus de 8Mo) ou par swisstransfer. Les envois par « courrier papier » doivent progressivement disparaître.

Vous pouvez conventionner avec votre service instructeur pour qu'il fasse l'envoi à

votre place mais les 8 jours doivent être respectés.

Il faut veiller à ce que les **documents scannés soient bien en couleur** et que toutes les pages soient enregistrées (recto et verso, A4 et A3).

8. **Tous les dossiers reçus, quel que soit leur état et/ou leur complétude, doivent être transmis.** Il ne faut pas attendre que les dossiers soient complets pour les envoyer à l'UDAP car les délais, notamment de complétude, courent et mon service peut être amené à demander des pièces en quantité et qualité dans le délai de 30 jours.

Ne pas attendre l'avis du maire pour transmettre.

9. Si le pétitionnaire a mis un mail dans le cerfa, il faut le noter dans le logiciel de dématérialisation en cochant le fait qu'il souhaite recevoir les réponses.

10. Dans certains logiciels, il est nécessaire de bien vérifier que les pièces originales et les pièces complémentaires sont bien « poussées » vers nous. Une vérification peut être nécessaire.

11. Attention, cela ne vaut pas pour les demandes de pose d'enseigne qui doivent respecter le code de l'Environnement : dans ces cas, seules les demandes complètes doivent être transmises et le délai de 45 jours tout compris commence à la complétude (et non au dépôt comme pour les demandes relatives au code de l'Urbanisme).

Nota : Le code évoluera au 1er juillet 2026 pour un avis de l'ABF qui devra être rendu sous 30 jours après réception.

12. Pour les travaux qui ne sont pas soumis à DP, PC, PA ou PD, mais qui rentrent dans le champ du L.621-32 du code du Patrimoine, il faut utiliser le cerfa 16291*01 pour les Autorisations Spéciales et les transmettre par mail à l'UDAP.

13. **Tous les dossiers reçoivent un avis.** Il n'y a pas de tacite. Si vous ne recevez pas de réponse et que vous êtes à moins de 15 jours de la fin et qu'il n'y a pas de réponse, je vous conseille de nous consulter à ads27.drac-normandie@culture.gouv.fr pour savoir si nous avons bien reçu le dossier ou non.

14. Les décisions doivent reprendre sans les modifier tous les avis transmis par les services.

15. Il faut veiller à nous transmettre tout changement dans les adresses mails de votre mairie et de votre service instructeur et à ne pas mettre de bloqueur de mails pour la réception des avis. Le mail à autoriser noreply_gestiondesdemandes@culture.gouv.fr

Contribution n°21 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 7 septembre 2026 à 17h38

Madame,
Plusieurs contributions déposées dans le cadre de la présente enquête publique font état d'un non-respect du règlement de l'AVAP.
Selon leurs auteurs, celui-ci résulterait d'erreurs dans l'instruction des demandes et dans l'application du règlement, et non du règlement écrit de l'AVAP lui-même.

Le courrier adressé le 24 février 2023 par Monsieur le Maire à l'association Côte de Nacre Patrimoine Environnement, et produit par cette dernière, illustre et confirme l'existence d'erreurs manifestes de droit qui, selon les associations, perdureraient à ce jour malgré l'élaboration d'un projet de PVAP.

Ce courrier officiel expose également les raisons pour lesquelles la commune considérait qu'une autorisation d'urbanisme n'était pas nécessaire dans le cas évoqué. Or, la solution ainsi retenue ne paraît pas conforme aux règles légales applicables, lesquelles sont, par ailleurs, d'ordre public.

Ces éléments probants conduisent à s'interroger sur l'origine exacte des difficultés ayant motivé l'évolution du dispositif, dès lors que celles-ci ne figurent pas parmi les motifs invoqués lors de la sollicitation du mandat.

Si certaines difficultés présentées comme résultant du règlement de l'AVAP trouvent, en réalité, leur origine dans la séparation du volet graphique du règlement de son volet écrit comme confirmé par le maire de Bernières, alors qu'ils sont indissociables, se cumulant avec des erreurs d'instruction en ne sollicitant pas l'intégration des travaux soumis à autorisation au titre du code du patrimoine dans la demande déposée en faisant usage d'une autorisation devant être déposée au titre du code de l'urbaniste ou du code de l'environnement, ou dans des divergences d'interprétation relatives à la hiérarchie des normes et à l'indépendance des législations, il paraît essentiel que cette distinction ait été portée à la connaissance des élus, afin que leur mandat soit recueilli sur la base d'une information sincère et loyale.

Cette distinction doit également être portée à la connaissance des personnes qualifiées et du public. Dans une telle hypothèse, se poseraient en effet plusieurs questions :
- celle du bien-fondé de la réécriture du règlement,
- celle des motifs invoqués en justice au nom de la commune, sur des fondements juridiques qui posent question;
- ainsi que celle de l'incidence éventuelle de cette réécriture sur les procédures contentieuses, comme l'a relevé une contribution.

Si tel est le cas, la loyauté de l'information constitue une condition nécessaire à la formulation d'un avis éclairé. Il est donc indispensable que ces éléments soient communiqués avant la clôture de l'enquête publique.

Afin de comprendre dans quelles conditions la décision a été prise et sur quels éléments elle a été fondée, je demande que soient communiqués ou versés au dossier de l'enquête :

- la note explicative de synthèse ou la note de présentation jointe à la convocation des conseillers municipaux de Bernières, et à la convocation des conseillers communautaires préalablement à l'adoption de cette délibération ;
- plus généralement, l'ensemble des documents transmis aux élus afin de leur présenter les difficultés attribuées à l'AVAP et de justifier l'évolution proposée, puisqu'« aucun diagnostic n'a été formulé à ce sujet » ;
- les procédures mises en œuvre pour vérifier la complétude des demandes d'autorisation de travaux, notamment la prise en compte des travaux soumis à autorisation au titre du Code du patrimoine dans les dossiers déposés au titre du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement , pour savoir si le mandat a été sollicité sur des informations sincères et loyales;
- les éléments permettant de déterminer si des demandes d'autorisations de travaux ont été déposées au seul titre du Code du patrimoine (installations, aménagements , ou constructions);
- la consultation du conseil juridique ou du service compétent qui aurait indiqué au maire de Bernières qu'il n'existait plus d'obligation de déposer des demandes d'autorisation spéciale depuis l'entrée en vigueur de la loi LCAP.

Il ne s'agit pas ici de préjuger de la pertinence du futur PVAP, mais de vérifier que la décision d'engager cette évolution repose sur un diagnostic exact, distinguant clairement les éventuelles insuffisances du règlement des erreurs ou divergences susceptibles de résulter de son interprétation ou de son application, et donc de la loyauté et sincère des informations communiquées pour solliciter cette réécriture.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces questions, car il n'y a pas d'effet utile à l'enquête publique si nous ne disposons pas des éléments nécessaires et objectifs sur la réalité des difficultés et de l'objet de la réécriture en respect d'un mandat qui n'aurait lui-même été donné sur une base d'informations incomplètes et/ erronées, d'autant plus qu'il n'y a ni liste des difficultés, ni liste des modifications, et qu'il n'apparaît pas que les travaux soumis à autorisation au titre du code du patrimoine comme les installations commerciales, les terrasses, les auvents, les food truck ou autre véhicule qui séjournent plus de 15 jours au même emplacement, les aménagements du sol, (réseaux...) fassent l'objet de règles de volume, de couleur, d'intégration paysagère. Cette lacune relevée dans une autre contribution confirme une erreur d'analyse, confirmée par la suppression de la protection au titre du SPR des éléments culturel majeurs du village, qui ne font plus à mettre en valeur, alors même que le code prévoit deux fonctions au règlement, délimiter le patrimoine bâti et non bâti protégé en fixant les règles applicables dans le volet graphique, et deux objet, ces éléments protégés devant par ailleurs être « mis en valeur » par les travaux réalisés en intervisibilite. Le règlement graphique de l'AVAP qui n'a pas été mis en œuvre distinguait les constructions en rouge ou en orange et indiquait une « hiérarchie », et les immeubles ayant une influence sur leurs voisins. Ces prescriptions sont retirées

dans le PVAP.
De mauvaises clefs de lecture semblent avoir été utilisées.

Contribution n°22 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 8 septembre 2026 à 07h44

Madame,
Plusieurs contributions déposées dans le cadre de la présente enquête publique font état d'un non-respect du règlement de l'AVAP.
Selon leurs auteurs, celui-ci résulterait d'erreurs dans l'instruction des demandes et dans l'application du règlement, et non du règlement écrit de l'AVAP lui-même.

Le courrier adressé le 24 février 2023 par Monsieur le Maire à l'association Côte de Nacre Patrimoine Environnement, et produit par cette dernière, illustre et confirme l'existence d'erreurs manifestes de droit qui, selon les associations, perdureraient à ce jour malgré l'élaboration d'un projet de PVAP.

Ce courrier officiel expose également les raisons pour lesquelles la commune considérait qu'une autorisation d'urbanisme n'était pas nécessaire dans le cas évoqué. Or, la solution ainsi retenue ne paraît pas conforme aux règles légales applicables, lesquelles sont, par ailleurs, d'ordre public.

Ces éléments probants conduisent à s'interroger sur l'origine exacte des difficultés ayant motivé l'évolution du dispositif, dès lors que celles-ci ne figurent pas parmi les motifs invoqués lors de la sollicitation du mandat.

Si certaines difficultés présentées comme résultant du règlement de l'AVAP trouvent, en réalité, leur origine dans la séparation du volet graphique du règlement de son volet écrit comme confirmé par le maire de Bernières, alors qu'ils sont indissociables, se cumulant avec des erreurs d'instruction en ne sollicitant pas l'intégration des travaux soumis à autorisation au titre du code du patrimoine dans la demande déposée en faisant usage d'une autorisation devant être déposée au titre du code de l'urbaniste ou du code de l'environnement, ou dans des divergences d'interprétation relatives à la hiérarchie des normes et à l'indépendance des législations, il paraît essentiel que cette distinction ait été portée à la connaissance des élus, afin que leur mandat soit recueilli sur la base d'une information sincère et loyale.

Cette distinction doit également être portée à la connaissance des personnes qualifiées et du public. Dans une telle hypothèse, se poseraient en effet plusieurs questions :
- celle du bien-fondé de la réécriture du règlement,
- celle des motifs invoqués en justice au nom de la commune, sur des fondements juridiques qui posent question ;
- ainsi que celle de l'incidence éventuelle de cette réécriture sur les procédures contentieuses, comme l'a relevé une contribution.

Si tel est le cas, la loyauté de l'information constitue une condition nécessaire à la formulation d'un avis éclairé. Il est donc indispensable que ces éléments soient communiqués avant la clôture de l'enquête publique.

Afin de comprendre dans quelles conditions la décision a été prise et sur quels éléments elle a été fondée, je demande que soient communiqués ou versés au dossier de l'enquête :

- la note explicative de synthèse ou la note de présentation jointe à la convocation des conseillers municipaux de Bernières, et à la convocation des conseillers communautaires préalablement à l'adoption de cette délibération ;
- plus généralement, l'ensemble des documents transmis aux élus afin de leur présenter les difficultés attribuées à l'AVAP et de justifier l'évolution proposée, puisqu'« aucun diagnostic n'a été formulé à ce sujet » ;
- les procédures mises en œuvre pour vérifier la complétude des demandes d'autorisation de travaux, notamment la prise en compte des travaux soumis à autorisation au titre du Code du patrimoine dans les dossiers déposés au titre du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement , pour savoir si le mandat a été sollicité sur des informations sincères et loyales;
- les éléments permettant de déterminer si des demandes d'autorisations de travaux ont été déposées au seul titre du Code du patrimoine (installations, aménagements , ou constructions);
- la consultation du conseil juridique ou du service compétent qui aurait indiqué au maire de Bernières qu'il n'existait plus d'obligation de déposer des demandes d'autorisation spéciale depuis l'entrée en vigueur de la loi LCAP.

Il ne s'agit pas ici de préjuger de la pertinence du futur PVAP, mais de vérifier que la décision d'engager cette évolution repose sur un diagnostic exact, distinguant clairement les éventuelles insuffisances du règlement des erreurs ou divergences susceptibles de résulter de son interprétation ou de son application, et donc de la loyauté et de la sincérité des informations communiquées pour solliciter cette réécriture.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces questions, car il n'y a pas d'effet utile à l'enquête publique si nous ne disposons pas des éléments nécessaires et objectifs sur la réalité des difficultés et de l'objet de la réécriture en respect d'un mandat qui aurait lui-même été donné sur une base d'informations incomplètes et/ erronées, d'autant plus qu'il n'y a ni liste des difficultés, ni liste des modifications, et qu'il n'apparaît pas que les travaux soumis à autorisation au titre du code du patrimoine comme les installations commerciales, les terrasses, les auvents, les Food truck ou autre véhicule qui séjournent plus de 15 jours au même emplacement, les aménagements du sol, (réseaux...) fassent l'objet de règles de volume, de couleur, d'intégration paysagère. Cette lacune relevée dans une autre contribution confirme une erreur d'analyse, confirmée par la suppression de la protection au titre du SPR des éléments culturels majeurs du village, qui ne sont plus à mettre en valeur, alors même que le code prévoit deux fonctions au règlement, délimiter le patrimoine bâti et non bâti protégé en fixant les règles applicables dans le volet graphique, et deuxième objet l'indication de ces éléments protégés comme devant par ailleurs être « mis en valeur » par les travaux réalisés en intervisibilité. Le règlement graphique de l'AVAP qui n'a pas été mis en œuvre distinguait les constructions en rouge ou en orange et indiquait une « hiérarchie », et les immeubles ayant une influence sur leurs voisins.

Ces prescriptions sont retirées dans le PVAP.
De mauvaises clefs de lecture semblent avoir été utilisées.

Contribution n°23 (Web)

Proposée par CAVIER Caroline
(carolinecavier@orange.fr)
Déposée le mardi 8 septembre 2026 à 12h14

A l’attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Objet : Articulation entre le PVAP et le PLUi – évolution des règles relatives aux hauteurs, aux faîtages et aux égouts de toiture

Le projet de PVAP appelle, de ma part, une observation importante concernant son articulation avec le PLUi et, plus particulièrement, concernant l’évolution des règles applicables aux hauteurs des constructions dans le Site patrimonial remarquable (SPR) de Bernières-sur-Mer.

Lors de l’élaboration du PLUi, de nombreuses contributions ont porté sur les possibilités d’augmentation des hauteurs maximales des constructions, notamment concernant le faîtage et l’égout de toiture.

L’AVAP constituait alors une protection spécifique du patrimoine bâti de Bernières-sur-Mer : elle fixait des hauteurs maximales à ne pas dépasser et encadrait strictement les surélévations, celles-ci n’étant notamment admises que lorsqu’elles permettaient la restitution d’un état d’origine avéré.

Or, à la lecture du projet de PVAP soumis à la présente enquête, il apparaît que cette protection évolue de manière significative. Le dispositif ne semble plus reposer sur les mêmes hauteurs maximales strictement définies, et introduit notamment une tolérance de plus ou moins 1,50 m.

Cette évolution n’est pas anodine. Elle est susceptible de permettre des constructions ou des surélévations dont la hauteur pourrait être sensiblement différente de celle résultant de l'application de l'AVAP actuelle.

Une difficulté concernant l'information et la participation du public

Cette évolution pose une question particulière au regard de l’élaboration du PLUi.
Les habitants qui ont participé à l’enquête publique du PLUi ont formulé leurs observations en tenant compte du cadre patrimonial alors applicable, notamment de la protection assurée par l’AVAP.

Or, si le projet de PVAP était déjà appelé à modifier substantiellement les règles de hauteur applicables dans le SPR, cette information était susceptible de modifier la compréhension que le public pouvait avoir des conséquences du PLUi sur les volumes et les hauteurs des constructions à Bernières-sur-Mer.

Autrement dit, une contribution contestant ou demandant une limitation des hauteurs dans le PLUi ne peut pas être appréciée de la même manière selon que le public sait que l'AVAP continuera à imposer des hauteurs maximales strictes, ou qu'il sait que le futur PVAP pourrait introduire des possibilités supplémentaires de hauteur.

Il existe donc un véritable enjeu de cohérence, de lisibilité et d'information du public entre les deux procédures.

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, il est nécessaire que le public puisse clairement mesurer ce qui change réellement par rapport à l'AVAP et quelles conséquences ces changements peuvent avoir en combinaison avec les règles du PLUi.

La question du classement UA3 prend aujourd'hui une importance particulière

Dans ce contexte, les contributions qui avaient été formulée lors de l'élaboration du PLUi afin de demander le classement en zone UA3 plutôt qu'en zone UA2 mérite d'être réexaminée à la lumière du projet de PVAP.

Cette demande pouvait notamment être comprise comme une volonté de maintenir un niveau de maîtrise suffisant des volumes et des hauteurs dans un secteur présentant un enjeu patrimonial particulier.

Si le PVAP réduit aujourd'hui la portée des protections antérieures de l'AVAP en matière de hauteur, cette demande de classement prend une importance nouvelle : les deux documents doivent être appréciés ensemble et non séparément, afin de garantir que leur combinaison ne conduise pas, involontairement, à une augmentation des possibilités de construction en hauteur dans le SPR.

Mes demandes

Je demande donc que la commissaire enquêtrice examine précisément :
1. La comparaison entre les règles de hauteur de l'AVAP actuellement applicables et celles prévues par le projet de PVAP, notamment pour les hauteurs au faîtage et à l'égout, ainsi que pour les surélévations.
2. L'impact concret de la tolérance de ± 1,50 m prévue par le projet de PVAP, les possibilités de surélévation et les situations dans lesquelles cette tolérance pourrait conduire à dépasser les hauteurs qui étaient auparavant protégées par l'AVAP.
3. L'articulation exacte entre ces nouvelles règles du PVAP et celles du PLUi, afin de déterminer quelle hauteur maximale peut réellement être autorisée dans les différents secteurs du SPR.

4. Que soit fourni au public, dans le cadre de l'enquête, un tableau comparatif précis entre l'AVAP et le PVAP concernant les hauteurs, faîtages, égouts et surélévations, permettant de mesurer objectivement les évolutions.
5. Enfin, que soit examinée la cohérence du classement UA3 plutôt que UA2 au regard des nouvelles règles du PVAP et de l'objectif de préservation du caractère architectural et paysager du SPR.

Plus largement, je demande que soit vérifié que la combinaison du PLUi et du nouveau PVAP ne conduira pas, contrairement à l'objectif de protection patrimoniale du SPR, à une augmentation des possibilités de surélévation et de hauteur des constructions à Bernières-sur-Mer.

L'enjeu n'est donc pas seulement de savoir si chaque document est cohérent pris isolément, mais de vérifier que leur combinaison assure effectivement le même niveau de protection patrimoniale, ou à tout le moins un niveau de protection clairement justifié et assumé, notamment en matière de hauteurs bâties.

En vous remerciant pour votre attention, bien cordialement.

Veuillez trouver en pièce jointe ce texte en PDF et contributions déposées dans l'EP du PLUi s'inquiétant des hauteurs et de la protection des espaces dans le SPR de Bernières sur mer

Lien contributions public PLUi : file:///C:/Users/ACCENT14/Downloads/3%20-%207%20Annexe%20-%20Contributions%20du%20public%20(3).pdf

Contributions numéro 34, numéro 153, numéro 185
Contributions numéro 227 et 239 relatif au Tennis,
L'espace du Tennis bénéficie t-il de la même protection par le PVAP que par l'AVAP suite à son classement en zone UE dans le PLUi ?
Contribution numéro 290 (avec des annexes)

2 documents associés
contribution_23_Web_1.pdf
contribution_23_Web_2.pdf

Quelques Contributions déposées dans l'EP du PLUi s'inquiétant des hauteurs et de la protection des espaces dans le SPR de Bernières sur mer

Contribution n°34 (Web)

Proposée par Vigneron jerome
(jerome@vigneron.com)
Déposée le dimanche 14 décembre 2025 à 21h02
Adresse postale : 462 rue du General Leclerc 76005 Paris

Actuellement le règlement en centre ville limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout. La proposition actuelle de porter ce plafond à 9 mètres va détruire l'harmonie entre les bâtiments. Merci de revoir le plafond de hauteur pour revenir comme c'est le cas actuellement ou bien de basculer Bernieres en UA3 comme Reviers.

Contribution n°153 (Web)

Proposée par CARIER CAROLINE
(caroline.cavier@outgrid.net)
Déposée le jeudi 1 janvier 2026 à 17h16
Adresse postale : 269 Rue de la Corve 14990 BERNIERES SUR MER

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique,
Madame et Monsieur les commissaires enquêteurs,

Concernant la division du territoire en zones, la commune de Bernières sur mer a été classée pour sa zone urbaine centrale en zone UA2 soit "zone urbaine centrale de Bernières sur mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...) caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles intermédiaires pour les hauteurs maximales des constructions" en dans le PLU actuel, les hauteurs maximales par zone sont en UA, en UAP, en UB de 7m à l'égout, (ces zones constituent l'ensemble du centre bourg de Bernières) et en UC de 11m et ici en limite séparative au faîtage, en UE de 12m et 9m en limite séparative au faîtage (Pour les zones pavillonnaires et le front de mer de Bernières).
Vous considérez qu'à la lecture du règlement actuel du PLU concernant les hauteurs maximales, Bernières sur mer doit être classée en zone UA3 soit "zone urbaine centrale de Bernières sur mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...) caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions"
Sans oublier que Bernières sur mer est régie par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui rejoint les hauteurs maximales du PLU actuel pour les secteurs 1 et 2.
Je demande donc à ce que Bernières pour sa zone urbaine centrale bascule en UA3.
et m'associe à la contribution N°34 de Monsieur Vigneron Jérome, adjoint à la commune de Bernières sur mer, qui fait la même demande.
En vous remerciant par avance, pour la prise en compte de cette demande.

Contribution n°185 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 3 janvier 2026 à 09h08

A l'attention des Commissaires Enquêteurs,

Concernant les HAUTEURS MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Il doit y avoir une erreur dans les calculs des hauteurs des constructions en effet :

Il y a 3 mètres de différence entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA1, AU2, UB1, UB2, UT1 et UT2

ZONE Hauteur au faîtage Hauteur droite
UA1 15 M 12 M
UA2 12 M 9 M
UB1 15 M 12 M
UB2 12 M 9 M
UT1 9 M 6 M
UT2 14 M 11 M

Et il y a 4 mètres de différence entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA3, UC, UP
ZONE Hauteur au faîtage Hauteur droite
UA3 11 M 7 M
UC 11 M 7 M
UP 11 M 7 M

Etant donné que les règles de pente de toit (entre 40°et50°) sont les mêmes entre la zone UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP et très légèrement différente pour la zone UC (entre 35° et 50°), pouvez-vous expliquer cet écart d'un mètre entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA3, UC, UP par rapport à la zone UA1, AU2, UB1, UB2, UT1 et UT2 ?

S'il s'agit d'une erreur, dans ce cas les hauteurs au faîtage des zones UA3, UC et UP doivent être de 10M. Il faut retranscrire cela a la zone A (Page 144 : les bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur droite maximale de 7m et 10m au faîtage (hors éléments techniques)) a la zone N (Page 180 : les extensions de bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur de 7m de hauteur droite et 10m au faîtage (hors éléments techniques) .....) et a la zone NH (Page 181 : Les constructions.....une hauteur au faîtage, inférieure à 10m)

1 document associé
contribution_185_Web_1.pdf

A l'attention des Commissaires Enquêteurs,

Concernant les HAUTEURS MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Il doit y avoir une erreur dans les calculs des hauteurs des constructions en effet :

Il y a 3 mètres de différence entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA1, AU2, UB1, UB2, UT1 et UT2

ZONE	Hauteur au faîtage	Hauteur droite
UA1	15 M	12 M
UA2	12 M	9 M
UB1	15 M	12 M
UB2	12 M	9 M
UT1	9 M	6 M
UT2	14 M	11 M

Et il y a 4 mètres de différence entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA3, UC, UP

ZONE	Hauteur au faîtage	Hauteur droite
UA3	11 M	7 M
UC	11 M	7 M
UP	11 M	7 M

Etant donné que les règles de pente de toit (entre 40°et50°) sont les mêmes entre la zone UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP et très légèrement différente pour la zone UC (entre 35° et 50°), pouvez-vous expliquer cet écart d'un mètre entre la Hauteur droite (égout de toiture, sommet de l'acrotère) et la Hauteur au faîtage (toiture à pans) en zone UA3, UC, UP par rapport à la zone UA1, AU2, UB1, UB2, UT1 et UT2 ?

S'il s'agit d'une erreur, dans ce cas les hauteurs au faîtage des zones UA3, UC et UP doivent être de 10M. Il faut retranscrire cela a la zone A (Page 144 : les bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur droite maximale de 7m et 10m au faîtage (hors éléments techniques)) a la zone N (Page 180 : les extensions de bâtiments d'habitation doivent respecter une hauteur de 7m de hauteur droite et 10m au faîtage (hors éléments techniques) .....) et a la zone NH (Page 181 : Les constructions.....une hauteur au faîtage, inférieure à 10m)

Bien cordialement,

Contribution n°227 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 4 janvier 2026 à 17h37

OBJET : PLUi – REGLEMENT ECRIT ZONE UE

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique,
Madame et Monsieur les commissaires enquêteurs,

Madame, Messieurs,

Dans le règlement écrit du PLUi, il apparaît que la zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics est exempte de presque toutes règles d'urbanisme.

Page 55, ces équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont indiqués en sous destination :
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
-- Salles d'art et de spectacles,
- Equipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Autres équipements recevant du public.

A la lecture du tableau en page 70, on découvre que dans cette zone UE il peut aussi y avoir :
Destination Habitation :
- Logement
- Hébergement
Destination Commerce et activités de service :
- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle
- Cinéma
Destination Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Et en page 79 : « En zone UE : Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public présent dans la zone.
La couverture des équipements sportifs est autorisée sous réserve de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement bâti proche. »
on pourrait y ajouter «liées et nécessaires »

L'information en page 79 est donc la corrélation entre la page 55 et le tableau page 70,

on peut donc créer un lieu de restauration privé s'il est lié au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ??

Règles appliquées en zone UE dans le règlement écrit du PLUi

II. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
II.1.Volumétrie et implantation des constructions
II.1.1.Implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Page 83 : En zone UE : Sans Objet.

II.I.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Page 91 : En zone UE : Sans Objet.

II.1.4. Emprise au sol et surface de pleine terre

Page 93 : En zone UE, Emprise au sol maximale des constructions et surface de pleine terre minimale : NON REGLEMENTEES

II.1.5. Hauteurs des constructions
Hauteur au faîtage, hauteur droite

Page 97 : En zone UE : Sans Objet.

II.2.4 Les toitures et couvertures

Pages 107 : Les règles édictées ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

II.2.4.2. Formes et pentes de toitures. Rien pour la zone UE.

II.2.4.3. Matériaux et aspects des toitures. Rien pour la zone UE.

II.2.5. Les clôtures

Page 113 : En zone UE : La composition des clôtures doit respecter les dispositions générales précédemment édictées, enfin une règle pour la zone UE !!

Dans le règlement du PLU actuel notamment à Bernières sur mer, des règles sont applicables pour les zones UE, pour l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sur l'emprise au sol, sur la hauteur maximum des constructions, sur l'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures....), sur le coefficient de perméabilité du sol, sur l'aménagement des espaces verts.

Ce règlement écrit du PLUi, doit règlementer l'implantation et la construction de bâtiments en zone UE, les services publiques ne peuvent s'exonérer de règles de hauteur de construction, d'emprise au sol, de surface en pleine terre, de matériaux de construction.....

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et de leurs prises en compte dans le règlement écrit du PLUi.

1 document associé
contribution_227_Web_1.pdf

Contribution n°239 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 4 janvier 2026 à 18h59

Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs,

Objet : Classement du terrain des Tennis de Bernières sur mer en zone UE

Nous souhaitons attirer votre attention sur le terrain des Tennis de Bernières sur mer, parcelle cadastrée AA16 pour 14210m² dénommée « Sur le Marais ».
Cette parcelle dans le PLU actuel est en zone UB.

Cette parcelle toute proche du STECAL du terrain de Camping « Le Havre » de Bernières sur mer, situé en zone NT1, objet des réserves de l'état (Préfet du Calvados) :
«Le STECAL en zone NT1 de Bernières sur mer est concernée par des zones humides ou des zones à forte prédisposition de présence de zone humide. Il est demandé par les services de l'état d'éviter d'urbaniser des zones humides. Le cas échéant, les OAP, STECAL et ER doivent présenter les mesures de réduction et de compensation propres à un site donné. »
Réponse de la CCCN à ces observations : « Le règlement graphique pourra être complété avec l'affichage des zones humides avérées et des zones fortement prédisposées à la présence de zones humides, le règlement écrit pourra quant à lui être modifié de la manière suivante :
- Pour les zones humides avérées, une interdiction totale de construire pourra être appliquée
- Pour les zones fortement prédisposées à la présence de zones humides, il pourra être ajouté.....venait à se confirmer »
Les réponses de la CCCN sont particulièrement vagues et n'affirment pas une volonté d'accéder à ces réserves.

La parcelle du terrain des Tennis, située en zone de PPRL du Bessin , borde à l'Ouest une zone pavillonnaire « Rue de l'Ancien Havre » située en zone de PPRL du Bessin « rouge », entre cette zone pavillonnaire et le terrain de Tennis coule un ruisseau qui se déverse sur le marais au Nord et sur le Platon à l'Est. La parcelle du Tennis est de plus régie par une AVAP.

« Mémoire de recherche – La monographie sur le marais de Courseulles/Bernières sur mer, page 33 Cf : « En nous renseignant sur la toponymie du site, nous remarquons notamment qu'un lieu-dit nommé « Le Marais » est situé à 250 m au sud-est du marais actuel. La « rue de l'ancien havre » située à l'est du marais atteste notamment de l'impact généré par les anciens modes d'occupation du sol. Cet élément ainsi que l'étendue de l'ancien havre portent donc à croire que le secteur du marais de Courseulles/Bernières-sur-Mer était au moyen-âge une vaste zone humide partagée entre mares d'eau saumâtre, végétation hygrophile et bancs de sables utiles à l'échouage des embarcations, une zone humide traversée par un cours d'eau et étendue sur une largeur plus importante que celle que nous connaissons actuellement. La modélisation de l'ancien tracé de la Seulles laisse notamment penser qu'avant l'implantation du bourg historique de Bernières au cours du moyen-âge, le marais aurait pu s'étendre à l'est pour ne former qu'un avec le marais de la Rive, zone humide de 6,5 hectares localisée à seulement 700 mètres à l'est du marais actuel. »

Lien vers le mémoire : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03385004v1/file/Monographie%20sur%20le%20marais%20de%20Courseulles%20Bernieres-sur-mer.pdf »

Carte PPRL du Bessin du terrain des Tennis et la rue de l'ancien Havre

Carte du cadastre actuel du terrain des Tennis et la rue de l'ancien Havre

Il n'est pas fait mention dans le projet du PLUi, des risques de submersion marine, des risques d'inondations par cours d'eaux sur cette parcelle. De plus ce terrain est à forte dominante paysagère, avec de grands arbres de hauts jets, il est aujourd'hui fortement imperméabilisé par deux bâtiments qui occupe sa surface et 5 cours de tennis de surface caoutchouteuses et 3 cours de padels.

Suite à la décision de justice de la Cour d'Appel Administrative de Nantes du 17 mars 2023 (21NT01102), ce terrain des Tennis est en zone d'urbanisation diffuse, à forte dominante végétale, protégé par une AVAP, il doit donc être classé en zone N.

Suite à la modification n°2 du PLU de Bernières, pour mise en conformité de l'arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Nantes du 17 mars 2023, une enquête publique s'est tenue du 03 avril au 03 mai 2025, pour lequel le commissaire-enquêteur a émis un regret :
« un regret d'avoir omis de considérer le zonage des terrains de tennis de la commune de Bernières-sur-mer» dans la modification n°2 du PLU de Bernières, effectivement le classement en zone N s'imposait et il s'impose à ce jour.

La DREAL a intégré la décision de justice de la CAA de Nantes dans son guide littoral (importance de la décision), et indique que le terrain des tennis est en zone d'urbanisation diffuse, il doit être classé N.
https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/referentiel_loi_littoral_fascicule1.pdf

Pour une préservation du patrimoine paysager, pour permettre l'absorption des eaux de cours d'eaux et de la zone humide du camping référencé par l'état (NT1), pour la préservation des risques d'inondations par submersion marine et par cours d'eaux de la zone pavillonnaire « L'ancien Havre » située à l'Ouest de ce terrain des Tennis, pour l'application de la décision de justice de la CAA de Nantes du 17 mars 2023, nous demandons à ce que ce terrain des Tennis soit classé en zone N et non en zone UE comme il est fait mention dans le projet de PLUi,.
Zone UE qui de plus est sans règlementation sur l'emprise au sol et la surface de pleine terre.

En vous remerciant,

1 document associé
contribution_239_Web_1.pdf

Contribution n°290 (Web)

Proposée par COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le lundi 5 janvier 2026 à 14h04
Adresse postale : 57 rue Léopold HETTIER 14990 BERNIERES SUR MER

- Irrégularités de nature à empêcher les élus, personnes qualifiées et public de disposer d'informations pour se positionner sur le projet de PLUi soumis à enquête publique ;
- Document annexé du règlement AVAP-SPR de Bernières erroné ;
- Non concomitance du PVAP et PLUi - PVAP non produit
- Absence de données sur la consommation des terres agricoles
- transcription des décisions de la CAA de Nantes du 17 mars 2023 erronée
- Affaiblissement déguisé des protections d'utilité publique en matière environnementale et patrimoniale à l'endroit de Bernières
- Aucune mise en valeur de la mer dans une commune littorale

8 documents associés
contribution_290_Web_1.pdf
contribution_290_Web_2.pdf
contribution_290_Web_3.pdf
contribution_290_Web_4.pdf
contribution_290_Web_5.pdf
contribution_290_Web_6.pdf
contribution_290_Web_7.pdf
contribution_290_Web_8.pdf

De nombreux documents sont annexés à cette contribution,

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Objet : Articulation entre le PVAP et le PLUi – évolution des règles relatives aux hauteurs, aux faîtages et aux égouts de toiture

Le projet de PVAP appelle, de ma part, une observation importante concernant son articulation avec le PLUi et, plus particulièrement, concernant l'évolution des règles applicables aux hauteurs des constructions dans le Site patrimonial remarquable (SPR) de Bernières-sur-Mer.

Lors de l'élaboration du PLUi, de nombreuses contributions ont porté sur les possibilités d'augmentation des hauteurs maximales des constructions, notamment concernant le **faîtage et l'égout de toiture**.

L'AVAP constituait alors une protection spécifique du patrimoine bâti de Bernières-sur-Mer : elle fixait des **hauteurs maximales à ne pas dépasser** et encadrait strictement les surélévations, celles-ci n'étant notamment admises que lorsqu'elles permettaient la restitution d'un état d'origine avéré.

Or, à la lecture du projet de PVAP soumis à la présente enquête, il apparaît que cette protection évolue de manière significative. Le dispositif ne semble plus reposer sur les mêmes hauteurs maximales strictement définies, et introduit notamment une **tolérance de plus ou moins 1,50 m**.

Cette évolution n'est pas anodine. Elle est susceptible de permettre des constructions ou des surélévations dont la hauteur pourrait être sensiblement différente de celle résultant de l'application de l'AVAP actuelle.

Une difficulté concernant l'information et la participation du public

Cette évolution pose une question particulière au regard de l'élaboration du PLUi.

Les habitants qui ont participé à l'enquête publique du PLUi ont formulé leurs observations en tenant compte du cadre patrimonial alors applicable, notamment de la protection assurée par l'AVAP.

Or, si le projet de PVAP était déjà appelé à modifier substantiellement les règles de hauteur applicables dans le SPR, cette information était susceptible de **modifier la compréhension que le public pouvait avoir des conséquences du PLUi sur les volumes et les hauteurs des constructions à Bernières-sur-Mer**.

Autrement dit, une contribution contestant ou demandant une limitation des hauteurs dans le PLUi ne peut pas être appréciée de la même manière selon que le public sait que l'AVAP continuera à imposer des hauteurs maximales strictes, ou qu'il sait que le futur PVAP pourrait introduire des possibilités supplémentaires de hauteur.

Il existe donc un véritable enjeu de **cohérence, de lisibilité et d'information du public** entre les deux procédures.

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, il est nécessaire que le public puisse clairement mesurer **ce qui change réellement par rapport à l'AVAP et quelles conséquences ces changements peuvent avoir en combinaison avec les règles du PLUi**.

La question du classement UA3 prend aujourd'hui une importance particulière

Dans ce contexte, les contributions qui avaient été formulée lors de l'élaboration du PLUi afin de demander le **classement en zone UA3 plutôt qu'en zone UA2** mérite d'être réexaminée à la lumière du projet de PVAP.

Cette demande pouvait notamment être comprise comme une volonté de maintenir un niveau de maîtrise suffisant des volumes et des hauteurs dans un secteur présentant un enjeu patrimonial particulier.

Si le PVAP réduit aujourd'hui la portée des protections antérieures de l'AVAP en matière de hauteur, cette demande de classement prend une importance nouvelle : **les deux documents doivent être appréciés ensemble et non séparément**, afin de garantir que leur combinaison ne conduise pas, involontairement, à une augmentation des possibilités de construction en hauteur dans le SPR.

Mes demandes

Je demande donc que la commissaire enquêtrice examine précisément :

1. **La comparaison entre les règles de hauteur de l'AVAP actuellement applicables et celles prévues par le projet de PVAP**, notamment pour les hauteurs au faîtage et à l'égout, ainsi que pour les surélévations.
2. **L'impact concret de la tolérance de ± 1,50 m** prévue par le projet de PVAP, les possibilités de surélévation et les situations dans lesquelles cette tolérance pourrait conduire à dépasser les hauteurs qui étaient auparavant protégées par l'AVAP.
3. **L'articulation exacte entre ces nouvelles règles du PVAP et celles du PLUi**, afin de déterminer quelle hauteur maximale peut réellement être autorisée dans les différents secteurs du SPR.
4. Que soit fourni au public, dans le cadre de l'enquête, **un tableau comparatif précis entre l'AVAP et le PVAP concernant les hauteurs, faîtages, égouts et surélévations**, permettant de mesurer objectivement les évolutions.
5. Enfin, que soit examinée la cohérence du **classement UA3 plutôt que UA2** au regard des nouvelles règles du PVAP et de l'objectif de préservation du caractère architectural et paysager du SPR.

Plus largement, je demande que soit vérifié que la combinaison du PLUi et du nouveau PVAP ne conduira pas, contrairement à l'objectif de protection patrimoniale du SPR, à une augmentation des possibilités de surélévation et de hauteur des constructions à Bernières-sur-Mer.

L'enjeu n'est donc pas seulement de savoir si chaque document est cohérent pris isolément, mais de vérifier que **leur combinaison assure effectivement le même niveau de protection**

patrimoniale, ou à tout le moins un niveau de protection clairement justifié et assumé, notamment en matière de hauteurs bâties.

En vous remerciant pour votre attention, bien cordialement.

Veuillez trouver en pièce jointe contributions déposées dans l'EP du PLUi s'inquiétant des hauteurs et de la protection des espaces dans le SPR de Bernières sur mer

Lien contributions public PLUi : file:///C:/Users/ACCENT14/Downloads/3%20-%207%20Annexe%20-%20Contributions%20du%20public%20(3).pdf

Contributions numéro 34, numéro 153, numéro 185

Contributions numéro 227 et 239 relatif au Tennis,
L'espace du Tennis bénéficie t-il de la même protection par le PVAP que par l'AVAP suite à son classement en zone UE dans le PLUi ?

Contribution numéro 290 (avec des annexes)

Contribution n°24 (Web)

Proposée par CAVIER Caroline
(carolinecavier@orange.fr)
Déposée le vendredi 11 septembre 2026 à 08h14

A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Vous trouverez en pièces jointes :
le règlement graphique « typologie du bâti » avec mes observations en jaune numéroté de 1 à 9, accompagné de sa légende.

Demande de réexamen du règlement écrit et du règlement graphique

Au regard des nombreuses observations qui ont été formulées concernant tant le règlement écrit que le règlement graphique du projet de PVAP, il me paraît aujourd'hui nécessaire que ces deux documents puissent être réellement retravaillés avant leur finalisation.

Je demande donc que la Commission locale du Site patrimonial remarquable (CLSPR) soit à nouveau reconstituée, réunie et pleinement associée à ce travail.

Cette commission constituée il y a 5 ans environ, réunissait notamment des associations de préservation du patrimoine et des acteurs locaux disposant d'une véritable expertise d'usage du patrimoine de Bernières. Leur connaissance du bâti, des matériaux, des pratiques de restauration et des réalités du terrain constitue une richesse qui ne devrait pas être écartée au moment où sont définies des règles qui auront des conséquences durables sur le patrimoine et sur les habitants. Cette commission qui se réunissait 3⁄4 fois par an, a été dissoute sans ménagement.

La concertation ne peut pas se limiter à présenter un règlement déjà largement abouti. Elle doit permettre de questionner, confronter et, lorsque cela est nécessaire, modifier les dispositions proposées.

Je demande donc que la Commission locale SPR soit reconstituée et réunie à nouveau afin d'examiner collectivement le règlement écrit et le règlement graphique, de confronter le projet aux réalités du terrain et de permettre, le cas échéant, les modifications nécessaires.
Il en va de la qualité du futur PVAP, mais également de la crédibilité de la démarche de concertation et de participation locale qui doit accompagner son élaboration.

En vous remerciant par avance pour votre attention,

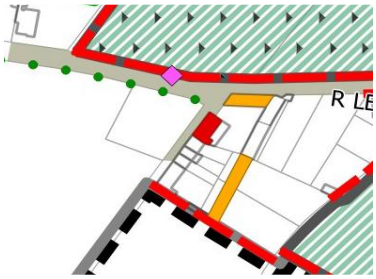
2 documents associés
contribution_24_Web_1.pdf
contribution_24_Web_2.pdf

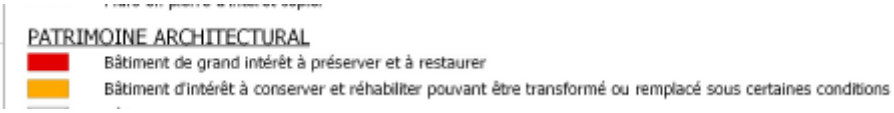
LEGENDE OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DES TYPOLOGIES DU BATI

1 – LA FERME BRULEE

Dans le CR de la CLSPR du 24/11/25, il est indiqué que la ferme brulée n'est pas recensée par le cadastre et que de ce fait elle ne peut être répertoriée au règlement graphique. Elle n'en demeure pas moins protégée.

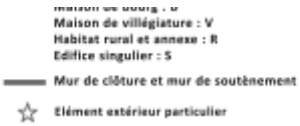
Elle apparait dans le règlement graphique de l'AVAP





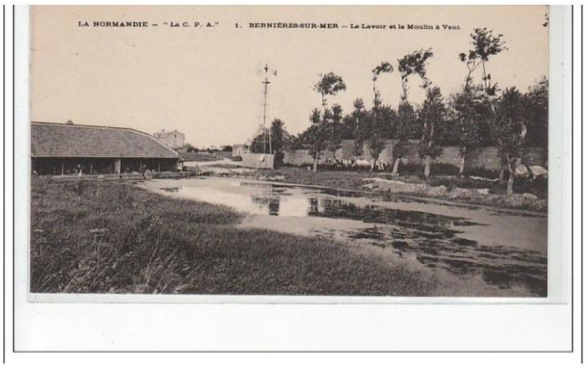
Elle apparait dans le règlement graphique C-1-ep-pvap, comme mur de clôture/soutènement





Pourquoi ne pas la faire apparaitre comme élément protégé dans le règlement graphique du bâti du PVAP (c-4-ep-pvap-typologies-du-bati) ?

2 – L'ancien Lavoir de Bernières n'apparait pas comme élément protégé



3 – Les Tamaris, la Villa Arnold a été oubliée dans les éléments à protéger comme maison de Villégiature par exemple

4 – L'Hôtel Belle Plage, là pour le coup les prescriptions d'éléments ont été un peu loin, puisqu'elles ont protégé les garages situés à l'arrière du bâtiment (garages sans intérêt patrimonial), ce n'était pas le cas dans le règlement graphique de l'AVAP, restreindre donc au seul immeuble.

5 – La maison qui est indiqué comme maison de bourg, ne correspond pas à son appellation, grande demeure avec jardin entièrement clos de murs en pierre.(Clos jacky)

Règlement graphique AVAP



PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Bâtiment de grand intérêt à préserver et à restaurer

6- Maison oubliée d'être répertoriée entre le règlement PVAP et AVAP

PVAP 

AVAP 

7-Maison oubliée d'être répertoriée dans le règlement PVAP



8-Maison oubliée d'être répertoriée dans le règlement PVAP



9-- Maison oubliée d'être répertoriée entre le règlement PVAP et AVAP

PVAP  ……AVAP 

Autres observations

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



Dans le règlement AVAP, on trouvait une hiérarchie des prescriptions, entre bâtiment de grand intérêt et bâtiment d'intérêt, dans le règlement PVAP, tous les immeubles sont concernés, plus de hiérarchie des prescriptions.

Concernant la légende officielle

Arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP
L'arrêté PVAP et sa légende

I – 2 – Limites du site patrimonial remarquable et du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Limite de site patrimonial remarquable

Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable[1]

Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation[2]

II – Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques[3]

Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques[4]

Dans le règlement graphique, on ne retrouve pas les OAP et le logo immeuble classé au titre des MH là où il doit être.

Secteur 1

Secteur 2

Secteur 3

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

0 100 200

1:2 500

Date de réalisation : OCTOBRE 2025

Source : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable : http://atlas.patrimoines.culture.fr

Source : Bâtiments et parcelles : https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/cadastre-etalab - Version avril 2025

Légende

- Ancien fief et château
- Demeure
- Maison de bourg
- Maison de villégiature
- Habitat rural et annexe
- Edifice singulier

Pour information :

- Cours d'eau
- Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
- Site classé «Château et parc de Quintefeuille»

DEPARTEMENT DU CALVADOS

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

CŒUR DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNE DE BERNIERES-SUR-MER

ELABORATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

PLAN DES TYPOLOGIES BÂTIES - ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Eve PELLAT PAGÉ
urbaniste O.P.Q.U.
géographe
specialisation en patrimoine
membre de la S.F.U.
06 . 12 . 70 . 05 . 23

Anne CAZABAT
architecte D.P.L.G.
architecte du patrimoine (Chaillot)
D. E. A. Histoires Socio-Culturelles
06 . 62 . 03 . 52 . 58

Marianna FUSTEC
architecte diplômé d'Etat - HMONP
Master spécialité Histoire des Arts

MODIFICATIONS:

2403

ELABORATION PRESCRITE EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2023

PROJET ARRETE EN DATE DU 18 DECEMBRE 2025

APPROUVE EN DATE DU

Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture - Site : www.be-aua.com Tel. : 02.47.05.23.00
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 5 840€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - N° ordre régional S 1155 Courriel contact@be-aua.com
Siège social et agence : 168, rue George Sand, 37000 TOURS agence secondaire : 19, rue Edgar de Kergariou 22300 LANNION

Atelier Atlante – Paysagiste Concepteur
80 rue Albert 1er - 41000 BLOIS - Tél. 06 37 21 54 92 Courriel : atelier.atlante@gmail.com

l'Atelier d'Audrey -Dessinatrice en architecture et en urbanisme
30 rue Henri Barbusse 18200 SAINT AMAND MONTROND - Tél. 06 80 10 71 49 Courriel : atelierdaudrey@gmail.com

Contribution n°25 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le samedi 12 septembre 2026 à 12h05
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE – AOÛT 2026

CONTRIBUTION N°5

Objet : Inexactitudes et insuffisances dans les documents soumis à l'enquête publique – Loyauté et neutralité de l'information des personnes appelées à se prononcer

1. Compte rendu de la balade urbaine du 4 avril 2025
Le compte rendu de la balade urbaine du 4 avril 2025 n'a pas été validé par les participants.
Cette visite faisait suite à la première réunion de la CLSPR, au cours de laquelle les associations avaient demandé un véritable diagnostic de l'application du règlement de l'AVAP, ainsi qu'une visite de terrain avec le Co-tech afin de partager un constat commun sur les travaux réalisés et les éléments patrimoniaux à préserver.
Or, lors de la visite du 4 avril, aucun membre du Co-tech n'était présent, à l'exception des architectes du bureau d'études. Les participants ont été informés que les dysfonctionnements passés et les erreurs d'application du règlement ne seraient pas abordés et que les travaux de révision partiraient de « l'existant ».
Le document graphique présenté comme représentant cet existant comportait pourtant, selon nous, plusieurs omissions importantes de protections végétales prévues par le règlement de l'AVAP, notamment :
• les espaces naturels du camping et des tennis n'apparaissaient plus protégés ;
• une partie importante de la haie haute de la rue du maréchal Montgomery avait disparu ;
• la haie du camping n'apparaissait plus ;
• les protections destinées à préserver les vues sur l'église étaient ainsi substantiellement modifiées.
Ces protections ne concernent pas seulement des haies existantes : le règlement de l'AVAP protège également les emprises destinées à des haies « existantes ou à créer ». La haie de la rue du maréchal Montgomery avait notamment pour fonction de masquer les constructions situées au sud de la voie.
Les documents relatifs à la construction de la salle omnisports en 2011 montrent par ailleurs que l'ABF avait alors porté une attention particulière au maintien ou à la création de haies et d'arbres de haut jet autour de l'église et des terrains de tennis. Ces éléments participaient à la mise en valeur du SPR.
Nous estimons donc que le diagnostic de départ ne peut être considéré comme fiable dès lors qu'il omet certaines protections existantes du règlement de l'AVAP. Ces omissions sont d'autant plus préoccupantes qu'elles correspondent à des arguments invoqués dans plusieurs contentieux.
Aucun tableau de synthèse permettant de comparer les protections de l'AVAP avec celles du projet de PVAP n'a, en outre, été fourni aux membres de la CLSPR ni aux personnes qualifiées. Ils n'ont donc pas pu mesurer précisément l'évolution des protections.
Nous demandons à la commissaire enquêtrice de tenir compte du caractère contesté et orienté de ce compte rendu et de demander la réintégration, dans le projet de PVAP, des protections végétales prévues par le règlement de l'AVAP.

2. Comptes rendus des réunions de la CLSPR
À l'exception du premier procès-verbal, les comptes rendus des réunions de la CLSPR n'ont pas été validés par les participants, contrairement à ce qui avait été discuté et prévu dans le règlement intérieur.
Nous relevons de nombreuses omissions et inexactitudes dans les procès-verbaux transmis à l'enquête publique. Le procès-verbal de la réunion du 7 octobre 2025 ne figure notamment pas dans le dossier ; nous le produisons donc en annexe.
Lors de cette réunion, les interventions de M. Deffrennes, suppléant de notre association, ont été écartées au motif qu'il ne pouvait intervenir en présence du titulaire. Or le règlement intérieur prévoit seulement qu'une seule personne peut participer au vote lorsqu'un titulaire et son suppléant sont présents. Il ne prévoit pas que les interventions du suppléant puissent être supprimées des débats ou du procès-verbal.
La réunion du 7 octobre 2025 a également donné lieu au vote de l'avis de la CLSPR sur le projet, alors que le volet graphique demeurait largement contesté et que le volet écrit n'avait pas été véritablement examiné.
Le vote est ainsi intervenu alors que plusieurs questions essentielles restaient sans réponse, notamment concernant les légendes, les protections des monuments historiques et du site classé, ainsi que la portée des protections au titre du SPR.
Un co-tech a d'ailleurs été organisé ultérieurement afin de reprendre plusieurs de ces questions. Son compte rendu montre que des points importants restaient encore à examiner et que certaines décisions étaient renvoyées à l'enquête publique, voire à une phase ultérieure.
Cette situation interroge la régularité de la procédure. L'article L.631-4 du Code du patrimoine prévoit que la révision d'un PVAP intervient dans les mêmes conditions que son élaboration. Il était donc nécessaire de disposer d'un diagnostic complet et d'une collaboration étroite avec la CLSPR tout au long de l'élaboration.
Les membres de la CLSPR n'ont, de surcroît, découvert les premiers éléments du projet qu'au début du mois d'août 2025. Les associations œuvrant à la mise en valeur du patrimoine n'ont pas voté en faveur du texte.
Nous demandons donc à la commissaire enquêtrice de vérifier :
• la régularité du processus d'élaboration et du vote de la CLSPR ;
• la réalité et la portée du contenu soumis au vote ;
• l'information effectivement communiquée aux personnes qualifiées et à la CRPA ;
• la possibilité pour ces personnes de mesurer l'évolution des protections entre l'AVAP et le projet de PVAP.

3. Compte rendu du Co-tech du 24 novembre 2025
Le co-tech du 24 novembre 2025 a été décidé à la suite de la réunion de la CLSPR du 7 octobre 2025, notamment en raison des

nombreuses questions demeurées sans réponse.
Notre association avait transmis ses observations par écrit le 5 novembre 2025. Malgré leur importance, le temps consacré à leur présentation a été très limité.
Un point essentiel de notre contribution n'apparaît pas dans le compte rendu : la suppression, dans le projet de PVAP, des dispositions relatives au dimensionnement et aux proportions des bâtiments, qui constituaient pourtant une part importante du règlement de l'AVAP.
Ces dispositions ne sont pas remplacées par des règles équivalentes dans le PLUi. Il existe donc un risque de banalisation du bâti du SPR, alors que celui-ci devrait précisément se distinguer des constructions des autres communes de Cœur de Nacre.
Plus largement, le projet ne définit pas suffisamment les typologies bâties, leur zonage, l'état projeté du SPR ni les raisons justifiant les différentes protections.
Il convient donc de s'interroger sur :
• la régularité de la procédure de révision ;
• la validité du vote de la CLSPR ;
• la fiabilité du diagnostic initial ;
• l'information donnée aux personnes qualifiées et à la CRPA ;
• la possibilité de réduire ainsi les protections existantes ;
• la légitimité du mandat donné au maire de Bernières pour présider la CLSPR.
Nous demandons qu'un tableau exhaustif compare les protections du règlement de l'AVAP avec celles du projet de PVAP avant toute validation définitive.

4. Contribution de notre association
Notre association a, tout au long de la procédure, alerté les autorités sur les insuffisances de la démarche et sur les conséquences de certaines modifications envisagées.
Une note destinée à être annexée au procès-verbal de la troisième réunion de la CLSPR n'a pas été intégrée à celui-ci. Nous la joignons donc à la présente contribution afin qu'elle soit portée à la connaissance de la commissaire enquêtrice et du public.
CONCLUSIONS
Les documents soumis à l'enquête publique montrent que plusieurs questions importantes ne sont toujours pas définitivement réglées et que certaines modifications pourraient encore intervenir pendant ou après l'enquête.
Dans ces conditions, les personnes qualifiées et les membres de la CLSPR n'ont pas pu disposer d'une vision complète et fiable du projet ni mesurer précisément l'évolution des protections entre l'AVAP et le PVAP.
Nous demandons donc à la commissaire enquêtrice de ne pas valider le projet en l'état et de recommander la poursuite de son élaboration avant toute adoption, avec les conditions suivantes :

1. Purger les erreurs et dysfonctionnements passés, notamment en matière d'instruction et d'application des règles d'urbanisme dans le SPR.
2. Établir un véritable diagnostic des forces et faiblesses du SPR de Bernières et définir clairement son état projeté et ses objectifs de valorisation.
3. Respecter une réelle collaboration avec la CLSPR à chaque étape de l'élaboration du projet, conformément aux dispositions du Code du patrimoine.
4. Présenter un comparatif exhaustif AVAP/PVAP permettant d'identifier clairement toutes les protections supprimées, maintenues ou modifiées, notamment en matière de végétation, de vues et de caractéristiques du bâti.
5. Justifier toute diminution de protection au regard de l'objectif de maintien et de valorisation du caractère patrimonial du SPR.
6. Recueillir l'avis de la CLSPR sur un projet abouti, après que cette commission aura été informée et consultée à chaque étape de son élaboration.
7. Permettre aux personnes qualifiées et à la CRPA de se prononcer en toute connaissance de cause, sur la base d'un projet complet et d'informations fiables.
En l'état, nous considérons que le projet demeure insuffisamment abouti, que son diagnostic initial est contestable, que l'évolution des protections n'est pas suffisamment explicitée et que la CLSPR n'a pas été placée en situation de participer réellement à une élaboration conforme aux exigences du Code du patrimoine.
Nous demandons en conséquence que le projet soit renvoyé à l'étude et ne soit pas adopté en l'état.

1 document associé
contribution_25_Web_1.pdf

CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE – Aout 2026

CONTRIBUTION N°5

<u>Objet : Inexactitudes multiples dans les documents transmis à l'enquête publique : loyauté et neutralité des informations aux personnes amenées à donner leur avis.</u>

1/ Compte rendu de la balade urbaine du 4 avril 2025

Ce compte rendu n'a pas été validé par les participants.

Cette balade urbaine faisait suite à la première réunion de la CLSPR lors de laquelle il a été demandé de pouvoir échanger sur un véritable diagnostic de la situation des autorisations de travaux à Bernières. Avant de procéder à la révision du règlement, les associations ont fait remarquer que de nombreux dysfonctionnements empêchaient l'application du règlement et ont demandé à pouvoir aller sur le terrain avec les membres du Co-tech pour qu'ils puissent disposer d'un vécu commun quant aux travaux réalisés récemment dans le périmètre du SPR et quant aux bâtiments et sites à mettre en valeur.

Une visite avait été programmée le 4 mars 2025 à laquelle nombre de personnes impliquées n'avaient pu participer pour cause d'agenda. Il était manifeste qu'une deuxième visite s'imposait. Celle-ci a eu lieu le 4 avril.

Ils ont constaté en arrivant à ce rendez-vous qu'aucun membre du Co-tech n'était présent en dehors des architectes du bureau d'études et que la mairie avait délégué pour cette balade un conseiller municipal qui n'avait aucune compétence en matière d'urbanisme.

Les participants étaient tous des membres actifs des associations de mise en valeur du patrimoine berniérais sans exception.

Les participants sont alors informés par les architectes que les dysfonctionnements liés à l'application du règlement de l'AVAP et les erreurs passées ne seraient pas abordés, que les travaux repartiraient de l'existant. En matière de protections végétales, une carte est alors présentée sur un panneau censé représenter l'existant.

Ils découvrent alors que l'existant présenté fait fi des prescriptions existantes du règlement de l'AVAP

Nous le produisons ci-après, ayant été inspirés d'en prendre la photo :


5 avril 2025
18:37
ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE
paysage naturel de Bernières-sur-Mer est divisé en deux espaces géographiques :
littoral qui se partage entre parties urbanisées, falaises et marais rétro-littoraux,
plaine de Caen connue pour ses terres agricoles fertiles.
paysage urbain est, quant à lui, caractérisé par trois unités paysagères :
noyau ancien et le hameau de la Rive,
grands domaines,
un tissu mixte constitué de villas, de maisons bourgeoises, de pavillonnaires, d'équipements et de services, et de
rmes (aujourd'hui rattrapées par l'urbanisation).
RAME VÉGÉTALE
lle se compose de plusieurs entités paysagères :
- des marais,
- des parcs et jardins privés des châteaux et domaines (Semilly, Quintefeuille, La Crieux, Les Préaux, La Luzerne),
- les parcs et jardins publics (parc Berthélémy, parc Georges Regnault, place Eisingen, rue des Pommiers)
- les jardins privés, les jardins potagers et vergers,
- les haies, alignements et arbres d'intérêts.
La trame végétale représente un intérêt, tant sur la qualité du paysage de Bernières-sur-Mer, et la qualité de vie, que sur l'aspect écologique de la faune et la flore.



Il était impossible de travailler à partir de cette base immédiatement contestée, ce qui explique que durant la balade, les participants ont fait valoir les multiples inapplications et dérives du règlement.

Les éléments immédiatement contestés portent ici sur la diminution des protections végétales, non reportées au PLUi, de ce plan censé représenter l'existant en la matière.

1. **Le terrain du camping est en blanc, ce qui indique que ses espaces naturels ne sont plus protégés au titre du SPR ;**
2. **La haie haute du maréchal Montgomery, qui existe dans le règlement de l'AVAP, et ce depuis la ZPPAU, au sens de parcelle de terrain destinée à la constitution d'une haie « existante ou à créer » a disparu sur une bonne partie de la voie ;**
3. **La haie du terrain de camping et du terrain des tennis a également disparu.**

Comme par hasard, ces diminutions de protections étaient des moyens invoqués par des particuliers dans des procédures judiciaires en cours.

Les participants se rendent ensuite dans la zone du tennis et découvrent alors qu'un cône de vue à partir des grillages des terrains de padel est considéré comme mettant en valeur le SPR et l'église. Tout était fait pour entériner une situation où une vue de l'église à partir des grillages des terrains de tennis et de padel allait remplacer celle existante et prescrite par le règlement de l'AVAP où la protection des vues reposait sur des haies et arbres de haut jet.

Ainsi il était demandé aux participants d'admettre que les dérives dans l'application du règlement de l'AVAP et les erreurs passées étaient à ignorer et que seul un existant biaisé allait servir aux travaux de la « révision » du règlement.

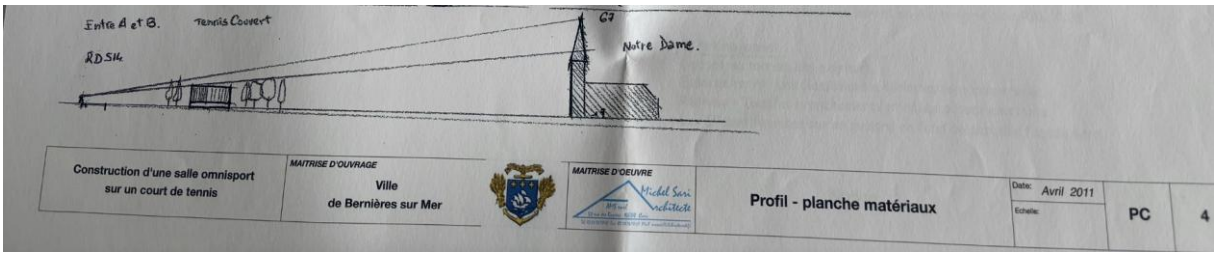
Nous rappelons les travaux faits par l'ABF à l'époque de la construction de la salle omnisport en 2011. Il ressort de ces documents visés par monsieur FOUCAMBERT, ABF de l'époque et actuel ABF qu'un soin tout particulier avait été mis pour contribuer à la mise en valeur de l'église et de la ZPPAUP de l'époque par la réalisation ou le maintien de haies et arbres de haut jet aux abords de ce bâtiment, dont la haie du camping et les arbres du terrain de

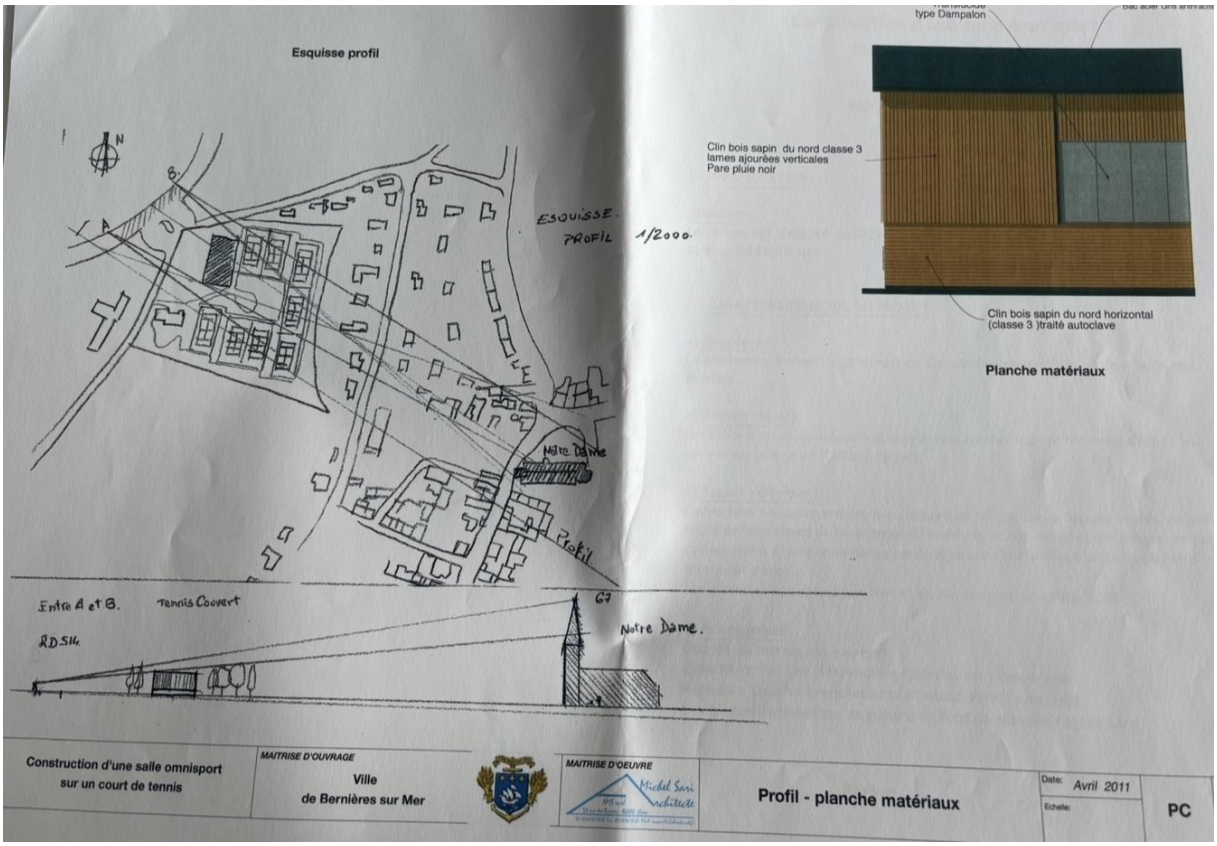
tennis. Le croquis des vues que nous avons agrandi le prouve manifestement. L'accord du PC de la salle omnisport a été donné à cette condition.

On pourrait appliquer le même raisonnement à la haie de la rue du maréchal Montgomery qui a été démantelée puis replantée très partiellement et qui est présentée sur le tableau des architectes comme inexistante sur une bonne partie de la voie de la RD7 alors que cette haie haute est une prescription existante au sens de haie « à créer ». Lors de la CLSPR, nous avons dû rappeler que ce qui est protégé par le règlement de l'AVAP ne sont pas uniquement les haies existantes, mais bien les parcelles d'emprise de ces haies « existantes ou à créer » comme cela figure explicitement au règlement écrit de l'AVAP et dans son volet graphique. La raison d'être de ces protections y est clairement explicitée : la haie haute de la rue du maréchal Montgomery est destinée à masquer les constructions situées au sud de cette voie grâce à une haie épaisse dont les caractéristiques ont été modifiées illégalement dans le règlement de l'AVAP en 2019. (Cf notre autre contribution)

Ainsi, la suppression des protections des espaces naturels au titre du SPR dès le diagnostic des travaux de cette « révision » permet de s'en débarrasser et porte atteinte au SPR lui-même et à la mise en valeur des éléments d'intérêt du SPR reportés en couleur sur le volet graphique.

Comme par ailleurs les monuments historiques et le château de Quintefeuille ont été coloriés en gris clair pour n'être plus protégés au titre du SPR, les protections paysagères qui étaient destinées à leur protection à ce titre n'ont plus leur raison d'être.





Tout ceci aboutit à fausser la « révision » du règlement et de diminuer les protections du SPR notamment les prescriptions de l'actuel règlement de l'AVAP en ce qui concerne les haies (haie du camping, haie entourant les terrains de tennis, haie de la rue du maréchal Montgomery). Ce point n'est pas nouveau : le maire n'avait-il pas écrit au président de notre association pour lui affirmer que les haies du camping n'étaient pas « classées », entendre protégées. Nous joignons ce courrier en annexe.

Cette réalité a été dissimulée aux personnes qualifiées. De même rien n'a été fourni aux membres de la CLSPR, ni à ces personnes qualifiées, pour leur permettre d'évaluer l'évolution des protections par rapport au règlement de l'AVAP dans ce projet de PVAP. Aucun tableau de synthèse. Comment une personne qualifiée peut-elle véritablement appréhender le résultat d'une telle « révision » dans ces conditions ?

Tout ceci montre que sans diagnostic véritable, mettant en évidence les forces et les faiblesses de la situation actuelle du SPR, il ne pouvait pas être entrepris un travail de fond. Une visite des lieux en commun était pour nous essentielle.

Le compte rendu de cette visite tend de plus à dénigrer les réactions des participants, comme ce sera le cas pour celles des associations impliquées dans la valorisation du patrimoine qui dénonceront un tel mode de travail tout au long des travaux de la CLSPR et au-delà lors de la cérémonie des vœux par exemple, les élus n'ayant qu'un objectif : ne pas parler du passé, vu le nombre de contentieux générés par les autorisations d'urbanisme.

Aucune discussion n'a eu lieu sur le devenir du SPR de Bernières et de la vision que pouvait avoir sur ce point les élus, la DRAC et les représentants des associations.

Nous demandons à madame la commissaire enquêtrice de relever les erreurs commises dans les protections initiales du volet graphique en matière de protections végétales et de tenir compte de l'aspect orienté de ce compte rendu de balade urbaine pour réintroduire les protections existantes du règlement de l'AVAP en la matière dans le projet de PVAP.

2/ Comptes-rendus de réunions de la CLSPR

Les PV de réunion, à l'exception de celui de la première réunion de la CLSPR n'ont pas fait l'objet de validation par les participants, alors que ce point avait été fermement discuté lors de la première séance de la CLSPR et mis au règlement intérieur.

Nous notons de multiples inexactitudes et omissions dans les PV transmis à l'enquête publique.

De plus, étrangement le PV de la 3° réunion de la CLSPR en date du 7 octobre 2025 n'y figure pas. Nous joignons donc aux présentes ce PV.

Le commissaire-enquêtrice pourra constater la façon avec laquelle a pu être évacuée la contribution du suppléant de notre association aux débats. Le président de la CLSPR a en effet décidé d'écarter le contenu de toutes les interventions de monsieur Deffrennes, au motif qu'en tant que suppléant, il ne pouvait s'exprimer lors d'une séance à laquelle participait le titulaire. Or si le règlement intérieur de la CLSPR prévoit bien qu'en cas de présence des deux personnes représentant une même association, une seule personne pourra participer au vote, elle ne prévoit nullement que ce qui est dit par l'une des deux personnes puisse être évacué des débats et des procès-verbaux de séance. Il n'a nullement été fait de rappel au règlement à monsieur Deffrennes lors de cette réunion sur ce point.

Cette réunion du 7 octobre 2025 a donné lieu au vote précipité du règlement sur la base d'un volet graphique largement contesté en réunion, objet de questionnement sur les légendes retenues ou sur les protections des monuments historiques au titre du SPR. Le volet écrit du règlement n'avait même pas pu être abordé. Nous avons contesté ce vote qui s'est réalisé de manière prématurée, sans analyse suffisante du projet. C'est si vrai que les autorités cherchant à donner une légitimité à la procédure vont reprogrammer la tenue d'un co-tech pour traiter de points qui devaient être abordés lors des réunions de la CLSPR et avant tout vote du règlement.

Madame le commissaire-enquêtrice pourra constater en consultant le PV de ce co-tech que bon nombre de points essentiels sont encore évoqués lors de ce co-tech et que les décisions sont renvoyées à l'enquête publique, voire à après l'enquête publique. Nous ne connaissons toujours pas le sort de bon nombre de points qui demandaient échanges de points de vue lors de cette enquête publique, ce qui pose un vrai problème sur le respect de la légalité d'une telle démarche.

Nous rappelons que selon les textes de loi, une « révision » du règlement d'un SPR s'apparente à une « élaboration » d'un règlement de SPR et doit respecter son formalisme,

ce qui veut dire qu'il est nécessaire de faire un diagnostic complet de la situation et de prendre le temps d'une « étroite collaboration » avec la CLSPR, qui est un des organes clé de cette élaboration. Ce point avait d'ailleurs été soulevé par monsieur Deffrennes lors de la 3° réunion en date du 7 octobre 2025 en présence du sous-préfet, qui avait demandé au représentant de la DRAC si telle était bien la règle, ce que lui avait confirmé en séance ce représentant. Ce point essentiel, évidemment ne figure pas dans le PV de cette séance, puisque toutes les interventions légitimes de monsieur Deffrennes ont été évacuées. Les élus, pressés de faire adopter ce règlement, ont décidé de précipiter le vote, alors que de toute évidence les travaux de la CLSPR n'ont pas pu se dérouler sur les bases légales. Les participants à cette commission n'ont pu prendre connaissance des premiers éléments du projet qu'au début du mois d'août 2025.

Ce vote pose donc un deuxième problème qui est celui du contenu de ce qui a été voté. En l'absence d'un volet graphique certain et d'un volet écrit non discuté au sein de la CLSPR, sur quoi donc a porté le vote ?

Le diagnostic de départ comportait des erreurs et l'omission de certaines protections correspondant à des prescriptions d'ordre public du règlement de l'AVAP. Il nous était fourni des informations erronées notamment sur les légendes et sur la protection au titre du SPR des monuments historiques et du site classé. Les participants à la CLSPR et les personnes qualifiées n'ont pas pu constater que le mode d'application de la règlementation du Code du patrimoine n'était pas mis en œuvre à Bernières.

Madame la commissaire-enquêtrice notera également qu'aucune des associations impliquées dans la mise en valeur du patrimoine n'a voté ce texte. On est donc bien loin de la présentation des faits et des travaux de cette commission qui est présentée au conseil régional en date du 15 janvier 2026, ce qui pose donc un troisième problème : quelles sont les informations dont disposaient les personnes qualifiées pour se prononcer en toute connaissance de cause sur le projet ?

3/ Compte rendu du Co-Tech décidé à la suite de la réunion du 7 octobre 2025

La réunion de ce co-tech a été décidée en séance du 7 octobre 2025 par le sous-préfet, monsieur Sinagoga, après notre réaction provoquée par un vote qui privait les associations de pouvoir s'exprimer sur le contenu du projet du volet écrit du règlement, qui n'avait encore jamais été abordé, et les laissait en attente de réponses sur des points contestés lors de la 3° réunion de la CLSPR.

Ce co-tech va se tenir en date du 24 novembre 2025.

Cela peut donner l'impression que la co-construction avec la CLSPR s'est poursuivie, mais le vote ayant eu lieu et les questions posées notamment par monsieur Deffrennes ayant été évacuées du compte rendu de la réunion n°3 et n'ayant pas donné lieu à des réponses (Cf contribution de l'association adressée aux membres de la CLSPR et reprise ci-dessous), le travail de la CLSPR restera tronqué. Le formalisme de la « révision » d'un règlement n'a pas été respecté, celui-ci devant s'apparenter à celui d'une « élaboration », bien que cela ait pu

être contesté par certains membres de la CLSPR (Cf PV). L'article L.631-4 du Code du patrimoine est explicite sur ce point : « la révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a lieu dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe II » détaillant la procédure d'élaboration.

Notre association va transmettre aux membres de la commission ses remarques par écrit en date du 5 novembre 2025 (texte ci-joint en annexe).

Il sera laissé à peine plus de 20 minutes à monsieur Deffrennes pour exposer les nombreuses remarques de notre association qui ont nécessité des centaines d'heures de travail pour étudier dans le détail le projet proposé et pour cerner la volonté des élus au travers de dizaines de pages présentées sans fil directeur ni tableau de synthèse.

Madame la commissaire-enquêtrice notera que le point essentiel relevé par notre association concernant le bâti n'est pas même repris dans le PV de cette réunion, à savoir la suppression pure et simple de tous les éléments ayant trait au dimensionnement et à la proportion des bâtiments. Ce point occupait une place importante dans le règlement de l'AVAP, agrémenté de dessins pour illustrer la vision de ce qui était désiré au sein du SPR. Rien de tout cela dans le projet de PVAP. Les règles applicables en la matière sont désormais celles du PLUi. Or rien n'a été prévu dans le PLUi pour la mise en valeur du SPR de Bernières.

Il est légitime de se poser la question de savoir ce qui fera la différence désormais entre le bâti du SPR de Bernières et celui des autres communes de Cœur de Nacre. On aboutit à la négation même de la notion de SPR. N'ont été traités que des points de détails de nature à faire croire que le document serait plus prescriptif et qui ne seront sans doute ni repris dans la version finale, ni appliqués (crochets inox des toitures, menuiserie en bois mais peut-être en aluminium y compris en secteur 1, liners de piscine qui n'existent quasiment pas à Bernières…). Il suffit à cet égard pour s'en convaincre de prendre connaissance de la contribution de monsieur le maire à cette enquête publique portant précisément sur les prescriptions de menuiseries en bois qu'il propose d'amoindrir d'un règlement pas encore adopté. Cette contribution a été retirée quelques jours après avoir été introduite. Pour quelle raison ?

La définition précise des différentes typologies de bâtiments à Bernières et leur zonage n'ont pas fait l'objet d'une étude précise. Le devenir et l'état projeté du SPR, les raisons d'être des protections ne sont pas abordés.

Il est donc légitime de se poser la question de savoir si un tel affaiblissement des protections lors de la « révision » d'un règlement de SPR qui se devait « plus prescriptif » est légal au regard des moyens suivants :

- **Le formalisme employé permet-il de valider une telle « révision » d'un règlement ?**
- **Le vote recueillant l'avis de la CLSPR est-il valide ?**
- **Les erreurs dès l'établissement du diagnostic et les informations fournies ont-elles permis à la CLSPR et aux personnes qualifiées de rendre leurs avis en connaissance de cause ? Ces personnes ont-elles pu se faire une idée précise de l'évolution des prescriptions et protections entre le règlement de l'AVAP et le projet de PVAP ?**

- **La CRPA a-t-elle disposé des informations impartiales voulues par le législateur pour se prononcer ?**
- **Si oui, est-il possible de diminuer la portée des protections dans un SPR ?**
- **Le maire de Bernières, président de la CLSPR, a-t-il reçu un tel mandat pour ce faire dans la délibération de l'intercommunalité en date du 28 septembre 2023, n°28092023-07 ?**

De quelles informations ont disposé les personnes qualifiées ?

Nous prenons connaissance au travers des documents remis à l'enquête publique, que bon nombre de nos observations si décriées lors des travaux de la CLSPR pourraient donner lieu à des modifications lors de l'enquête publique, voire après.

Nous demandons que l'ensemble de ces modifications soient dévoilées dès à présent car nous ne savons donc pas qu'elle va être la réalité de ce projet de révision du règlement de l'AVAP. Cette situation démontre que les personnes qualifiées n'ont pas été valablement informée du contenu du projet de règlement puisque bon nombre de décisions n'ont pas encore été prises et qu'aucun comparatif de synthèse entre les protections du règlement de l'AVAP et le projet de PVAP ne leur a été présenté.

Cela démontre que ce projet n'est pas abouti, comporte beaucoup trop de zones à clarifier, que le formalisme et l'étroite collaboration avec la CLSPR voulue par le législateur et retranscrite dans les documents de la DRAC n'ont pas été respectés en matière de « révision » d'un règlement de l'AVAP, que les personnes qualifiées n'ont pu se prononcer valablement, que le vote recueillant l'avis de la CLSPR n'a aucune valeur, que ce projet tel que présenté ne fera qu'alimenter de nouveaux contentieux, qu'il manque dans ce projet une vision de ce que nos élus veulent faire du SPR de Bernières, que ce point essentiel n'a jamais été abordé, pas plus que les moyens mis en place pour faire appliquer le règlement.

4/ La déclaration de notre association qui devait figurer à l'enquête publique

Notre association n'a cessé de dénoncer toute la mise en scène des élus pour parvenir à leurs fins tout au long de la démarche de cette révision du règlement de l'AVAP. (lettre au préfet à titre d'exemple en date du 17 décembre 2025)

Nous disposons de très nombreux courriers qui l'attestent.

Nous avons décidé de demander qu'une note de notre association soit jointe au PV de la 3° réunion de la CLSPR. Cette note bien évidemment n'a pas été rapportée.

Aussi, nous la joignons à la présente contribution.

CONCLUSIONS :

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'exiger la rectification des erreurs sur le diagnostic ayant servi à cette révision :

- **Tracé du SPR,**
- **Protections des haies hautes et basses du règlement, en reconnaissant qu'il s'agit de prescriptions portant sur l'emprise de ces haies « existantes ou à créer », et qu'il convient de leur appliquer le texte adopté à leurs caractéristiques et non celui retenu pour cette révision,**
- **Protection du muret longeant la rue du maréchal Montgomery, au titre d'une prescription jamais retirée par délibération figurant dans le règlement de la ZPPAUP,**
- **Protection des espaces naturels des terrains de camping et de tennis au titre du SPR,**
- **Erreurs dans la désignation des éléments protégés au titre des monuments historiques reportés dans le volet graphique du SPR (murs de la Luzerne).**

Nous demandons à madame la commissaire enquêtrice d'exiger qu'un diagnostic véritable soit établi sur les raisons de la non-application de l'actuel règlement de l'AVAP, de façon à rechercher une meilleure application à venir du règlement de PVAP proposé.

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'exiger qu'un tableau récapitulatif de l'évolution des protections dans le projet de PVAP au regard de celles du règlement de l'AVAP soit fourni ainsi qu'un document décrivant l'état futur voulu du SPR, faisant valoir la nature des protections à mettre en place pour rendre le règlement plus « précis et prescriptif » en vertu du mandat donné au maire et président de la CLSPR.

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'exiger que les élus se positionnent sur des éléments clés de cette révision avant toute demande d'avis auprès des personnes qualifiées et notamment :

- **Sur la possibilité d'adapter les légendes comme défini dans le document de la DRAC au niveau national et ainsi de les appliquer à la situation du SPR de Bernières au volet graphique du règlement,**
- **Sur la protection au titre du SPR des monuments historiques et du site classé,**
- **Sur la définition précise des typologies de l'habitat retenues dans ce projet de règlement et sur les possibilités de construire certaines typologies d'habitat ou d'édifices dans des zones à déterminer au risque de rendre le projet de règlement totalement inefficace en matière de protection du SPR.**

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'exiger la reprise des travaux d'élaboration de cette « révision » en « collaboration étroite » avec les membres de la CLSPR, les points précédents ayant été pris en compte.

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'exiger la communication des informations aux personnes qualifiées à l'issue de ces nouveaux travaux avec la CLSPR, dont le document décrivant l'état futur du SPR visé, un tableau récapitulant les protections

renforcées et celles qui auraient été affaiblies avec la raison d'être de ces évolutions, ainsi que les remarques émises par les associations à l'issue d'un nouveau vote recueillant l'avis de la CLSPR.

A défaut,

Nous lui demandons de constater la multiplicité des erreurs présentes dans le diagnostic de départ des travaux, l'insuffisance d'informations fiables délivrées aux membres de la CLSPR en ce qui concernent notamment l'adaptabilité des légendes du document graphique et de la superposition des protections en matière de monuments historiques et de sites classés.

Nous lui demandons de constater la précipitation avec laquelle l'élaboration de cette « révision » a eu lieu sans respect du formalisme exigé des textes et sans respect du travail des associations, que les comptes rendus des réunions sont manifestement incomplets. Nous lui demandons de constater qu'aucun diagnostic permettant de corriger la mauvaise application du règlement de l'AVAP n'a été entrepris. Nous lui demandons de constater qu'aucun document ne permet de cerner l'état futur voulu du SPR, ni aucun document permettant de mesurer de manière synthétique l'affaiblissement ou le renforcement des protections du SPR par rapport à l'actuel règlement. Nous lui demandons de constater que le vote ayant recueilli l'avis de la CLSPR s'est fait sur un contenu non précisé. Nous lui demandons de constater qu'aujourd'hui encore des points clés de ce projet de règlement, alors qu'il est soumis à enquête publique, ne sont toujours pas définis, tels que la protection au titre du SPR des monuments historiques et du site classé, l'adaptabilité des légendes, …

Nous lui demandons donc de constater que les personnes qualifiées n'ont manifestement pas pu disposer des informations utiles à leur décision ou avis.

Nous lui demandons de constater que le projet présenté est manifestement contraire au mandat reçu par le maire lors de la délibération en conseil intercommunal de rendre ce règlement « plus précis et prescriptif », qu'il est outre étranger à l'esprit des textes de loi encadrant la protection d'un SPR qui visent à ce que chaque modification d'un règlement soit fait dans le sens de son « maintien » ou de sa « mise en valeur ».

Nous demandons donc à madame la commissaire-enquêtrice de refuser le projet en l'état et de renvoyer ce projet à l'étude pour une adoption à une date ultérieure avec pour conditions préalables :

1. **D'avoir purgé les erreurs et raisons des dysfonctionnements passés, seule garantie pour une application future d'un règlement de SPR et notamment s'être assuré du respect du mode d'instruction des demandes d'urbanisme dans un SPR (demande préalable avec complétude du dossier, rôle de l'ABF : cf une autre contribution de notre association);**
2. **D'avoir entrepris un véritable état des lieux sur les forces et les faiblesses du SPR de Bernières et d'avoir bâti un projet en préambule de tout règlement sur l'état projeté du SPR pour disposer d'une vision d'avenir apte à valoriser le territoire à un moment où celui-ci reçoit le label de site mondial protégé de l'UNESCO ;**
3. **De respecter la démarche voulue par le législateur d'élaborer en étroite collaboration avec la commission locale du Site Patrimonial Remarquable un tel projet, le succès de la vie d'un SPR passant par l'implication de ses habitants,**
4. **De disposer d'un comparatif entre les protections du règlement de l'AVAP et celui d'un projet de PVAP, d'expliciter comment en ayant retiré du projet de règlement de PVAP toute mention ayant trait aux dimensionnement, proportions par typologies de bâtiments, le projet peut « permettre le maintien ou la valorisation » du site et sa particularité en tant que SPR, aucune particularité n'ayant été introduite au PLUi dont l'instruction n'a pas été menée en concomitance.**
5. **De recueillir le vote sur l'avis de la CLSPR qu'une fois le projet mené à son terme, tout en ayant informé cette commission « à chaque étape de son élaboration » comme le prévoient les textes.**
6. **De ne recueillir l'avis des personnes qualifiées, qu'une fois un tel vote de la CLSPR accompli,**
7. **De présenter in fine de manière exhaustive le projet et les remarques essentielle de la CLSPR pour permettre à la CRPA de valider un tel projet.**

Ces étapes ne sont que pur bon sens pour permettre l'élaboration d'un règlement de manière apaisée dans le souci de la mise en valeur de notre patrimoine bernièrais qui est notre bien commun.

ANNEXES :

1/ Procès-verbal de la réunion de la CLSPR n°3 du 7 octobre 2025 qui ne figure pas dans les documents soumis à l'enquête publique

2/ Règlement intérieur de la CLSPR

3/ Courrier du maire de février 2023 contestant la protection de la haie à l'est du camping

4/ Contribution de l'association « Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement » envoyée tout début novembre 2025 avant la tenue du Co-Tech du 24 novembre 2025

5/ Lettre au préfet du Calvados en date du 15 décembre 2025, reprenant la déclaration officielle de notre association adressée aux membres du Co-tech avant la réunion du 24 novembre 2025.

ANNEXE 1 :

Procès-verbal de la CLSPR N°3 de Bernières-sur-Mer

7 octobre 2025

Rédaction : N.Pagès pour le Service Urbanisme de C2N

→ **Objet de la réunion :** examen et validation des dispositions réglementaires du PVAP avant arrêt.

→ **Personnes présentes** (Cf. feuille d'émargement en fin de CR) :

■ **Membres de la commission présents :**

- Collège « membres de droit » :

• Le président de la CLSPR : Monsieur Thomas DUPONT-FEDERICI, maire de Bernières-sur-Mer, Vice-Président de Cœur de Nacre, en charge de la commission environnement et mobilités ;
• Le président de la Communauté de communes Cœur de Nacre : Monsieur Thierry LEFORT,
• Monsieur Stéphane SINAGOGA, sous-préfet et secrétaire général de la Préfecture du Calvados ;
• Monsieur David FOUCAMBERT, architecte bâtiments de France ;
• Monsieur Louis TARDIVON, architecte bâtiments de France ;

- Collège « conseillers communautaires » :

• Madame Mireille CARPENTIER, Conseiller communautaire, adjointe à la mairie de Bernières-sur-Mer ;

- Collège « associations » :

• Côte de Nacre Patrimoine et Environnement, représentée par Monsieur Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR et son suppléant, Monsieur Thierry DEFRENNES ;

- Collège « personnes qualifiées » :

• Monsieur Benjamin LECLERCQ, instructeur droit des sols, Cœur de Nacre ;

■ **Personnes qualifiées extérieures à la commission :**

• Mesdames Anne CAZABAT et Marianna FUSTEC, Bureau d'études AUA ;
• Monsieur Nicolas PAGES, chargé d'études urbanisme et planification, Cœur de Nacre ;

Ordre du jour :

1. *Validation du compte-rendu de la CLSPR2*
2. *Election du secrétaire de séance*
3. *Présentation de la structure du PVAP*
   A – Rapport de présentation
   B – Règlement graphique
   C – Règlement écrit
4. *Retour de la MRAE*
5. *Avis de la CLSPR sur le projet de PVAP*
6. *Calendrier*

Intervention liminaire

T.Dupont-Federici rappelle (de même que cela avait été fait pour l'association B.O.N au cours de la CLSPR N°2) que l'association C.D.N.P.E ne dispose en cette session que d'une seule voix : celle de son membre titulaire (R. Klein-Gouverneur) et que, de ce fait, le suppléant présent (T.Defrennes) n'a ici ni voix délibérative, ni possibilité de participer aux débats.

Malgré plusieurs rappels au règlement, M. Defrennes (suppléant) prendra la parole durant toute la séance, contrevenant ainsi aux dispositions du règlement de la CLSPR.
Ses interventions ne seront donc pas reprises dans le présent CR.

I - Validation du compte-rendu de la CLSPR2

R.Klein-Gouverneur proteste car le PV de la dernière CLSPR n'a pas rappelé que le but du PVAP était de préserver, voire d'augmenter les protections du SPR et de rendre le règlement plus lisible. Pour lui, *« il est inconcevable qu'un point d'un tel niveau n'ait pas été repris dans le dernier PV ».*

S.Sinagoga répond que c'est là une telle évidence que le rappeler et le réécrire à chaque fois dans les PV n'est pas forcément nécessaire. Renforcer ces protections est la vocation même du PVAP.

Il rappelle également que les Services de l'Etat veilleront à ce que ce soit le cas.

Il rappelle également qu'avec ce document, il faut rester dans le droit et ne pas prendre d'engagement dont la portée pourrait exposer le PVAP aux recours (Cf. intervention du même ordre dans le CR de la CLSPR N°2).

R.Klein-Gouverneur affirme qu' *« au vu des éléments factuels, nous ne sommes pas dans l'amélioration »* et qu' *« on n'applique pas les règles du règlement actuel »*. Il donne des exemples et déclare qu'il poursuit lui aussi, avec les autres acteurs du projet, des « *objectifs communs de protection »*.

De nombreux propos sans rapport avec l'objet de la réunion seront, tout au long de la réunion, tenus par CDNPE avec, à chaque fois, des rappels à l'ordre conjoints de S.Sinagoga, T.Lefort, T.Dupont-Federici.

T.Dupont-Federici rappelle qu'une réunion supplémentaire spécialement destinée aux associations a été ajoutée début septembre afin d'élaborer conjointement le projet.

D.Foucambert souligne la qualité du travail du BE AUA et rappelle sa grande expérience dans l'élaboration de nombreux SPR dans la région.

Approbation du PV de la CLSPR N°2 :
Le PV est adopté à l'unanimité, moins 1 voix qui vote contre (CDNPE).

R.Klein-Gouverneur proteste en faisant remarquer que *« deux personnes de CDNPE sont ici présentes pour coconstruire »* [ndr : rappelons qu'il est contrevenu ici au règlement de la CLSPR] alors que *« les autres associations ne sont pas venues ».*

II. Désignation du secrétaire de séance

Benjamin Leclercq, représentant des personnes qualifiées, est élu à l'unanimité secrétaire de séance.

III. Présentation de la structure du PVAP

A – Rapport de présentation

■ **R.Klein-Gouverneur** demande pourquoi il n'y a pas d'étude préalable au PVAP.

AUA rappelle quelles sont, parmi les dispositions réglementaires, celles qui nécessitent une étude préalable. On initie une étude d'impact lorsqu'il s'agit de déterminer si la création d'un PVAP se justifie sur un territoire en termes d'enjeux. Nous ne sommes pas ici dans ce cas de figure.

■ **R.Klein-Gouverneur** demande pourquoi il n'y a pas d'évaluation de l'AVAP actuelle.

AUA et **T.Dupont-Federici :** l'évaluation est présente dans le rapport de présentation.
David Foucambert explique dans quels cas il est nécessaire de procéder à de nouvelles études.
Il rappelle qu'à Bernières, AUA a parfaitement suivi la procédure en se basant sur le diagnostic existant et en l'actualisant.

■ **R.Klein-Gouverneur** demande que le cahier des charges du PVAP lui soit communiqué.
Il lui est répondu qu'il lui sera communiqué [ndr : ce qui a été fait].

L'attitude d'opposition systématique de CDNPE ainsi que ses attaques répétées vis-à-vis du BE et des élus est, à l'unanimité, dénoncée par les membres de droit de la commission.
S.Sinagoga rappelle à l'ordre les deux membres présents de CDNPE sur leurs propos hostiles, confus, et hors sujet.

B – Règlement graphique

Sont examinés divers points mineurs à ajouter dans le rapport et quelques coquilles à corriger.

■ **R.Klein-Gouverneur** ne comprend pas pourquoi la délimitation du secteur 1 a été modifiée. Pour lui, c'est « incohérent ».
Le présent PV en prend note.

■ **R.Klein-Gouverneur** demande pourquoi les cours d'école n'apparaissent pas en « espaces verts à créer ».
T.Dupont-Federici se dit favorable à cette évolution, mais de façon circonstanciée, en tenant compte des difficultés propres aux espaces en pleine terre dans les cours d'école.
D.Foucambert est favorable à une qualification de ces zones en espaces à vert à créer, de sorte que les cours puissent évoluer ainsi, au moins partiellement.
AUA prend acte de cette décision.

■ **R.Klein-Gouverneur** souhaite que le marais du Platon soit catégorisé en « parc ou jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale ».
AUA lui explique le sens de ces typologies. Le marais n'est pas un parc paysager, ni un jardin avec

une composition, mais bien un espace libre à dominante végétale. Il est rappelé que le marais est protégé par le Conservatoire du littoral, le département et le PLUi. Il jouit d'un niveau de protection maximal.
Il est rappelé ici que la légende obéit à une nomenclature nationale.

■ **R.Klein-Gouverneur** demande pourquoi ne pas avoir gardé la règle de largeur de 6 à 10 m de largeur pour les haies.
Il est rappelé, à l'unanimité, qu'il est irréaliste et impraticable de planter des haies de largeur trop importantes dans un bourg. Le règlement actuel est inapplicable à cet égard.

■ **R.Klein-Gouverneur** critique la diminution et le non respect des espaces boisés.
AUA propose de classer en secteurs de « parcs ou jardins de pleine terre » les EBC du PLUi.
Cette proposition est adoptée.

■ **R.Klein-Gouverneur** demande la protection d'un arbre isolé situé dans le parc des Préaux
Cette proposition est adoptée.

■ **R.Klein-Gouverneur** met en évidence le cône de vue à préserver sur l'église depuis le parc des Préaux, mais souhaite aussi qu'on plante des arbres sur le grand espace enherbé du domaine.
Il lui est fait remarquer que si l'on satisfait sa demande, la perspective paysagère sera perdue.

■ **R.Klein-Gouverneur** dit ne pas comprendre la classification des espaces en « parc ou jardin de pleine terre » et en « espaces libres à dominante végétale ».
AUA lui réexplique la différence.
Il souhaite ce classement pour davantage de parcelles en pleine terre, indépendamment des caractéristiques paysagères des espaces verts.
Il lui est répondu que cela est irréaliste et ne correspond pas à la procédure du PVAP. Cela ferait du règlement un document prospectif qu'il n'a pas vocation à être.
Si des propriétaires souhaitent un tel classement pour leurs parcelles, ils pourront le demander lors de l'enquête publique.
Il est néanmoins accepté que le parc de la Crieux, celui des Préaux et la parcelle ouest contigüe au fief Pelloquin soient classées en « parcs ou jardins de pleine terre ».

C – Règlement écrit

■ **T.Dupont-Federici** émet plusieurs remarques dont ressortent les décisions suivantes :

- Les clôtures n'auront pas l'obligation d'être équipées d'un portail.

- 2.2.4.3.1 : sera demandée la suppression, dans le PLUi, de l'obligation de disposer les haies des particuliers côté espace public. Cette règle, plus dure que celle du PVAP, risque en effet de poser des problèmes d'entretien et de réduction des emprises publiques.

- 2.2.3.3.1 : sur les bornes de recharges électriques : ne pas prévoir d'enfouissement (techniquement impossible). Prévoir plutôt remplacer par des armoires fibres.

- 2.2.4.2.7 : 1 ligne à supprimer sur la végétalisation des cours d'école, celles-ci devenant des espaces verts à créer/requalifier.

- 2.2.3.3.4 : autoriser les distributeurs automatiques de kayaks ? Cette question sera réexaminée lors de l'EP.

- 2.3.4.9.3 : sera ajoutée au bardage bois la possibilité d'employer des enduits ton pierre de Creully

dans le camping.

IV - Retour de la MRAE

Il est rappelé que l'Autorité environnementale a émis un avis conforme sur le projet.

V - Avis de la CLSPR sur le projet de PVAP

CDNPE faisant valoir qu'elle n'a pas pu s'exprimer jusqu'au bout, **S.Sinagoga** propose de convier de nouveau les associations à une réunion informelle afin de recueillir leurs observations supplémentaires.

Comme il n'est plus question de modifier de nouveau le règlement avant son arrêt (au vu du passage en CRPA le 15 janvier), cette réunion informelle (prévue le 24 novembre) examinera la pertinence des propositions des associations en vue de leur intégration éventuelle au projet suite à l'enquête publique.
Au cours de cette réunion, toutes les propositions (pertinentes) émises recevront une réponse de la part des membres du Cotech PVAP.

La commission se prononce sur le projet, amendé avec les modifications adoptées en la présente réunion.
Décision : **le projet arrêté est adopté à l'unanimité des voix, moins 1 voix qui vote contre (CDNPE).**

VI - Calendrier

La délibération sur le projet arrêté sera soumise au vote du Conseil municipal de Bernières le 11 décembre.

La délibération sur le projet arrêté sera soumise au vote du Conseil communautaire de Cœur de Nacre le 18 décembre.

Le projet arrêté sera examiné par la CRPA le 15 janvier.

****

Date et signature du Président :

Date et signature du secrétaire de séance :



ANNEXE 2 :

Règlement intérieur de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de BERNIERES-SUR-MER



1

Article 5. Secrétariat

Le secrétariat de la CLSPR est assuré sous l'autorité du Président. Il procède :

- **à l'organisation des séances** (conditions matérielles, constitution des dossiers de saisine, convocation des membres et invitation des personnes extérieures le cas échéant) ;
- **à l'établissement des procès-verbaux des séances** qu'il leur revient, une fois validés, de diffuser, après chaque séance, aux membres de la CLSPR, puis d'archiver.

La signature des procès-verbaux revient au président.

Article 6. Délibération et expression des votes

Les délibérations de la CLSPR ne peuvent valablement avoir lieu qu'en présence de la majorité des membres (quorum).

Lorsqu'il n'est pas suppléé, le membre de la commission, hormis le président, peut donner un mandat à un autre membre.

De même, tout membre dans l'obligation de se retirer au cours de la commission, peut donner mandat à un autre membre présent qui n'en a pas déjà reçu.

Nul ne peut détenir plus d'un mandat.

Le quorum est atteint lorsque la moitié au moins des membres composant la commission sont présents, ou ont donné mandat.

Il convient de veiller à ce qu'au moins un membre de chaque collège soit présent pour remplir les conditions de délibération.

Dans le cas contraire, la commission délibère valablement, sans condition de quorum, après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Les membres sont soumis à l'obligation de discrétion à l'égard des faits et documents dont ils ont connaissance à l'occasion des débats et délibérations.

Les membres de la commission ne peuvent prendre part aux délibérations s'ils ont un intérêt personnel à l'affaire qui est examinée. La violation de cette règle entraîne la nullité de la

décision prise, sauf à ce qu'il soit clairement démontré que la participation de la personne intéressée est restée sans influence sur la délibération.

Les délibérations et avis de la commission donnent lieu à un vote sur décision du Président, ou d'une majorité des membres présents.

La commission se prononce à la majorité des voix des membres présents ou représentés.
Le Président à voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Le règlement est adopté à…

Fait à Bernières-sur-Mer, le 11 décembre 2024

Président de la commission locale du SPR

ANNEXE 3 : Lettre du maire indiquant que les haie à l'est du camping n'est pas protégée

Bernières-sur-Mer, le 20 février 2023

9.7

Ville
de
BERNIERES-SUR-MER

Département du Calvados

51, rue Hervé Léguillon
14990 BERNIERES SUR MER

☎ 02.31.96.45.47
🖷 02.31.97.61.64

courriel : contact@bernieres-sur-mer.com
site : www.bernieres-sur-mer.com

Côte de Nacre Patrimoine et Environnement
M. Klein
57, rue Léopold Hettier
14990 Bernières-sur-mer

NosRéf. : TDF/TL/2023/008

Objet : réponse à votre courrier du 10 février 2023

Monsieur Klein,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 10 février dernier et vais y apporter quelques éléments de réponse.

Vous interpellez la municipalité sur l'installation d'un mobil-home dans la haie à l'est du camping. Contrairement à ce que vous indiquez, la haie n'est pas classée, contrairement au couvert végétal à l'ouest du camping qui, lui, est en Espace Boisé Classé. La haie doit permettre d'offrir une barrière visuelle pour limiter la visibilité du camping sur l'extérieur mais elle n'a pas de statut spécifique. Avec les services, nous irons sur site pour nous assurer que celle-ci n'est pas en péril au regard de cette installation.

En ce qui concerne l'installation, cela n'a pas été envisagé avec la mairie. La réunion du 7 février portait sur d'autres projets de l'exploitante du camping, projets auxquels je n'ai pas donné d'aval, invitant seulement la pétitionnaire à déposer un Permis d'Aménager pour instruire toutes les demandes au sein d'un seul dossier. Ce PA n'est pas encore déposé à ce jour.

Pour revenir sur l'installation du mobil-home, il n'y a pas eu de Déclaration Préalable instruite par le service intercommunal et municipal et soumise à l'ABF. Pour rappel, l'autorisation spéciale ne s'applique plus depuis 2016 (loi LCAP), le code du patrimoine indique bien que l'avis de l'ABF vaut autorisation spéciale dans le cadre d'une Autorisation d'Urbanisme. L'absence de Déclaration Préalable est enfin justifiée par le fait que le camping ne dépasse pas le nombre autorisé d'emplacements, une Autorisation d'Urbanisme n'est pas nécessaire, tout comme le Permis d'aménager global exigé, le TA l'ayant rappelé dans ses décisions.

Espérant avoir répondu à vos interrogations.

Cordialement,

Thomas Dupont-Federici
Maire de Bernières-sur-mer

ANNEXE 4 : Contribution de l'association adressée début novembre 2025 aux membres de la CLSPR

Côte de Nacre
Patrimoine et Environnement

CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION « COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » pour la CLSPR n°3 du 24 novembre 2025

RAPPORT DE PRESENTATION

Nous nous fondons sur le guide pratique des AVAP édité par le Ministère de la Culture.

L'évolution juridique du règlement d'AVAP en PVAP ne remet pas en cause l'étude initiale, celle de la ZPPAUP en l'espèce. Les mêmes principes juridiques s'appliquent.

Il est significatif qu'aucune mention des commissions précédentes pour l'AVAP et le SPR ne soit faite dans le rapport de présentation.

Si donc, une nouvelle étude a été faite, celle-ci doit être dûment justifiée.

Or aucune justification en ce sens ne figure annexée à la délibération des élus du 28 septembre 2023. Nous redemandons donc la note qui a été communiquée à la Communauté de communes pour engager une « révision » et non une simple réécriture du règlement de l'AVAP.

Le cahier des charges doit en découler. Celui que vous nous avez transmis récemment à notre demande est totalement muet sur ce point qui est fondamental.

Ce guide pratique rappelle en outre dans son § 3.2.1.2 SYNTHESE DES APPROCHES qu'un diagnostic doit présenter en synthèse « les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable, les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte et les potentialités à explorer ou à développer.

Cette synthèse aboutit à la définition :

- **Des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et , en particulier, du cadre des conditions d'intégration architecturale et paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en compte des contraintes ou**

d'objectifs environnementaux (en particulier l'isolation thermique ou la climatisation des bâtiments) ;

- **Des conditions d'intégration paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitements qualitatifs des espaces.**

  En tant qu'elle fonde et justifie les prescriptions règlementaires de l'AVAP cette synthèse figure au rapport de présentation. »

Il découle de ces points que toutes les prescriptions du règlement de l'AVAP doivent être reprises dans le PVAP, car aucune modification n'a été demandée sur ce point.

Une procédure de « révision » de l'AVAP est soumise au même formalisme qu'une procédure d'élaboration ou création d'un règlement de SPR.

« Si le diagnostic effectué dans le cadre de l'étude de création est obsolète ou si les conditions patrimoniales ou environnementales ont évolué, un nouveau diagnostic doit être effectué. Par ailleurs, le rapport de présentation doit préciser les évolutions apportées à l'AVAP existante et les objectifs visés. »

Nous indiquons depuis la première réunion de la CLSPR que le diagnostic qui nous été présenté n'est pas le diagnostic exigé par les textes. Nous avons maintes fois indiqué qu'aucun objectif de fond n'avait été présenté pour engager cette « révision ».

Manques et erreurs du rapport de présentation :

- **Cônes de vue :**

  Il manque un cône de vue à l'entrée de la rue du maréchal Montgomery en venant de Saint Aubin.

  Le cône de vue n°4 oublie la présence de la haie haute qui figure dans le règlement de l'AVAP et doit don être considéré comme un cône de vue lointaine sur l'église.

- **4.4 Trame végétale :**

  Il est rappelé au niveau de la légende la présence de haies et d'arbres remarquables. Or il n'est rien prévu dans le règlement de précis concernant les haies, donc pas de prescriptions, en contradiction avec les prescriptions existantes du règlement actuel de l'AVAP. Ces protections ont été rappelées tant par monsieur Laprie-Sentenac en février 2020, que par monsieur KNOP, directeur de la DRAC de Caen en août 2024.

  P57. Photo du camping. La photo a dû être prise au raz du sol pour donner l'impression qu'aujourd'hui la protection paysagère est en place.

4.4.3 Espaces à dominante végétale

« plaine de jeux » p.56 D'où vient ce nom qui correspond à « Ilot français ». Aucune insertion paysagère de cet espace dans lequel aucune autorisation spéciale n'est requise par la municipalité pour l'installation de food-trucks et équipements divers.
« terrain de jeux » p.57 vient à l'appui de la photo du terrain de tennis. Pourquoi une telle appellation ? Que représente cette notion au regard de l'AVAP ?

P104 TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Les descriptifs des légendes : « parcs et jardins », « espaces libres à dominante végétale » ne sont pas celles de la fiche pratique du ministère de la Culture.

- **Manques :**
  - **Le PADD du Scot mentionne page 28 2.2.3 Les paysages de la côte.**
    « un potentiel à valoriser » : pourquoi rien dans le rapport de présentation ?
    « Le Scot encourage une politique de requalification active du front de mer qui passe par un aménagement coordonné des espaces publics et par une politique incitative d'entretien du bâti. »
    « Le Scot protège fermement les réservoirs de biodiversité qui font l'objet d'un zonage règlementaire. Il convient également de préserver les milieux humides et notamment les zones de marais.
    Une attention toute particulière est apportée au maintien et à la restauration des continuités écologiques le long des cours d'eau, y compris lorsqu'elles traversent un milieu urbain. Des continuités écologiques stratégiques identifiées doivent être reconstituées. Elles auront en particulier pour fonction de permettre à nouveau la connexion entre les différents réservoirs de biodiversité.
    Les haies et les talus : des continuités fines à préserver.
    La nature en ville
    Les paysages agricoles et naturels
    Renforcer la trame verte et bleue … »

    Nous nous interrogeons sur la prise en compte des prescriptions du Scot.

    « Traduction dans le PVAP :
    Le PVAP prend en compte le changement climatique et ses conséquences :
  - **En limitant l'imperméabilisation des parcs et jardins, (et les espaces publics ??) …**
  - **En préservant les haies, les arbres et les marais (Les prescriptions existantes des haies existantes ou à créer sont supprimées dans le projet !!!)**
  - **P98. Objectif 6. Où est l'aménagement de la digue prévue par le Scot ?**
  - **P100 Espaces de stationnement : renforcement et intégration de la trame végétale ! Où se situe la concrétisation de cette « volonté » dans le projet ?**

ABSENCE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Depuis le début du mandat du maire actuel de Bernières et malgré nos nombreuses interventions en ce sens, il ressort que ni le maire de Bernières, ni la communauté de communes Cœur de Nacre, ni la préfecture du Calvados n'ont appliqué, ni n'ont fait appliquer les règles d'ordre public en vigueur depuis 2017 en matière de protection au sein du SPR de Bernières sur mer.

Les multiples atteintes au patrimoine de Bernières sur lesquelles nous avons maintes fois communiquées en témoignent. Il n'est d'autre part pas possible de prétendre que les installations liées aux activités touristiques et de loisirs seraient exemptes du respect de la règlementation d'un SPR ou de celles des dispositions de la loi littoral.

Il n'est pas recevable que ces personnes, usant de leur pouvoir d'autorités publiques, utilisent ce pouvoir pour organiser la régularisation a postériori de règlementations urbaines (PLU ou PAVAP) à des fins de régularisation d'erreurs réalisées dans l'octroi d'autorisations d'urbanisme.

Il est encore moins acceptable de renvoyer les citoyens devant la justice en toute connaissance des faits illégaux alors que ces décideurs et responsables ont dans leurs fonctions respectives la charge de l'application de la loi et le devoir de faire respecter l'égalité de traitement devant la loi.

Que dire lorsque le contenu des décisions de justice elles-mêmes sont dévoyées ?

Toute modification des PLU et du règlement de l'AVAP portée devant les élus et personnes qualifiées pour délibération et avis, devait faire mention du contenu des réclamations et recours des habitants et associations de Bernières en la matière, ce qui n'a pas été le cas visiblement, sauf à considérer que toutes ces personnes sont d'une mauvaise foi ou font preuve d'une collusion condamnable.

Il est significatif à cet égard que la CLSPR n'ait pas eu la possibilité de recourir à un véritable diagnostic de la situation avant de se lancer dans une « révision » du règlement de l'AVAP. Nous insistons depuis des années sur le fait que le problème rencontré à Bernières ne tient pas dans son règlement, contenu ou formulation, même si tout peut-être perfectible, mais dans son application. Les autorités représentées au sein de la CLSPR se sont toujours opposées à ce qu'un tel diagnostic puisse avoir lieu et pour cause.

Nous demandons à LA FONDATION DU PATRIMOINE, membre de la CLSPR, de faire un état des lieux de la situation sur le terrain en matière de valorisation du patrimoine à Bernières lors de la prochaine réunion de la CLSPR et d'indiquer dans quelle mesure, la situation observée impacte le nombre de dossiers qu'elle est en mesure de prendre en charge, au détriment des Bernièrais.

Il est en outre inacceptable qu'aucun procès-verbal ne soit dressé à l'initiative des élus et de la préfecture pour corriger des infractions à l'encontre des dispositions règlementaires du règlement de l'AVAP. Ceci l'est d'autant moins que des procédures en diffamation menées par le maire ont été initiées à l'encontre de responsables d'associations dénonçant ces infractions.

Cette absence de verbalisation se double d'un refus de verbalisation en toute connaissance de cause et ce, alors que la révision du règlement de l'AVAP est en cours.
Comment la préfecture peut-elle justifier, alors qu'elle a été saisie pour procéder ou faire procéder à cette verbalisation ou corriger des dysfonctionnements manifestes dans l'instruction des demandes d'urbanisme :

- Qu'il soit encore instruit ou délivré des autorisations de travaux au propriétaire du terrain de camping sans lui demander de régulariser l'ensemble des travaux illégaux passés introduits selon le mode du saucissonnage et sur la seule base d'un plan sur lequel ne figure aucun mobil home, ni aucune installation, pourtant existants, (Comment a-t-on pu vérifier lors de l'instruction que les prescriptions du SPR étaient compatibles avec la demande du pétitionnaire ? Comment madame CARPENTIER, adjointe au maire, peut-elle expliquer avoir veillé au respect des dispositions d'ordre public du règlement de l'AVAP ? (règle du 2/3 en pleine terre pour commencer) ;
- Que les autorisations de travaux accordées pour la création d'aires de jeux n'aient pas été retirées alors que celles-ci ont été fournies en toute violation des décisions exécutoires du TA de Caen ;
- Que l'aire de jeux de cordage n'ait pas été verbalisée alors qu'elle n'a fait l'objet d'aucune autorisation préalable et ce, en récidive, sans que ce fait soit communiqué au procureur ;
- Qu'un STECAL sur l'entièreté du terrain de camping ait pu être créé lors de la modification n°2 du PLU de Bernières alors que la Cour d'appel a rappelé le classement de ce terrain en N (non constructible) ;
- Que le règlement du PVAP en préparation puisse se faire sans reprendre les prescriptions du règlement de l'AVAP ;
- Que le PLUi ait été bouclé sans mener l'étude concomitante de la « révision » du règlement de l'AVAP ; …

L'actuel règlement de l'AVAP comporte de multiples prescriptions parfaitement claires et explicites qui ne sont pas appliquées. En quoi, un nouveau règlement qui se doit légalement de reprendre ces prescriptions, et non pas de les faire disparaître pour régulariser a posteriori des décisions illégales, ce qui par la même occasion créerait un préjudice aux Berniérais pour le futur, serait-il plus « prescriptif » ?

PREAMBULE AU REGLEMENT

Notre association a réclamé qu'en préambule du règlement un guide pratique soit rédigé pour aider le pétitionnaire dans sa démarche.

Ce préambule ne nous a toujours pas été communiqué alors que les membres de la CLSPR en étaient convenus.

La rédaction du point 1.2.3 du règlement écrit est pour nous incompréhensible pour le commun des mortels, voire erroné sur le point des autorisations spéciales. Ce n'est pas ce que nous voulons. Il faut d'autre part pousser les pétitionnaires à prendre contact avec le CAUE qui assure une présence à Bernières pour les conseiller.

Nous vous faisons la proposition suivante :

« Dans un périmètre couvert par un site patrimonial remarquable, les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF : Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (comme par exemple un terrain nu dont l'affectation est modifiée).

Toutes les personnes, particuliers ou personnes morales, de droit privé ou public, sont soumises à cette règlementation, qui est d'ordre public.

1.1. Le principe

Tous les travaux susceptibles de modifier l'état d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable.

Ne sont pas concernés, les seuls travaux d'entretien qui ne modifient pas l'existant ; Toute transformation de l'existant entre dans le champ de la déclaration préalable.

Cette autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions s'il est estimé que les travaux envisagés peuvent porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un immeuble identifié dans le règlement graphique ou du site patrimonial remarquable (SPR) en lui-même pour faute d'intégration ou

d'harmonie avec l'esprit voulu au SPR. Ces travaux doivent bien évidemment être conformes aux prescriptions du règlement du SPR : le PVAP.

1.2. L'autorisation préalable

L'autorisation préalable à obtenir dépend de la nature des travaux.

Deux cas de figures sont possibles :

- *Soit les travaux ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme.*

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue selon les modalités fixées par les articles R621-96 et suivants du code du patrimoine.

*Vous devez utiliser le formulaire (CERFA °16291*01) ou son remplaçant :*

- construction et installation temporaires qui, en fonction de leur durée d'implantation, sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme ;

- Auvents, rampes d'accès et terrasses, accolés aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme, ou accolés aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42 du code de l'urbanisme ;

- Canalisations, lignes et câbles souterrains ;

- Installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux publics d'électricité, implantées sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer ;

- Autres constructions, installations, modifications d'immeubles bâtis ou non bâtis (exemple : coupe et abattage d'arbres) dispensées d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement : …

Cette liste est donnée pour exemple et n'est pas exhaustive. Il faut bien comprendre qu'au sein d'un SPR, tous les travaux, constructions ou installations, qui modifient l'affectation du sol de manière temporaire ou durable doivent faire l'objet d'une déclaration.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. À défaut, son accord est réputé donné. La décision prise

par le préfet doit être motivée si elle consiste en un refus ou comporte des prescriptions. Elle est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec AR ou par mail avec demande d'accusé de réception (si le demandeur a préalablement donné son accord sur ce type d'envoi).

1.3. soit les travaux sont soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ou environnementale, les modalités d'obtention à suivre sont fixées par l'article L632-2 du code du patrimoine.

Dans ce cas, l'autorisation préalable est obtenue en :

- *sollicitant une autorisation portant sur tous les travaux envisagés (L 632-1 CP), (interdiction de fractionner les travaux et de recourir au « saucissonnage » des projets ce qui retire la vue globale à l'instruction et son impact ;*
- *faisant usage d'une autorisation limitativement listée à l'article L 632-2§2 du code du patrimoine : › Un permis de construire ; › Un permis de démolir ; › Un permis d'aménager ; › L'absence d'opposition à déclaration préalable ; › Une autorisation environnementale ; › Une autorisation spéciale pour les sites classés.*
- *Intégrant le descriptif précis des matériaux qui vont être employés dans le projet, leur mise en œuvre (exemple : façon de réaliser les enduits et leur type de pose, type de bois utilisé pour la restauration de menuiseries et mode de pose des menuiseries « dépose complète des précédentes ou conservation partielle du bâti »), la manière dont les constructions ou les aménagements vont contribuer à l'entretien ou à la valorisation du SPR.*

Dans tous les cas, l'autorisation qui est signée du maire, du préfet ou du ministre est soumise à la décision de l'ABF (architecte des bâtiments de France). Si l'ABF s'oppose à l'autorisation ou l'assortit de prescriptions, le maire ou tout autre signataire ne peut pas passer outre et doit respecter la position de l'ABF (sauf recours administratif).

Toutefois, le signataire de l'autorisation (maire, préfet, ministre) a le devoir de vérifier la bonne application de l'affectation du sol au regard du volet graphique du règlement du SPR, de la conformité du projet au regard du volet écrit du règlement du SPR, et au-delà de ces vérifications indispensables, que le projet a été adapté à la servitude et participe à la mise en valeur du SPR ; raisons pour

lesquelles le projet du pétitionnaire doit être suffisamment documenté pour en permettre l'instruction au visa de ces règles.

Ainsi tout dossier incomplet d'un pétitionnaire qui n'exprimerait pas la manière par laquelle son projet va « maintenir ou valoriser » le SPR verra son instruction refusée dans l'état ; il lui sera demandé d'apporter les précisions nécessaires à l'instruction.

1.4. Modalités d'affichage et durée de validité :

Les références de l'autorisation doivent être affichées sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle l'autorisation est acquise, et pendant toute la durée du chantier.

Un recours peut être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la date de cet affichage.

L'autorisation n'est plus valable si les travaux ne sont pas commencés dans les deux ans suivants la date de délivrance (notifiée ou tacite). Si l'obtention d'une autre autorisation, relevant d'une autre législation, est nécessaire pour démarrer les travaux, ce délai de validité court à compter du moment où les travaux peuvent démarrer en application de cette législation. L'autorisation est également périmée si, passé ce délai initial, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Le demandeur peut bénéficier d'une prorogation d'un an du délai de validité de son autorisation. Pour ce faire, au moins deux mois avant la date d'expiration de validité, celui-ci doit adresser sa demande au maire en deux exemplaires par pli recommandé ou effectuer un dépôt en mairie. Celle-ci est acceptée si aucune décision n'a été adressée au demandeur dans les deux mois suivant la réception de la demande.

1.5. Sanctions : (ART. L.641-1 DU CODE DU ET L.480-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute personne impliquée dans la réalisation desdits travaux, modification de l'affectation du sol, de travaux de construction ou d'installations (les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes…), dans le périmètre de protection d'un SPR sans les autorisations nécessaires, risque une amende comprise entre 1.200 € et 6.000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher et une amende de 1.200 € à 300.000 € dans les autres cas. En cas de récidive, en

plus de l'amende, le professionnel risque une peine d'emprisonnement de six mois.

Outre ces amendes, il est toujours possible aux autorités d'ordonner la remise à l'état initial sans aucun délai de prescription, s'agissant d'un SPR et de règles d'utilité publique. »

REGLEMENT GRAPHIQUE

(REMARQUES DE COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT) – 31 octobre 2025

Nous revenons sur les éléments abordés lors de la précédente réunion de la CLSPR car ils sont intrinsèquement liés au règlement écrit, le règlement graphique et le règlement écrit formant un tout indissociable.

A/PROTECTIONS PAYSAGERES

Les protections paysagères ne sont pas assez définies dans le projet de PVAP.

Il est à noter que la légende du règlement de l'AVAP mentionnait « Entités à dominante paysagère et environnementale à préserver ou à améliorer ».

Nous demandons de compléter les légendes pour mieux définir les protections végétales sur le plan graphique et de faire figurer dans le règlement écrit la mention de leurs caractéristiques.

Nous découvrons en consultant internet « une fiche pratique : la légende des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine » datée de décembre 2020 éditée par le Ministère de la Culture. Il aurait été normal d'en disposer dans le cadre de cette révision de l'AVAP, d'où nos remarques sur l'absence d'exposé des règles en début de procédure.

Nous découvrons qu'il est possible de caractériser des protections végétales à l'aide de la légende nationale en les différenciant par des sigles ou n°, que cela est dûment argumenté dans la fiche pratique du ministère de la Culture, contrairement à ce qui nous a été affirmé à plusieurs reprises lors des précédentes réunions de la CLSPR et par le comité technique.

La dernière réunion qui a porté sur le plan graphique aurait dû se faire avec ces éléments.

Les définitions de cette fiche du ministère de la Culture détaillant le sens des légendes doivent selon nous être reportées avant le glossaire dans le règlement écrit.

Le deuxième point de fond que nous levons est le fait que les dispositions règlementant un SPR sont indépendantes des autres réglementations telles que celles de l'urbanisme, de la préservation des monuments historiques et des sites classés au titre du Code de l'environnement. Cette remarque nous conduit à demander de maintenir les prescriptions existantes envers les monuments historiques et le site classé au titre du PVAP comme ils l'étaient dans le règlement de l'AVAP. Cela revient à mettre en gris foncé les monuments historiques avec le logo des monuments historiques prévu par la légende nationale et les bâtiments d'intérêt patrimonial dans le domaine du château de Quintefeuille avec le logo du site classé sur la parcelle de terrain. Cette protection est importante car elle oblige à la mise en valeur de ces éléments au titre du PVAP.

Les monuments historiques :

Le PVAP n'a pas vocation et ne peut pas délimiter un monument historique. En cas d'évolution de l'étendue de la protection au titre des monuments historiques notamment, le document graphique délivrerait une information erronée qui pourrait être source de contentieux. Or, il ne s'agit pas d'une prescription ou d'une règle du PVAP, mais d'une servitude d'utilité publique. En l'espèce, ce qui fait foi est la liste des servitudes d'utilité publique

annexée au document d'urbanisme, ainsi que l'arrêté de protection au titre des monuments historiques qui précise la délimitation du monument.

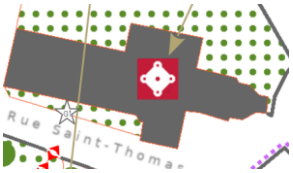
Dans un souci de lisibilité, l'indication des monuments historiques peut cependant figurer sur le document graphique.

	Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont identifiés par le logo des monuments historiques, marque déposée par l'État à l'institut national de la propriété industrielle (INPI) sous le numéro 4399557.	

En principe, le logo apparaît autant de fois qu'il y a de monuments historiques, chaque logo renvoyant à un arrêté de protection. La légende du PVAP vient s'aligner sur la pratique en usage dans la plupart des PLU, où les monuments historiques apparaissent, à titre d'information, habituellement sous forme d'une étoile.

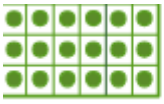
En plus du logo « monument historique », il faut généralement protéger l'immeuble au titre du PVAP, en vertu du principe d'indépendance des législations. Graphiquement, le logo devrait ainsi se superposer à l'aplat noir. Ce n'est cependant pas systématique, notamment si la protection au titre des monuments historiques d'un immeuble bâti est très partielle et que le reste de l'immeuble ne présente aucun intérêt. De même, un jardin classé au titre des monuments historiques faisant partie d'un hôtel particulier, et qui abriterait un parking en sous-sol, n'aura pas un niveau de protection élevé au titre du PVAP (car ce n'est pas un jardin de pleine terre), alors même que ce jardin est un monument historique.

En application de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Il est souhaitable qu'un dialogue entre les porteurs de projet et les services de l'État chargés du patrimoine soit mis en place le plus en amont possible, afin d'accompagner au mieux les projets et de définir des principes d'intervention respectueux du cadre réglementaire, architectural et technique.



Le vote imposé en fin de réunion n'a aucune valeur, puisque les informations étaient incomplètes et erronées, le document graphique non établi des points vus en réunion, sans lecture concomitante du règlement écrit.

A1 / LES EBC (Espaces boisés classés)



Espace boisé classé

Nous constatons qu'il existe une légende spécifique pour les EBC. Nous sommes tombés d'accord lors de la réunion du 7 octobre en CLSPR que les anciens fiefs en seraient dotés dans leur périmètre d'origine délimité par leurs murs peu importe les constructions y figurant ou leur état actuel, la volonté étant de les maintenir au maximum.

Définition de ces espaces boisés classés :

« Les espaces boisés classés relèvent du code de l'urbanisme (art.L.113-1 et suivants). Ils ont cependant été maintenus dans la légende des PVAP, car ils constituent une information importante en termes de protection des espaces non bâtis.

Les espaces boisés classés sont une protection très forte des espaces non bâtis, qui peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. L'article L.113-2 dispose que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Il conviendra donc également de reporter les EBC sur le PLUi puisque les EBC ne sont sur le document graphique de l'AVAP qu'à titre d'information.

A2 / PARC OU JARDIN DE PLEINE TERRE



Parc ou jardin de pleine terre

« Les parcs ou jardins de pleine terre désignent un parc ou un jardin protégé par le PVAP. Le jardin de pleine terre permet d'accueillir un arbre de haute tige qui pourra s'y développer normalement.

Les jardins de pleine terre se distinguent des espaces libres à dominante végétale qui peuvent être des jardins sur dalles »

Compte tenu de cette définition, la quasi-totalité des 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. C'est également une obligation de laisser cette prescriptions aux terrains qui en étaient dotés dans le précédent règlement 'maintien ou valorisation '.

A3/ ESPACE LIBRE A DOMINANTE VEGETALE



Espace libre à dominante végétale

“ Les espaces libres à dominante végétale peuvent être des jardins sur dalles, à la différence des jardins de pleine terre. Ils ont généralement une épaisseur de terre moindre qui n’interdit pas la création d’un parterre à la française (avec des buis par exemple). »

Cette légende ne concerne Bernières qu’en toute petite partie. Elle ne correspond absolument pas aux zones du Platon et du marais de la Rive, ni à une partie du domaine de la Crieux, ni au camping, ni au terrain de tennis (espaces fermés pour dissimuler les installations et participer à la valorisation du site classé et du SPR) , ni à la plupart des endroits où le projet fait figurer des espaces libres à dominante végétale. Ces zones doivent être classées en parc et jardin de pleine terre avec au surplus mention des EBC, lorsqu’ils existent ceux-ci étant inscrits au PLU.

Cette information aurait dû être transmise à la MRAE. Le terrain de camping et la parcelle des tennis ne pouvant quant à elles n’être qu’en pleine terre du fait de leur classement N ou du fait de leur situation en coupure d’urbanisation et/ou en zone d’urbanisation diffuse pour le terrain de tennis. (autorité de chose jugée TA 2021, CA Nantes 2023, Refus du pourvoi au CE 2024)

A5/ ESPACES VERTS A REQUALIFIER



« Les hachures concernent ce qui est rendu obligatoire par prescription du PVAP : la création d’espaces verts peut être exigée. Il peut s’agir également d’espaces libres non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Cette prescription est applicable tant aux espaces privés qu’aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc. Les plantations d’alignement à réaliser pourront apparaître sous la forme d’une bande hachurée.

Dans l’objectif de favoriser ou renforcer la présence de la nature en ville, ce graphisme peut être utilisé pour prescrire la végétalisation des toitures terrasses. Dans ce cas, les hachures vertes se superposent à l’aplat gris clair. »

Cette légende a été utilisée pour les haies. Nous considérons qu’elle est inadaptée pour assurer les prescriptions de l’actuel document de l’AVAP. En effet, beaucoup des haies sont existantes au sens d’emprises protégées au titre de l’actuel règlement de l’AVAP. Il ne s’agit donc pas de prévoir une « requalification » mais une confirmation de la protection existante.

Ainsi, cette légende est inadaptée aux emprises des haies existantes. Il convient d’employer pour qualifier les « haies existantes ou à créer » présentes dans l’actuel règlement de l’AVAP avec la légende suivante :



Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Protection actuelle du règlement écrit de l'AVAP (Cf également plan graphique A3) – Texte soumis et validé en enquête publique. Texte non repris par « erreur » sur le site de la mairie malgré plusieurs avertissements auprès du maire. Le maire avait obligation de s'assurer du tracé du SPR que nous avons dû contester ainsi que des mentions à apporter sur les caractéristiques des haies. Ce dernier point avait été confirmé par l'ABF en février 2020 s'agissant de haies dans le camping.

III.4.3 - Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Les haies existantes les plus significatives sont classées par le POS actuel.
Dans le souci de renforcer le couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, il est indispensable de créer de nouvelles haies surtout sur la périphérie de la ZPPAUP et à l'extérieur des lotissements.
On distinguera :
les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
• le long de la route D 514 - zone 3 (à créer en partie),
• le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest de la zone de protection - zone 4 (à créer),
• devant l'ancienne colonie de vacances - zone 4 (à créer).
les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
• à l'extrémité ouest de la zone 3 (à créer),
• au sud de la Crieux (à créer),
• à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à créer),
• au sud et à l'est du terrain du camping,
• autour des terrains de tennis,
• le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie). »

Dernier texte présenté en enquête publique.

Ce document fait partie des éléments adressés à la DRAC dans le courrier de monsieur Deffrennes du début du mois de juillet 2024 et 2025.

Il est hors de question de supprimer ces haies et leurs caractéristiques. Ces éléments n'ont pas été appliqués sciemment par le maire qui a toujours prétendu qu'ils ne s'appliquaient qu'aux haies existantes, interprétation reprise par les membres de la CLSPR, en dehors des associations.

Nous notons que c'est bien l'affectation du sol qui est retenue et protégée au titre de l'AVAP et non pas seulement les haies existantes comme le maire, les architectes et les services de l'urbanisme nous l'ont affirmé durant les CLSPR.

Nous demandons donc que les prescriptions paysagères déterminées dans le règlement de l'AVAP soient reportées dans le PVAP, qui a pour vocation d'être « plus prescriptif ».

Nous pouvons concevoir qu'à certains endroits, il est difficile d'appliquer les prescriptions des haies hautes notamment. Aussi nous vous proposons de définir 4 types de haies pour le règlement du PVAP, sachant que ces emprises réservées à des haies devront être inscrites comme des EBC également pour les deux premières, ce qui est possible règlementairement (Cf. définition d'un EBC).

- **Type 1. Une haie haute de 6 à 10 m de large. Haie de type bocagère comportant des arbustes et arbres de haut jet. Les variétés végétales étant choisies pour « masquer » les constructions actuelles ou futures trop voyantes. Ces haies sont à utiliser pour la périphérie du SPR et pour masquer les lotissements et les campings ou autres constructions ou installations n'entrant pas dans l'esprit du SPR. Leur hauteur est adaptée à leur objet. Elles doivent remplir leur fonction été comme hiver.**
- **Type 2. Une haie haute de 2 m de large. Haie composée d'alignement d'une ou deux variétés d'arbustes à feuilles les plus persistantes possibles (Ifs, charmille, hêtre, …). Les espèces végétales étant choisies pour créer des alignements au cœur du SPR de nature à masquer les constructions et installations n'entrant pas dans l'esprit du SPR et à renforcer la structuration des espaces urbains. Leur hauteur est adaptée à leur objet. Elles doivent remplir leur fonction été comme hiver.**
- **Type 3. Une haie moyenne de type bocagère ou buissonnante de 4 à 5 m de large ayant pour but de créer des respirations végétales au sein de l'espace urbain, de masquer partiellement des constructions ou installations, ou de végétaliser l'espace tout en préservant des vues lointaines. Leur hauteur est de l'ordre de 2 mètres.**
- **Type 4. Une haie basse de 0,6 m à 1,5 m de large. Haie composée d'alignement de végétaux d'une ou de plusieurs variétés. Elles ont pour objet d'agrémenter les espaces urbains.**

Ces types de haies seront repérées par la légende prévue par les textes avec pour les différencier les n° 1, 2, 3 et 4.



Quoiqu'il en soit les haies antérieurement prescrites dans le règlement actuel de l'AVAP doivent selon nous être maintenues à l'aide des caractéristiques ci-dessus proposées.

Notamment la haie longeant la rue du maréchal Montgomery doit être une haie haute et large de type 1 à l'entrée de Bernières avant la ferme de La Luzerne et être classée en EBC au niveau du PLU. Pour le reste de la rue, elle pourrait être une haie de type 2, ce qui est une régression par rapport au règlement actuel. Par contre, elle doit exister tout le long de la rue, comme dans le règlement actuel, y compris devant le parking de La Luzerne.

Concernant le camping et le tennis, la haie extérieure doit être de type 1 pour maintenir les protections existantes.

A l'entrée du village côté Est, le maire a défendu l'idée de créer un bois paysager ou une forêt urbaine sur 10 mètres de large, modification incluse dans la modification n°1 du PLU. Il convient donc de placer cette parcelle en parc et jardin de pleine terre a minima avec EBC au PLU et rappeler l'existence de l'emprise d'une haie de 6 à 10 mètres de large car cela figure dans l'actuel règlement de l'AVAP. Cette protection est voulu par le Scot et le PADD de Bernières au titre de la protection des entrées de ville, le but étant de masquer les constructions situées au sud de la RD7 et donc d'adapter la protection végétale aux constructions existantes et futures.

Cet espace et les parcelles de terrain situées au sud du SPR à cet endroit doivent avoir vocation à préserver et à mettre en valeur le SPR. La définition du PDA (Périmètre délimité des abords) a été déterminée de manière beaucoup trop restrictive en limitant le PDA du SPR au périmètre du SPR, ce qui est incohérent en matière de protection paysagère du site. Nous demandons l'interdiction de construire des immeubles dont la hauteur serait supérieure à 7,5 m avec obligation de respecter la règle des 2/3 en pleine terre sur les parcelles rachetées par la mairie qui font actuellement l'objet d'un appel d'offres de potentiels lotisseurs, ceci pour créer un écrin à Bernières comme prévu par les textes supérieurs au PLU et pour faciliter l'implantation de constructions qualitatives en vue de diversifier l'habitat, élément également voulu par le PLU et le PADD de Bernières.

A4/ ARBRES ISOLES



Le repérage avec ce symbole des arbres remarquables de Bernières n'a pas été fait. Nous avons noté plusieurs de ces arbres : dans l'espace du fief Pelloquin, le long de rue du maréchal Montgomery, … qui devraient être protégés.

…….

B – ELEMENTS URBAINS

Il en est de même en rapport à la légende nationale concernant les éléments bâtis. Le champ des types de légendes possibles n'est pas utilisé et ne nous pas été présenté.

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.

Cela pose un réel problème en matière de règles architecturales pour un SPR, d'autant plus que le PLUi les a élevées, laissant la possibilité de constructions d'immeubles au sein du SPR. Nous rappelons de plus que toutes les prescriptions de l'AVAP doivent être reportées dans ce PVAP.

Ces éléments existent dans l'actuel règlement de l'AVAP. Quelle est la raison de leur retrait ? En quoi cela est-il plus prescriptif ? Effectivement, en vidant le règlement de toute règle, cela va-t-il en faciliter l'application, mais pas au bénéfice du SPR assurément !

Un autre sujet est l'installation d'appareils d'énergies dites renouvelables. Ces installations sont nuisibles à la défense des sites et patrimoines bâtis. Nous ne sommes pas favorables à l'implantation de ces appareils sur l'ensemble du SPR. Les voisins d'habitants au sein du SPR n'ont pas à subir l'agression visuelle de tels dispositifs. Nous sommes également partisans d'interdire l'implantation de telles installations à l'extérieur du SPR, si ces installations sont visibles d'espaces publics ou de logements situés à l'intérieur du SPR. Là encore, l'absence d'un périmètre délimité des abords du SPR différent du périmètre du SPR trouve sa limite dans la préservation d'un SPR, qui a besoin d'un écrin pour sa mise en valeur.

Enfin la structuration du document écrit nous pose problème car il n'exprime aucune volonté d'un état projeté du SPR. Faute de diagnostic, faute de vision et de volonté de protéger le site suffisamment posées et déterminées, il ne peut pas y avoir de règlement clair. Le fait de distinguer édifices protégés et non-protégés ne peut pas suffire à définir ce qui est voulu comme SPR. C'est particulièrement le cas en matière de nouvelles constructions qui ne doivent pas être réalisées seulement en lien avec le voisinage immédiatement existant, car celui-ci peut ne pas être souhaité reproductible, mais en fonction d'une architecture définie comme étant celle souhaitée dans le SPR pour le « maintenir ou le mettre en valeur », ce qui n'est que l'expression des textes de loi. Il manque donc la détermination dans le règlement de zones dans lesquelles un certain type d'habitat bien précis doit être construit.

Selon nous, il existe deux types d'habitat principaux au sein du SPR de Bernières :

- **Un habitat de type traditionnel, en pierre (moellons et pierres de taille), aux toits d'ardoises naturelles ou de tuiles plates, aux formes et volumes simples sans refends ni pentes de toit multiples (>2), aux dimensions maximales et aux proportions à définir, à la pente minimale de toit de 35 à 45°, aux ouvertures plus hautes que larges, aux lucarnes simples à 2 ou 3 pans, aux enduits de chaux bien définis en terme de matériaux (types de sables et chaux) et de mise en oeuvre, à la pierre de Creully et aux moellons assez plats, aux menuiseries de bois simples peintes en teinte blanche légèrement colorée …**
- **Un habitat de type villégiature, hérité de la fin du XIX° siècle et du début du XX° siècle, de 2 types souvent en lien avec leur ancienneté.**

Les maisons de la fin du XIX° siècle empruntent souvent la pierre pour leurs façades mais dans un style plus « bourgeois », ces maisons ayant souvent des dimensions plus importantes que celles des maisons de type traditionnel.
Les maisons qui ressemblent plus à des villas balnéaires empruntent le style dit normand des villas avec reproduction de colombages en façade et enduits peints.

Sur cet existant est venu se greffer des maisons plus récentes sans style bien affirmé et malheureusement pour le SPR et son unité architecturale des maisons au style contemporain plus ou moins réussi, aux volumes, proportions et aspects très perturbants pour l'harmonie générale du SPR.

Autant, il est important de maintenir et de valoriser les maisons qui constituent la valeur historique et architecturale du SPR de Bernières, autant il est important d'orienter les nouvelles constructions et installations au sein du SPR pour le maintenir et le valoriser.

Ainsi, il est nécessaire de se poser la question du but à atteindre. Selon nous, il faut déterminer les zones qui ne peuvent accueillir que des maisons de type traditionnel et d'autres qui sont affectées à des constructions de type villégiature ou des zones capables d'accueillir des types mixtes.

Les nouvelles maisons de type traditionnel peuvent adopter des façades recouvertes de moellons ou enduits traditionnels avec des ouvertures en pierre de taille. Leur dimensionnement et les proportions à respecter doivent être imposées.

De la même façon, la hauteur des immeubles, constructions et installations, doit être définie, au sein des zones du SPR par type d'habitat, mais aussi aux abords immédiats du SPR à reporter dans le PLU pour la mise en valeur du SPR et notamment des sites paysagers et des cônes de vues.

La reprise des éléments graphiques et chiffrés de l'actuel règlement de l'AVAP doivent être repris et intégrés, voire complétés dans le sens indiqué plus haut.

B1 Immeuble bâti ou non bâti à requalifier



« Ce symbole indique les requalifications prévues à l'article L.631-4 du code du patrimoine.

A l'inverse du PSMV, le PVAP ne peut pas imposer de modification ni de démolition. Le symbole a cependant été décliné pour signifier l'objectif attendu d'amélioration du ou des

immeubles bâtis ou non bâtis : il faut pouvoir encourager l'amélioration du tissu existant. Par ailleurs, le PVAP s'ajoutant au PLU, il conviendrait que le document d'urbanisme relaie également cet objectif. »

Il nous semble intéressant de repérer au sein du SPR, au-delà des bâtiments dont l'intérêt dans leur configuration actuelle est retenu, les bâtiments dont l'amélioration serait hautement souhaitable, soit par ce qu'ils recèlent une valeur patrimoniale intrinsèque affectée par le temps, soit parce que des constructions ou aménagements existants ne correspondent pas à l'esprit du SPR.

Nos propositions :

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.

B2 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.

Il est en effet essentiel pour retrouver une qualité au SPR que l'ensemble des murs et clôtures fassent l'objet d'une volonté de remise à niveau.

Il serait souhaitable de déterminer les types de murs et clôtures admises et des matériaux à respecter.

Ex : murs en pierre de Creully avec joints à la chaux (mortier de chaux : 2/3 sable de Bayeux, 1/3 chaux ou 1/3 sable de Bayeux, 1/3 sable de Lieusaint,1/3 chaux).

Mise en œuvre à pierre vue ou joints à l'argile.

Têtes de mur traditionnelles par superposition de pierres plates de largeur décroissante en partie haute, coiffées d'un petit dôme de mortier de chaux. Adjonction possible dans le mortier de 10% de ciment blanc maximum.

En cas d'ouverture, obligation de refaire des piles en pierre de taille de part et d'autre de l'entrée pratiquée.

Ex : murs bahuts en pierre de Creully avec superstructure en métal peint réalisée en barreaudage fin (2 cm maxi), éventuellement doublé d'une plaque métallique de même teinte. La hauteur de la superstructure ne dépassera pas la moitié de la hauteur du mur.

Ex : grillages doublés du côté de la voie publique par une haie d'1 mètre de large minimum et de 1,5 m de haut minimum.

B3 Immeubles protégés

Nous avons noté que l'inventaire des immeubles protégés est incomplet. Certaines maisons étant peu visibles de la voie publique n'ont pas été répertoriées. Nous demandons notamment que les maisons suivantes soient protégées :

- **Annexe ex madame Patry (corrigé dans la dernière version)**
- **Maison voisine :**



B4. Immeubles non protégés

Il conviendrait de vérifier que les éléments repérés ont fait l'objet d'un permis de construire. Il est en effet tout à fait anormal que certaines constructions apparaissent sur le plan graphique du PVAP alors qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un permis de construire.

Exemple :



B5. Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

« les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale correspondent aux cours communes ou aux cours de fonctionnement des anciennes fermes ou groupements de petites maisons de bourg et leurs annexes autour d'un espace

commun doté généralement d'un puits. L'objectif est de maintenir l'intégralité et la qualité des espaces libres de ces cours. »

Ce symbole n'a pas été utilisé alors qu'il s'appliquerait utilement à protéger des petits espaces de cours au sein du centre bourg, caractéristiques de notre région.

B6. Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier



Cette définition ne s'applique pas à l'espace de l'école qui ne doit pas avoir pour vocation de devenir minéral et où la présence d'espaces verts est d'ailleurs souhaitable. Modifié depuis.

B7 Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Ce symbole s'applique aux linéaires urbains ayant une valeur d'ensemble à préserver ou à restaurer. Ces linéaires comportent des immeubles majoritairement non protégés en tant que tel : il s'agit de protéger un paysage urbain en traitant les gabarits et matériaux des immeubles existants ou à construire.

Il est dommage que le muret qui longe la rue du maréchal Montgomery au Sud ne soit pas repéré comme telle, car c'est indéniablement et historiquement un élément qui confère une identité à cette rue et accentue l'effet de perspective pour aller vers le cœur du bourg.

Cette ordonnance architecturale doit être reconstituée aux endroits où elle a été démantelée par la mairie qui s'était engagée à la reconstruire mais qui ne l'a fait qu'en partie. Cette reconstitution doit s'opérer surtout si la haie haute prévue au règlement de l'AVAP est réduite en largeur telle que vu plus haut.

Il en de même avec d'autres murets de ce type autour de la place de l'église par exemple.

…….

PLUS SPECIFIQUEMENT DANS LE REGLEMENT ECRIT

C'est dans le domaine des protections paysagères à l'intérieur du SPR que nous découvrons essentiellement un abaissement incompréhensible des protections existantes, celles-ci se révélant peu précises, voire inexistantes. Ceci est d'autant plus le cas pour les protections paysagères à respecter sur le domaine public. Les prescriptions de l'actuel règlement de l'AVAP ont de ce fait été retirées, ce que nous contestons sachant que ces protections paysagères sont essentielles à la structuration d'un espace de qualité comme un SPR.

Les enrobés des voies publiques qui devaient se conformer à des prescriptions dans le précédent règlement en matière d'imperméabilité et couleur, ne sont plus appréhendés dans le projet de règlement. Ceci est bien dommage, car les enrobés noirs ou noirs rougissants sont impropres à la mise en valeur des teintes de pierre de notre région. Rien sur les trottoirs.

Tous ces éléments retirés alimentent des contentieux en cours avec la mairie ; nous sommes en droit de nous interroger sur la justification d'une telle régression en matière de protection, qui va à l'encontre du but affiché de rendre le règlement plus prescriptif.

Globalement, le règlement renvoie à une origine qui semble être l'état actuel des lieux, alors que l'état actuel des lieux est précisément contesté par notre association car la mairie a laissé se dégrader le SPR en ne respectant pas le règlement et en ne dressant jamais procès-verbal des infractions dénoncées. L'état originel des constructions doit être recherché dans le SPR. Si un véritable état des lieux avait été réalisé ce que nous demandons depuis le début au sein de la CLSPR, les participants pourraient s'en rendre compte.

Les règles de hauteur des éléments bâtis ne sont pas reprises et renvoyées au PLU, ce qui n'est pas admissible si le SPR veut préserver la valorisation architecturale du village. La proportion et le dimensionnement des constructions sont essentielles pour maintenir et mettre en valeur le SPR. Le rapport avec des maisons voisines qui ne sont pas au diapason de ce qui est voulu dans un SPR n'a aucun sens, ceci est d'autant plus inquiétant qu'aucune volonté sur le devenir du SPR n'a été exprimée par les élus ou abordée dans le cadre de la CLSPR malgré nos demandes.

Les installations ne sont plus appréhendées par le règlement, ce qui affaiblit une fois de plus la portée de ce règlement.

Nous dénonçons donc ce règlement comme beaucoup plus permissif que le précédent, sans aucune assurance de l'application des prescriptions puisque le précédent règlement a été ignoré par la mairie actuelle et sans ligne directrice permettant de se projeter sur un état futur non défini en l'absence de toute vision patrimoniale réelle.

Ce règlement aboutit donc à un affaiblissement incompréhensible des protections pour toute personne soucieuse du maintien ou de la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable.

Nous maintenons qu'il a été établi dans le seul but de vider les recours judiciaires de leur substance et de régulariser a posteriori, comme c'est habituel pour cette mairie au vu des précédentes modifications du PLU (exemple : DP014 066 2500085 déposé le 21/10/24 – modification d'une aire de jeux en sable … alors que le terrain est classé N, en coupure d'urbanisation), des travaux et projets illégaux puisque contraires aux prescriptions du règlement actuel de l'AVAP et à des décisions définitives de justice.

C'est un véritable passage en force qu'opèrent l'intercommunalité et le maire de Bernières, qui, comme cela a été dit lors du comité technique, ne correspond pas à la fonction d'élus amenés à préserver un SPR et à le faire évoluer positivement.

Voici nos remarques sur le règlement écrit dans sa version actuelle, à prendre en compte avec les remarques précédentes.

2.2 REGLES URBAINES

2.2.2. MURS DE CLÔTURE PROTEGES

Il est question de portes et portail « d'origine ou d'intérêt patrimonial ». Cette définition est floue et va donner lieu à interprétation. A l'inverse des maisons, il n'y a aucun repérage de ces portails sur le volet graphique.

Les murs protégés doivent être lisibles sur le plan, ceux-ci étant masqués souvent par d'autres éléments, comme par exemple le tracé du SPR. Corrigé en petite partie.

2.2.2.1.4. Le chaperon des murs doit être fait de pierres superposées et jointoyées visibles et pas fait d'un enduit qui masque les pierres. Faire une photo ou illustration. Surtout ne pas écrire « reconstruit à l'identique » car l'identique peut être à proscrire pour l'amélioration du SPR.

2.2.2.1.6. La technique traditionnelle de restauration d'un mur doit être plus explicitée. Photo ou illustration. Rappeler les matières qui doivent constituer un mortier de chaux et les types de sable à employer.

Les chaînages doivent être reconstitués si nouvelles élévations.

2.2.2.1.7. Les moellons doivent être en pierre de Creully, rien d'autre.

2.2.2.1.8. « Les grilles métalliques d'origine ou d'intérêt patrimonial surmontant les murs bahuts sont préservés et restaurées à l'identique… » La référence à l'identique n'est pas la bonne car l' « identique » peut être à proscrire.

2.2.2.1.10. « Le rehaussement d'un mur de pierre est autorisé à condition de présenter un dispositif architectural contemporain ajouré. » Quel est l'objet d'une telle disposition ? Un rehaussement d'un mur de pierre peut se faire sans dispositif architectural. Il importe de préciser que le mur de pierre doit être doté d'une tête de mur refaite à l'ancienne. (Cf. plus haut croquis ou photo)

2.2.2.1.13. Les portails et grilles traditionnels sont préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments sont refaits « en bois plein peint ou en fer forgé avec un barreaudage fin *sans fioritures* » au lieu de sont refaits « à l'identique ». L'identique pouvant être une erreur du passé.

2.2.2.1.14 rajouter barreaudage très fin sans fioritures. Adjoindre une photo ou des croquis.

2.2.2.1.15. « Dans le cas où le linéaire s'applique à la façade principale d'un bâti, la surélévation du bâti est autorisée, en respectant l'intégrité de la façade principale et dans le respect des règles architecturales. » Totalement incompréhensible pour le commun des mortels ! Il manque surtout une hauteur à la gouttière à ne pas dépasser.

2.2.2.1.16 sont interdits :

- l'enduit ciment et les enduits mécaniques. La protection actuelle est l'interdiction des enduits mécaniques.

- les portails et portes de formes complexes ou courbes. Rajouter portes.

- interdire les portails et portes en aluminium non peints. Faire référence à une palette de couleurs à insérer dans le PVAP.

2.2.3. CLÔTURES NON PROTEGEES

2.2.3.6 Ce type de clôture doit-il être doublé d'une haie ?

2.3.4 CLOTURES NEUVES

Pourquoi introduire une différence pour les clôtures neuves ? Soit une clôture est dans un secteur protégé, soit une clôture n'est pas dans un secteur protégé.

D'où l'importance pour nous de qualifier les secteurs avec un nombre de clôtures clairement définies par type de secteur, ces secteurs pouvant être une liste de rues. C'est la cohérence au sein des rues qui est importante.

2.2.5. ELEMENTS EXTERIEURS PARTICULIERS

2.2.5.2.1. Les croix et les éléments commémoratifs peuvent être déplacés au sein d'un même espace public dans le cas d'un aménagement global de ce dernier.

Pourquoi limiter ces déplacements aux croix ou éléments commémoratifs et pourquoi limiter cette règle aux espaces publics ?

2.2.5.2.2. pas clair. Quel est l'objet de cette règle ? « traditionnel » définition ? « A l'identique » pas toujours souhaitable.

Mieux définir ce qui est voulu !

2.2.5.2.5. Parle-t-on des escaliers extérieurs ?

2.2.5.2.6. Cabines de plage. Elles doivent toutes être en bois peint de couleur blanche et posséder un toit à double pente ou à simple pente descendant vers l'arrière. La couverture des cabines est réalisée de bardeau bitumineux de couleur noire.

2.2.1. PASSAGES ET LIAISONS PIETONNES

2.2.3. PLACE COUR OU AUTRE ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A CREER OU A REQUALIFIER

Incompréhensible. Il ne renvoie à rien sur le plan graphique.

Rappeler que ces espaces sont caractéristiques des maisons du littoral du Bessin. Marquer ces espaces avec un **R rouge.**

2.2.2.3.2 sont interdits :

- toute diminution de ces espaces,
- tout aménagement ou construction de nature à porter atteinte à l'aspect traditionnel des lieux.

2.2.4. IMMEUBLE NON BÄTI OU AUTRE ESPACE LIBRE

2.2.4.1. SECTEUR 1 « CENTRALITE HISTORIQUE ET HAMEAU DE LA RIVE »

2.2.4.1 Les espaces libres publics

2.2.4.1.1.1 Règles générales

2.2.4.1.1.1.3. les éléments participants à la mise en scène des monuments historiques et des immeubles bâtis protégés situés à proximité sont maintenus ou à recréer : dégagement visuel, perspective, recul, symétrie, écrin, muret, rapport à la rue, rapport au cours d'eau…

Rajouter récréer notamment lorsque ces éléments ont été ignorés dans un passé récent.

2.2.4.1.1.2 Traitement des sols

2.2.4.1.1.2.6.1. sont interdits :

- Les enrobés noirs quel que soit la variante de noir.

L'actuel règlement ne distingue pas le noir rougissant du noir. Ceci est une invention du maire pour se dégager de ses obligations au regard du règlement. Il n'y a pas lieu de distinguer ce que le texte du règlement actuel ne distingue pas.

2.2.4.1.1.3 Mobilier urbain

2.2.4.1.1.3.1.2 Le mobilier urbain doit être sobre et qualitatif (forme, matériaux et teintes)

2.2.4.1.1.3.1.4

Sont interdits :

- tout aménagement ou construction de nature à porter atteinte à l'aspect traditionnel des lieux par exemple bancs, lampadaires, abribus de style contemporain, panneaux ou trackers solaires, distributeurs liés à la distribution moderne, …

2.2.4.1.2 Les espaces libres privés

2.2.4.1.2.1 Piscine

2.2.4.1.2.2. Eoliennes, panneaux et trackers solaires

2.2.4.2.2.1.1 L'installation des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol est autorisée s'ils sont non visibles depuis l'espace public et le voisinage.

« au sol » se rapporte-t-il aux panneaux photovoltaïques ou thermiques/ ou aux seuls panneaux thermiques ??

2.2.4.1.2.2.1.2.

sont interdits :

- tout aménagement ou construction de nature à porter atteinte à l'aspect traditionnel des lieux.
  Exemples : panneaux photovoltaïques en élévation, sur toiture, les éoliennes, et trackers solaires, …

Ils sont interdits en co-visibilité d'un monument historique, celle-ci étant appréciée été comme hiver.

A cet égard, il est important de rappeler que la protection du SPR est sensée mieux protéger les monuments historiques que la précédente protection des 500 m. Il n'est donc pas admissible de voir fleurir dans le voisinage direct de bâtiments historiques des panneaux solaires ou thermiques s'ils sont en co-visibilité d'un bâtiment historique.

2.2.4.1.2.1 mobilier urbain

Sont interdits :

- Les distributeurs à destination commerciale …
- Le marquage de places de stationnement qui détériorent les perspectives et la mise en valeur du site paysager et le bâti protégé.
- Les marquages agressifs sur la chaussée, les panneaux publicitaires et les ralentisseurs

Il serait intéressant de définir le style du mobilier urbain. Paragraphe bien pauvre. A-t-on une vision du SPR de Bernières en état projeté ?

2.2.4.2 SECTEUR 2 « TISSU MIXTE »

2.2.4.2.1 les espaces publics

2.2.4.2.1.1 Règles générales

2.2.4.2.1.1.1 Dans le cadre de projets d'aménagement, la configuration des espaces, la nature des revêtements laissent une place prépondérante à la végétation. L'aspect des éléments d'un projet s'harmonise avec l'environnement et est de nature à mettre en valeur le SPR. Le style des projets est simple, sobre et qualitatif, spécialement aux entrées de ville et à proximité du SPR. Les installations ne doivent pas nuire à cette règle.

2.2.4.2.1.2 Traitement des sols

2.2.4.2.1.3 Mobilier urbain

2.2.4.2.1.4 Végétation

2.2.4.2.1.4.3 La végétation vise à mettre en valeur les éléments à préserver figurant sur le volet graphique du règlement et masquer les aménagements et constructions qui ne sont pas de nature à mettre en valeur le SPR. Elle doit être adaptée pour répondre aux orientations du PADD et du Scot et renforcée par le PVAP pour être efficace été comme hiver et précisément définie pour être prescriptrice.

2.2.4.2.2 Les espaces libres privés

2.2.4.2.2.1. Piscine

2.2.4.2.2.2 Eoliennes, panneaux et trackers solaires

2.2.4.2.2.2.1.1 Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques au sol sont autorisés s'ils sont non visibles depuis l'espace public et du voisinage.

2.2.4.2.2.2.1.2 sont interdits :

- les éoliennes et trackers solaires et panneaux photovoltaïques sur les toits visibles de l'espace public et du voisinage.

2.2.4.2.2.3 Mobilier urbain

2.2.4.2.2.3.1.1 les installations non traditionnelles sont autorisées à condition d'être en adéquation avec l'échelle et l'identité architecturale et paysagère des lieux.

Elles sont interdites en covisibilité du secteur 1 du SPR.

2.3. REGLES ARCHITECTURALES

2.3.1 IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE BÂTI PROTEGE A CONSERVER ET A METTRE EN VALEUR



2.3.1.1 Règles générales

2.3.1.1.8 est interdite :

- la démolition totale et même partielle des immeubles protégés, excepté pour les ajouts qui auraient détériorés l'état originel de l'immeuble.

En cas de grande déshérence ou arrêté de péril, la démolition peut être autorisée après avis écrit favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3.1.2. Toiture d'un immeuble protégé au titre du PVAP

2.3.1.2.1 Modification du volume

Les pentes de toit sont respectées, ou recréées en cas de restauration. La création de toitures à volumes multiples hors lucarnes est interdite. Les toitures plates et à faible pente dont le taux est <35% sont interdites pour les maisons d'habitation et < 24% pour les annexes, visibles depuis l'espace public et du voisinage, sont interdites.

2.3.1.2.2 Restauration de la couverture – règles par typologies bâties

2.3.1.2.2.1.1 Le matériau de couverture correspond à l'ancienneté et au style du bâtiment. Il doit être choisi pour préserver ou valoriser le patrimoine du SPR. Il est de nature authentique : tuile, ardoise, chaume, zinc, cuivre, plomb sans traitement par ajouts de matières synthétiques.

2.3.1.2.2.1.2 sont interdits :

- les matériaux synthétiques,

- la mise en peinture de la couverture,

- les matières bitumineuses, les tôles ondulées, les matériaux retraités ou à bas de matériaux de synthèse,

- les tuiles de grandes dimensions, largeurs supérieures à 25 cm ou les tuiles plates effet petit moule (20 unités/m²),

- les tuiles et métaux traités pour obtenir une teinte noire ou anthracite qu'elle soit rougissante ou non,

En matière d'accessoires de couverture,

- Les sous-faces en matières synthétiques, notamment le plastique ou PVC,
- Les gouttières en plastique ou autres matériaux de synthèse,
- Les crochets pour ardoises en inox ?

2.3.1.2.2.2.2 Anciens Fiefs et châteaux

2.3.1.2.2.2.1 Les couvertures sont en ardoises naturelles de qualité et d'épaisseur minimale de 4mm. Les ardoises sont de petites dimensions ; elles sont posées au clou ou avec des crochets teintés. Les faîtages sont soit en terre cuite à crêtes et embarrures au mortier de chaux, soit en zinc ou plomb. Les noues et arêtiers sont réalisés par tranchis d'ardoises. Les épis de faîtage sont en plomb. Sur les parties à faible pente, le zinc peut être autorisé.

2.3.1.2.2.3. Demeures et annexes

2.3.1.2.2.3.1 Pourquoi zinc quartz ?

2.3.1.2.2.3.2 Dans le cas d'une réfection d'une toiture en tuile, la nouvelle couverture est en tuile plate de terre cuite (format 17x27 cm et pose minimale de 55 unités /m²) de teinte rouge orangé-brune, avec des légères variantes de coloris de manière à ne pas rendre le toit trop uniforme et s'apparenter aux tuiles anciennes. Les faîtages sont en terre cuite à crêtes et embarrures au mortier de chaux ou « crêtes de coq ». Les arêtiers sont en tuiles. Les épis de faîtage sont en terre cuite vernissée.

2.3.1.2.2.4 Maisons de bourg

2.3.1.2.2.4.1 Dans le cas d'une réfection d'une toiture en tuile, la nouvelle couverture est en tuile plate de terre cuite (format 17x27 cm et pose minimale de 55 unités /m²) de teinte rouge orangé-brune, avec des légères variantes de coloris de manière à ne pas rendre le toit trop uniforme et s'apparenter aux tuiles anciennes. Les faîtages sont en terre cuite à crêtes et embarrures au mortier de chaux ou « crêtes de coq ». Les arêtiers sont en tuiles. Les épis de faîtage sont en terre cuite vernissée.

2.3.1.2.2.4.2 Dans le cas d'une réfection d'une couverture en ardoise, la nouvelle couverture est en ardoises naturelles de petites dimensions, posées au clou ou au crochet teinté. Les faîtages sont en terre cuite à crêtes de coq et embarrures au mortier de chaux. Les épis de faîtage sont en terre cuite vernissée.

2.3.1.2.2.5 maisons de villégiature (villas balnéaires de style normand des 19° et 20° siècle)

2.3.1.2.2.6 Habitat rural

2.3.1.2.2.7 Edifices singuliers

2.3.1.2.2.7.2 le faîtage est en terre cuite à crêtes de coq

2.3.1.2.3 Ouvrages de la couverture et zinguerie

2.3.1.2.3.1 Souches de cheminées

2.3.1.2.3.1.1 Les souches de cheminées des maisons protégées sont dans le matériau des murs de l'édifice. En cas de restauration ou reconstruction, les souches de cheminées qui auraient été réalisées dans un autre matériau sont à remettre dans cet état. (exemple : souche en briques sur maison de pierre). Les souches de cheminée d'intérêt patrimonial sont à conserver et restaurer dans leur état originel avec une mise en œuvre traditionnelle.

2.3.1.2.3.1.2 La suppression des souches de cheminées ne présentant aucun intérêt patrimonial (ajouts tardifs) est autorisée après avis de l'architecte des Bâtiments de France. La suppression des antennes, cerclages, attaches de fixation et autres dispositifs attachés aux souches de cheminée n'ayant plus d'utilité est obligatoire.

2.3.1.2.3.1.3 Les solins sont faits au mortier de chaux avec adjonction possible de 10% de ciment blanc. Les solins trop apparents en zinc sont à proscrire.

2.3.1.2.3.1.4 sont interdits :

- la suppression des souches de cheminées à valeur patrimoniale,
- les baguettes d'angles de toiture apparentes
- les joints au ciment blanc ou gris
- les bardages

2.3.1.2.3.2. Cheminées tubulaires

2.3.1.2.3.2.1 les cheminées tubulaires visibles sont interdites. Elles sont obligatoirement intégrées à une maçonnerie en lien avec le bâti. Les sorties de cheminée en façade sont interdites.

2.3.1.2.3.3 Récupération des eaux pluviales/zinguerie

2.3.1.2.4 Percements de la couverture (châssis de toit et lucarnes)

2.3.1.2.4.1 Percements existants

2.3.1.2.4.2 Nouveaux percements

2.3.1.2.3.2.1 Les nouveaux percements doivent respecter la cohérence architecturale de l'édifice. Ils sont dans l'alignement vertical des ouvertures en façade. Ils sont moins larges

ou égaux en dimension à celle des ouvertures situées à l'étage inférieur. Ils possèdent une hauteur au moins égale à leur largeur.

2.3.1.2.3.2.2 sont interdits :

- la mise en œuvre de deux rangs de percements
- les coffres de volant roulants visibles de l'extérieur.

2.3.1.2.4.3 Châssis de toit

Les châssis de toit doivent respecter les prescriptions du § ci-dessus 2.3.1.2.4.

2.3.1.2.4.3.1 Les châssis de toit sont autorisés en nombre limité de manière à ne pas trop dénaturer l'intégrité des maisons.

2.3.1.2.4.3.2 Ils ne peuvent pas dépasser la taille de 80 cm de large.

2.3.1.2.4.3.3 Ils sont encastrés dans la couverture sans saillie ou protubérance.

2.3.1.2.4.3.4 Ils sont toujours plus hauts que larges avec un meneau central. (?)

2.3.1.2.4.3.5 Les verrière de type atelier peuvent être autorisées si non perceptibles depuis l'espace public et le voisinage et proportionnées par rapport au bâti. Elles sont réalisées en métal ou bois peint ; les matières synthétiques sont proscrites.

2.3.1.2.4.3.6 est interdit

- la mise en œuvre de châssis sur des toitures à volumes multiples.

2.3.1.2.4.4 Lucarnes

Les lucarnes de toit doivent respecter les prescriptions du § ci-dessus 2.3.1.2.4.

2.3.1.3.4.4.1 La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. La typologie de la lucarne correspond à la typologie de l'édifice. Elle est de forme simple et traditionnelle et proscrit toute innovation stylistique contemporaine.

Elle est toujours plus haute que large, ainsi que sa partie vitrée.

2.3.1.3. FACADES D'UN IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE DU PVAP

2.3.1.3.1 Règles générales

2.3.1.3.1.1 Une réfection de façade doit concerner celle-ci dans son intégralité.

2.3.1.3.1.2 Les matériaux employés doivent être déclarés dans la demande d'urbanisme faite par le pétitionnaire ainsi que leur procédé de mise en œuvre.

2.3.1.3.1.3 La restauration d'une façade respecte le style et l'époque de construction du bâtiment pour la valorisation du SPR.

2.3.1.3.1.4 La couleur des éléments de façade respecte la palette de coloris du présent règlement.

2.3.1.3.2 Restauration d'une façade en moellons et pierre de taille

2.3.1.3.2.1 Les matériaux employés sont authentiques, naturels, traditionnels et non issus de la chimie moderne et leur mise en œuvre reste traditionnelle.

Les éléments entrants dans les enduits et joints sont le sable et la chaux. Les sables choisis sont locaux pour rester dans la palette de couleur du Bessin (sable de Bayeux principalement, avec quelquefois d'autres sables locaux en mélange).

Les pierres de taille sont généralement en pierre de Creully (plus ocrée que la pierre de Caen) et les moellons sont à récupérer dans la région proche, car chaque petit territoire a sa spécificité.

2.3.1.3.2.2 La mise en œuvre est à respecter selon les cas suivants :

- les éléments de pierre de taille sont saillants par rapport au plan de façade des moellons. La maison recevra un enduit naturel à la chaux taloché couvrant complètement les moellons.

- les éléments de pierre de taille sont dans le plan des moellons. La maison recevra un enduit naturel à la chaux laissant apparaître la superficie des moellons : enduit à pierre vue.

CF : photos

2.3.1.3.2.3 La restauration sera faite de manière traditionnelle et sa mise en œuvre comprendra :

- ✓ Le piquetage de l'ancien enduit. Tous les éléments comportant du ciment sont à retirer, la pierre ne faisant pas bon ménage avec le ciment ;
- ✓ Le lavage des pierres et un micro-sablage au maximum afin de préserver le calcin des pierres qui les protège, leur brossage à la brosse douce ;
- ✓ La pose de l'enduit en deux temps : un dégrossi, puis l'enduit final qui sera posé et taloché dans le cas d'un enduit complet ;
- ✓ La pose d'un enduit recouvrant tous les moellons qui sera gratté après première prise de l'enduit pour laisser apparaître la superficie des moellons dans le cas d'un enduit à pierre vue ;
- ✓ Les éléments en pierre de taille feront l'objet d'un nettoyage par micro-sablage, les joints anciens déposés et refaits ;
- ✓ Les éléments de modénature en pierre de taille ou autre sont laissés apparents ;

- ✓ L'enduit dans tous les cas doit venir mourir sur la pierre de taille sans créer de différence d'épaisseur de surface entre les deux ;
- ✓ Les pierres de taille endommagées pourront être ragréées (cas des dommages mineurs inférieurs à 8 cm²) ou faire l'objet de greffes de pierre (par collage en cas de dommages plus sévères) ou être remplacées.

2.3.1.3.2.4

Est interdit :

- La mise en peinture des modénatures en pierre de taille,
- L'emploi de baguettes d'angle apparentes,
- Tout emploi de ciment ou tout enduit mécanique ou à base de produits non naturels ou de synthèse,
- La mise en peinture d'un enduit, en particulier avec des peintures épaisses ou filmogènes non respirantes,
- L'emploi de sables et pigments étrangers à la région.

2.3.1.3.3 Restauration d'une façade de maison de villégiature (villas balnéaires, maisons en briques recouvertes d'une enduit peint)

2.3.1.3.3.1 les enduits sont à restaurer en adoptant les techniques de l'époque de construction du bâti. La palette de coloris s'inscrit dans celle de l'époque de construction, majoritairement celle du style normand adopté lors de l'urbanisation de type balnéaire.

Des améliorations dans les matières et la mise en œuvre peuvent être appliquées pourvu qu'elles ne soient pas de nature à dégrader les matériaux d'origine.

2.3.1.3.3.2 Les éléments de façade qui fournissent un caractère au bâti doivent être impérativement conservés et mis en valeur dans leurs matières originelles (balcons et balustrades de balcon, colombages en bois ou simulés, décorations des façades, dentelures, porches, perrons, pergolas, ….)

2.3.1.3.3.3 la palette de couleur est la suivante :

Pour les enduits de façade, la couleur blanche, légèrement cassée.

Les éléments de décoration tranchent avec des couleurs vives ou sombres : le rouge foncé, le vert foncé, le bleu grisé, le gris clair, le brun(palette de coloris à construire).

Les menuiseries sont blanches.

2.3.1.3.4. Ouvrages de la façade

2.3.1.3.4.1 Porches et perrons

2.3.1.3.4.1.1. Les perrons d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à conserver et à restaurer dans le respect de l'architecture et des dispositions d'origine. Seuls des éléments rapportés sans lien avec l'origine peuvent être retirés.

2.3.1.3.4.1.2 est interdite : la fermeture des porches.

2.3.1.3.4.2. décors (bandeaux, encadrements de baies, corniches)

2.3.1.3.4.3 Ferronneries

2.3.1.3.4.4 Balcons et garde-corps

2.3.1.3.4.5 Marquises et auvents

2.3.1.3.4.6 Soupiraux de caves

2.3.1.3.5 Modification d'une façade

2.3.1.4 MENUISERIES D'UN IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE DU PVAP

2.3.1.4.1 Généralités

2.3.1.4.1.1 Les menuiseries et leurs éléments de serrurerie d'intérêt patrimonial sont à conserver ou à restaurer.

2.3.1.4.1.2 Les menuiseries sont en bois et peintes.

2.3.1.4.1.3 Dans le cas d'un remplacement, la nouvelle menuiserie ne doit pas faire l'objet d'une pose en rénovation, mais doit remplacer l'entièreté de la menuiserie en respectant sa forme et ses feuillures originelles, sauf greffe de bois possible.

2.3.1.4.1.4 Dans le cas où la présence de gonds atteste de la présence d'anciens contrevents, de nouveaux volets seront posés s'ils participent à la reconstitution du caractère originel du bâtiment.

2.3.1.4.1.4 bis

2.3.1.4.1.5 sont interdits :

- les menuiseries en aluminium ou en PVC,
- les vitrages miroirs, sablés ou opaques sauf s'ils ont pour but de respecter des servitudes de voisinage.
- les coloris de menuiserie n'entrant pas dans la palette de coloris du règlement du SPR.

2.3.1.4.2 Fenêtres

OK

2.3.1.4.3 Portes d'entrée

2.3.1.4.3.1 OK

2.3.1.4.3.2 Sont interdites :

- Les portes aux formes contemporaines inadaptées au style originel de la construction. Elles doivent rester simples et d'inspiration traditionnelle et ne comporter des vitrages qu'en imposte.

2.3.1.4.4 Volets

2.3.1.4.5 Portes de garage

2.3.1.4.6 Portes charretières

2.3.1.4.7 Teintes des menuiseries

2.3.1.4.7.1 Les menuiseries d'un bâti en pierre adoptent les teintes suivantes :

Les fenêtres sont blanc cassé à l'exclusion de toute autre teinte
Les volets et portes sont

- blanc cassé
- beige pâle grisé
- bleu vert pâle grisé
- vert grisé

Sont interdits

- Les noirs et anthracite et gris soutenu de toute nature
- Les couleurs vives
- Les bois laissés au naturel

Par exception à cette règle, certains éléments remarquables isolés peuvent recevoir une peinture rouge vif.

2.3.1.4.7.2 Les menuiseries d'un bâti de nature villégiature

Ces menuiseries sont blanches ou de teinte brun/rouge ou vert anglais…

2.3.1.5 REGLES D'INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DES SYTEMES D'ECONOMIE D'ENERGIE SUR IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DU PVAP

Ces règles doivent être appliquées par secteur et non pas par type de maison, car l'effet d'ensemble du SPR sera perdu.

2.3.1.5.1 Intégration des éléments techniques

2.3.1.5.1.8 sont interdites dans le SPR

- les éoliennes privatives
- les panneaux solaires et autres dispositifs en toiture ou en élévation

Sont interdites à proximité du SPR

- les éoliennes privatives
- les panneaux solaires et autres dispositifs en toiture ou en élévation visibles de l'espace public ou d'un voisin inclus dans le périmètre du SPR. (à rajouter au PLUi)

Le problème avec les règles applicables à chaque type d'immeuble, c'est que l'ensemble peut être dégradé. Les abords du SPR doivent mettre en valeur le SPR. Un voisin résidant dans le SPR, astreint à participer à la valorisation du SPR, ne doit pas pouvoir subir la volonté d'un voisin de poser un dispositif de ce type.
A mettre dans le PLUi.

Plus généralement dans le PLUi, les panneaux solaires doivent être posés très proche du plan de toiture et en aucun cas en débordement. La couleur des panneaux est adaptée à la nature du toit : toit d'ardoises, panneaux noirs ; toit en tuile, panneaux rouges.

2.3.2 IMMEUBLES NON PROTEGES



Le travail de repérage des maisons à protéger reste incomplet, d'où le risque de cette approche.

Cette approche ne favorise pas l'harmonie du SPR et est de nature à provoquer des tensions entre voisins. Un habitant qui fait des efforts pour valoriser le SPR peut se voir imposer des règles moins prescriptives de la part d'un voisin. ?? Facteur discriminant.

L'idée générale est d'améliorer les lieux, que les maisons soient protégées ou pas.

2.3.2.2. SECTEUR 1 « CENTRALITE HISTORIQUE ET HAMEAU DE LA RIVE »

Les maisons de type traditionnelles en pierre ou dotées d'un enduit traditionnel doivent être la règle pour la restauration et les nouvelles constructions. Certaines maisons ayant adopté un style villégiature, il convient de les traiter en tant que tel dans le règlement. Les maisons de style contemporain n'ont pas lieu d'être implantées à l'avenir au sein du SPR. Veut-on conserver le caractère du SPR ou non ?

2.3.2.2.1 Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture

2.3.2.2.1.1 Modification du volume

2.3.2.2.1.1.1 **Les constructions restent soumises aux règles de l'ancien règlement en secteur 1 notamment en matière de proportion et de hauteur à ne pas dépasser. Ces règles doivent être réintroduites dans le PVAP.**

Les constructions principales doivent être plus longues que larges, ne doivent pas dépasser une certaine hauteur, avoir un toit avec une pente suffisante à deux pans.

Les matériaux à employer sont authentiques et traditionnels. Les constructions sont réalisées avec des chaînages en pierre de taille et avec des enduits apparents de même nature, composition et mise en œuvre que ceux des maisons protégées.

2.3.2.2.1.1.2 Les toits à formes multiples sont interdits, notamment les toits à trois ou quatre pans. Les toits plats et à faible pente sont interdits.

Les matériaux de couverture sont les mêmes que ceux des maisons protégées.

Les règles régissant les menuiseries sont les mêmes que pour les maisons d'intérêt patrimonial.

Les règles régissant la palette de coloris sont les mêmes que pour les maisons d'intérêt patrimonial.

2.3.2.2.1.1.3 Les faîtages sont dans le sens de la longueur des constructions.

2.3.2.2.1.1.4 sont interdits :

- les vérandas et auvents, les carports,
- les terrasses carrelées, autres qu'en pierre de Creully ou pierres calcaires de même aspect,
- les installations en matière synthétique à proximité des habitations.

2.3.2.2.1.2 Matériau de couverture

2.3.2.2.1.2.1
2.3.2.2.1.2.2
2.3.2.2.1.2.3 En cas d'un bâtiment existant à faible pente, la transformation de ce toit en un toit avec pente sera privilégiée, sauf création de nuisances au voisinage ou impossibilité technique.
2.3.2.2.1.2.4 sont interdits :

- Les matériaux de couverture synthétiques
- Le bac acier
- Les tuiles mécaniques
- La mise en peinture de la couverture
- Les sous-faces en matières plastiques
- Les tuiles plates effet petit moule '20 tuiles/m²
- Les tuiles de teinte noire ou anthracite et en matériaux de synthèse
- Les ardoises synthétiques
- Les toiles et surfaces bituminées non couvertes d'ardoises ou de tuiles naturelles
- Toute mise en œuvre qui ne respecte pas l'architecture traditionnelle.

2.3.2.2.1.3 Souches de cheminées

Il nous semble que les souches non adaptées à l'harmonie stylistique du SPR doivent être modifiées lors d'une restauration et pas seulement autorisées.

Ainsi les souches en briques sur les maisons en pierre doivent être restaurées en pierre.

Les souches de cheminées limitées à des tuyaux doivent être encastrées dans une maçonnerie…

2.3.2.2.2.2 Nouveaux percements

Les nouveaux percements doivent surtout avoir pour résultat d'améliorer le SPR. Si tel n'est pas le cas, le percement doit être refusé car encore une fois l'existant est quelquefois à proscrire.

2.3.2.2.3 Menuiseries

Le cas des volets métalliques ?? en quoi est-ce caractéristique de Bernières ?

2.3.2.2.3.1.4 sont interdits

2.3.2.2.3.3. Les teintes des menuiseries et volets doivent être les mêmes que ceux définis pour les immeubles protégés en distinguant les maisons de pierre et les villas balnéaires.

2.3.2.3 SECTEUR 2 « TISSU MIXTE »

2.3.2.3.1 Couverture et ouvrages accompagnant la couverture

2.3.2.3.1.1. Modification du volume

2.3.2.3.1.1.1 La surélévation est soumise aux règles des immeubles de secteur 2. Toute modification du volume d'un immeuble doit a voir pour résultat de maintenir ou de mettre en valeur le SPR.

2.3.2.3.1.1.3 sont interdites :

- les vérandas et auvents, les carports en matériaux synthètiques,
- les terrasses carrelées (autres qu'en pierres de Creully ou pierres calcaires de même aspect)
- les installations en matière synthétique à proximité des habitations.
- terrasses tropéziennes ??

2.3.2.3.1.2. Matériau de couverture

2.3.2.3.1.2.1 Nous sommes d'avis de ne pas permettre la tuile mécanique dans le SPR.

2.3.2.3.1.2.2 Les toits à faible pente ne sont pas autorisés pour des habitations. Ce type de toit est toléré pour des remises ou annexes lorsqu'elles sont adossées à un mur sans dépasser la hauteur de 4,5 mètres. Les toits à plus de 2 pans sont interdits.

Les matériaux de toiture sont traditionnels : tuiles plates de 17x27 / 55 unités/m², ardoises naturelles ; pour les annexes le zinc est autorisé, si possible en version pré-patinée gris clair ou gris moyen.

2.3.2.3.1.2.3 sont interdits à titre d'exemple (mettre cette mention sur tous les interdits)

- Les crochets brillants ?
- La mise en peinture de la couverture
- Le bac acier
- Les tuiles mécaniques
- Les tuiles plates petit moule (20 unités/m²)
- Les tuiles de teinte noire et anthracite et matériaux de synthèse

- Les sous-faces en matière plastique
- Les plaques et surfaces bituminées en extérieur

2.3.2.3.1.3 Cheminées tubulaires

Elles sont interdites dans le SPR.

2.3.2.3.1.4 récupération des eaux pluviales

2.3.2.3.1.4.1 pas de PVC, qu'il soit gris, blanc ou noir.

2.3.2.3.1.5 Nouveaux percements (lucarnes et châssis de toit)

Mettre les mêmes règles de diminution des dimensions en rapport avec les ouvertures des étages inférieurs. Rappeler les dimensions maximales.

Verrières ??

2.3.2.3.2 Façades et pignons

2.3.2.3.2.1 Traitement des façades

2.3.2.3.2.2 Nouveaux percements

2.3.2.3.2.3 Menuiseries

Ces points doivent être traités après avoir différencié les maisons de pierre ou enduites à la chaux et les maisons de villégiature. On ne sait pas de quoi on parle.

2.3.2.4 REGLES COMMUNES

2.3.2.4.1. Intégration des éléments techniques

2.3.2.4.1.1 Rappeler que maintenir des installations sans objet est interdit. Objectif : retirer les antennes hertziennes et leurs supports d'accroche.

Rappeler que les raccordements électriques doivent de préférence être faits enterrés dans les parties privatives.

2.3.2.4.2 Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux

2.3.2.4.2.1 Pourquoi ceci figure-t-il dans un § traitant du secteur 2 ?

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne doivent pas être vus de la voie publique, ni des voisins au sein d'un SPR, que ce soit en secteur 1, 2 ou 3.

2.3.2.4.2.2 Isolation thermique et phonique de l'extérieur

Ce type d'isolation ne peut pas être admise au sein d'un SPR, puisque le but recherché est de mettre en valeur les façades, soit leurs pierres, soit leurs enduits naturels couplés à la pierre, soit des modénatures dans le cas des villas.

2.3.2.4.2.3. Isolation des toitures avec modifications de la volumétrie (sarking)

2.3.2.4.2.3.2. « L'isolation des toitures, avec modification de la volumétrie, des bâtiments isolés sur leur unité foncière et en retrait par rapport à la voie est autorisée, sauf dans le cas où le sarking modifie la volumétrie d'une architecture traditionnelle » ???

La mise en application d'une telle règle nous semble bien hypothétique. D'autre part, le but d'un SPR est de protéger l'architecture qu'il s'agisse de secteur 1 ou 2. Il n'y a donc pas lieu de modifier la volumétrie des maisons.

Si la modification de la volumétrie peut servir le SPR, il conviendra de saisir la CLSPR sur une dérogation argumentée.

Nous ne sommes pas favorables à autoriser l'isolation par modification de la volumétrie dans le SPR quel que soit le secteur.

2.3.3 REGLES POUR LES EXTENSIONS, LES VERANDAS, LES ANNEXES ET LES CARPORTS (immeubles protégés ou non-protégés)

2.3.3.1 EXTENSIONS

2.3.3.1.1 Implantation

Les extensions sont positionnées ~~principalement~~ sur les façades arrière ou sur les pignons ou sur des parties de terrain non visibles de voie publique.

2.3.3.1.2 Volumétrie

2.3.3.1.2.1 Les extensions sont d'une taille limitée pour ne pas nuire à l'harmonie du SPR en proportion de la maison principale dans un rapport de surface au sol maximal de 10.

2.3.3.1.2.3 les toitures terrasses sont interdites, comme toutes les toitures à toit plat ou à faible pente dans le SPR lorsqu'il s'agit de la maison principale ou de son extension.

Autres n° sans objet.

2.3.3.1.3 Façade

2.3.3.2 VERANDAS ET PERGOLAS

Elles sont interdites au sein du SPR si elles sont visibles de l'espace public ou du voisinage.

2.3.3.3 ANNEXES, GARAGES,

2.3.3.3.1 Les annexes visibles depuis l'espace public ou le voisinage s'inscrivent en harmonie avec le bâti principal et le SPR en termes de style, aspect et matériaux.

Leur volumétrie est adaptée au bâtiment principal sans excéder le rapport de 1/5 entre les surfaces au sol des bâtiments.

Leur toiture est à 2 pans ou à 1 pan, si appuyés sur un mur. La pente minimale de la toiture de 20%. La hauteur maximale est de 2 m à la gouttière.

Sont interdits pour exemple :

- tous les matériaux synthétiques,
- les tôles ondulées,
- les surfaces de toiture bitumineuses,
- les panneaux vitrés ou translucides comme matériaux de toiture.

2.3.3.4 CARPORTS

Les carports sont invisibles de l'espace public et des voisins. Ils sont réalisés en harmonie avec le bâti en matière de style, aspect et matériaux.

Leur toiture est à 2 pans ou à 1 pan, si appuyés sur un mur. La pente minimale de la toiture de 20%. La hauteur maximale est de 2 m à la gouttière.

Leur volumétrie est adaptée au bâtiment principal sans excéder le rapport de 1/6 entre les surfaces au sol des bâtiments.

Sont interdits pour exemple :

- tous les matériaux synthétiques,
- les tôles ondulées,
- les surfaces de toiture bitumineuses,
- les panneaux vitrés ou translucides comme matériaux de toiture.

2.3.4 CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour nous, sans objet, les mêmes règles que celles des maisons existantes non protégées doivent s'appliquer, étant entendu que les dimensions et proportions sont rappelées aux maisons existantes pour toute rénovation ou extension ou reconstruction.

Il n'y a pas lieu de permettre à l'intérieur du SPR et selon les zones définies pour la construction de maisons dans le style de (maisons traditionnelles, maisons de villégiature et maisons en pierres de la fin du XIX° siècle), la construction de maisons ou de bâtiments de style contemporain, qu'ils soient privés ou publics.

Modifications de l'habitat ancien et règles de construction des maisons neuves doivent se rejoindre. Pour cela, il faut avoir une vision de l'état projeté de Bernières. Des zones doivent être dévolues à un habitat traditionnel, toute autre construction y étant interdite. D'autres zones étant dévolues à un habitat de type balnéaire/villégiature ou de type mixte.

Il serait intéressant de fixer des règles en fonction de la localisation de la construction neuve. Rappeler que toute construction neuve doit s'intégrer au caractère des maisons voisines. Exemple : Si en secteur 1, la maison doit s'apparenter à une construction traditionnelle et en respecter les proportions et dimensionnement, présenter une façade en enduit traditionnel ou en moellons à pierre vue. Interdiction des enduits en ciment et des enduits mécaniques. Si en secteur 2, définir les zones où un style de villégiature est autorisé, le reste devant être construit impérativement dans un style traditionnel. Voir où peuvent être implantées des maisons de style fin XIX° et si dérogations, les fixer.

……..

Remarques sur la mise en œuvre des maçonneries et façades :

- Les maisons traditionnelles et les maisons de la fin du XIX° siècle :

Construction à base de moellons de pierre calcaire de la région. Si le moellon est destiné à être visible, utiliser un petit moellon assez plat, caractéristique de notre lieu d'implantation et de l'historique des bâtiments de Bernières.

Le jointoiement est fait à l'argile (méthode ancienne) ou à l'aide d'un mortier de chaux. Le sable employé est le sable dit de Bayeux, qui est un sable qui n'est pas très colorié et s'approche de la couleur claire de la pierre de la région.

Un enduit est la plupart du temps apposé sur les moellons. Soit l'enduit masque les moellons, ce qui est le cas lorsque les éléments en pierre de taille débordent du plan de la façade. Soit l'enduit est posé à pierres vues, ce qui est le cas lorsque les éléments en pierre de taille sont dans le plan de la façade. L'enduit dans les deux cas vient mourir sur l'élément en pierre de taille sur le même plan. Ces enduits sont faits au mortier de chaux avec un sable de Bayeux ou pour les vieillir un peu avec un sable de Lieusaint en mélange. Un apport d'éléments marins est parfois rencontré, ce qui améliore la prise du mortier (exemple : « coquillé », coquilles broyées).

Lorsque l'enduit est posé à pierres vues, seules les surfaces de moellons émergent de l'enduit. Les enduits qui laissent apparaître une bonne partie de la forme des moellons n'est pas un mode de pose traditionnel et se révèle moins protecteur dans la durée.

Les éléments en pierre de taille sont réalisés en pierre de Creully, qui est une pierre légèrement ocrée et striée par la présence d'oxydes de fer. La pierre de Caen est plus homogène et plus blanche mais ne correspond pas à Bernières. Il ne faut pas oublier que la pierre était acheminée à Bernières grâce à la rivière Seulles qui traverse les lieux d'extraction de la pierre de Creully. Cette pierre est chaude par sa coloration et nous est enviée (Cf. l'exportation de cette pierre dans le passé).

Les têtes de murs doivent respecter la mise en œuvre ancienne, qui consiste à superposer des moellons plats en largeur décroissante de façon à former un chapeau triangulaire recouvert en son extrémité de mortier de chaux.

L'apport de ciment est à proscrire car il ne fait pas bon ménage avec la pierre. La pierre va devenir pulvérulente et se décomposer. Il peut être admis l'incorporation de 10% de ciment blanc dans le mortier de chaux pour la confection des têtes de murs. Le ciment gris est à proscrire totalement pour le mélange avec la pierre et sur ce type d'édifice (maisons traditionnelles). Le ciment a pu être employé pour la construction des maisons en pierre de la fin du XIX° siècle, mais le résultat, à savoir la dégradation constatée des pierres, plaide pour un emploi de mortier de chaux lors des restaurations.

Eviter de nettoyer la pierre à l'aide d'eau de javel ou de les brosser trop fortement, car le calcin qui s'est formé en périphérie de la pierre va en être altéré, ce qui va favoriser sa dégradation.

Eviter également toute incorporation de fers dans la pierre de taille car la rouille est expansive et fait sauter la pierre, le « coup de sabre ».

Pour la construction de maisons neuves dans le style traditionnel, les murs peuvent être élevés à l'aide de matériaux modernes pourvu que leur surface puisse accepter un enduit traditionnel. Les modénatures seront réalisées en pierre de taille de Creully sur les parties visibles.

Les menuiseries restent extrêmement simples, peu chargées en ferronneries, à lames jointives et peintes dans une palette de coloris tournant autour du blanc cassé et de verts et

bleus grisés. Le noir, le gris, le jaune sont proscrits pour leur inadéquation avec le coloris de la pierre de Creully. Le coloris rouge vif est employé très ponctuellement sur des éléments isolés à mettre en valeur. Les autres coloris sont inadaptés à cet habitat ancien.

- Les maisons de villégiature :

Ces maisons sont plus récentes et apparaissent au début du XX° siècle. Bernières en possède quelques unes.

Ces maisons font partie de l'histoire que nous désirons protéger et correspondent à la période où les activités balnéaires prennent leur essor. Elles sont souvent construites en référence à un style normand du pays d'Auge avec colombages, tuiles plates et éléments en terre cuite vernissée.

Les maçonneries de ces maisons sont réalisées avec du ciment qui est peint en blanc ou ocre pour la réalisation des façades. L'apport de colombages, de balustrades en bois ou en ciment est peint dans une palette de coloris contrastant avec la couleur de la façade (rouge foncé, vert anglais principalement, quelquefois gris aujourd'hui).

Il convient de respecter le style de ces bâtiments et leurs attributs de décoration originels. Les barrières et clôtures sont faites de bois peints avec un barreaudage vertical, aux formes simples mais soignées. Les dessous de toiture sont soignés et réalisés en bois peints.

Les menuiseries tiennent un rôle important pour conférer le style de cet habitat, tant par les formes employées que par les décors qui les ponctuent. Lors des rénovations, ces formes et décors doivent être maintenues.

CONCLUSIONS

Nous aurions souhaité pouvoir intervenir en amont de cette « révision » du règlement du SPR, qui s'apparente comme nous l'avons dit précédemment à une « élaboration ou une création » de règlement, tant la structuration de ce règlement a été modifiée.

Aucun comparatif sur les conséquences de ce bouleversement n'a été testé. Aucune vision de l'état projeté du SPR n'a été élaborée.

Seul le respect d'un planning beaucoup trop serré pour une telle révision a été mis en avant, ce qui aboutit à imposer ce changement qui nous l'affirmons sera néfaste à Bernières.

Il aurait fallu respecter les textes de loi pour travailler à cette révision :

- Etablir un vrai cahier des charges sur la modification souhaitée et sa raison d'être ;
- En informer les élus qui n'ont pas pu se prononcer valablement sur l'intérêt d'une « révision » et qui n'en n'ont certainement pas mesuré les conséquences au vu de ce qui leur a été transmis avant leur délibération ;
- Il en est de même des personnes qualifiées telles que la MRAE ;
- La concertation voulue par le législateur avec la CLSPR n'a pas pu se faire ; Seulement 3 réunions de CLSPR et après la seconde, le fond n'est toujours pas abordé ; Depuis la première réunion, notre association dénonce l'absence d'un véritable diagnostic sur le fonctionnement du SPR et l'analyse de ses forces et faiblesses, diagnostic également sur l'état du SPR sur le terrain, vision de son évolution future, passage obligatoire pour réviser intelligemment le règlement et s'assurer de sa bonne application ;

Au lieu de cela, le maire de Bernières et le président de la communauté de communes de Cœur de Nacre, nous ont vendu un règlement « plus prescriptif pour en faciliter l'application », sans réflexion au fond.

L'objectif caché de cette révision est malheureusement tout autre :

- Procéder à des modifications du règlement pour régulariser des projets illégaux en supprimant des prescriptions existantes,
- Procéder à des modifications du règlement pour permettre à l'avenir de se libérer des prescriptions existantes,

Ceci sans préoccupation véritable pour le patrimoine bâti et paysager, en infraction avec l'obligation légale de maintenir ou d'améliorer la mise en valeur du site, tout en continuant à ne pas appliquer les prescriptions existantes dans la délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Le tout aboutit à un règlement moins protecteur, moins lisible, sans qu'aucune garantie de meilleure application n'en ressorte, ce qui est contraire même à l'objectif déclaré.

Il ressort toutefois clairement de ce document :

1/ qu'aucun état des lieux de départ n'a été véritablement établi sur l'état du SPR d'un point de vue architectural et paysager avec analyse des forces et faiblesses ;

2/ qu'aucun état des lieux du fonctionnement actuel du SPR et des autorisations d'urbanisme accordées dans le cadre du périmètre du SPR n'a été dressé pour remédier aux nombreux cas de non-application du règlement à Bernières (dossiers et instruction défaillante, non verbalisation des projets non-conformes ou exempts de demandes d'urbanisme) ;

3/que l'état projeté du SPR de Bernières n'a pas fait l'objet d'un travail de fond et d'une information aux élus et personnes qualifiées puisque le seul motif avancé pour la révision et la modification de ce règlement est de le rendre « plus prescriptif », ce qui ne saurait constituer en soi un vrai projet, d'autant plus qu'il est patent que le nouveau projet est en réalité beaucoup moins prescriptif que le précédent ;

4/que le projet avancé supprime comme par hasard les prescriptions qui fondent nombre de recours introduits en justice et vise à régulariser a posteriori des travaux illégaux et faire disparaître de nombreuses défaillances des services d'instruction et de la mairie au bénéfice d'intérêts particuliers ;

5/ qu'il enfreint la loi sur les SPR qui précise que toute révision ou modification doit avoir pour but de mieux maintenir ou valoriser le site dans le cadre de la servitude d'utilité publique, que tel n'est pas le cas au vu des changements proposés ;

6/ qu'il aurait dû être mené concomitamment avec l'élaboration du PLUi pour en assurer la cohérence, que tel n'a pas été le cas ;

7/ que la commission locale du SPR a été réunie pour la forme et n'a en réalité jamais été associée jusqu'à présent à l'élaboration de ce texte comme le prévoit explicitement les textes ;

8/ que la forme de la « révision » qui semble avoir été choisie ne correspond pas à la réalité du bouleversement du règlement proposé ;

9/ qu'il manque clairement un référentiel de départ permettant d'asseoir les nouvelles règles proposées par ce nouveau règlement le rendant très difficile à interpréter ;

Qu'ainsi le but visé de rendre ce règlement plus prescriptif pour une meilleure application ne peut pas être rempli par le projet proposé.

Notre association demande donc que ce projet soit repris totalement dans un esprit de co-construction, persuadés de l'intérêt de notre contribution et nous réservons dans le cas contraire à utiliser tous les éléments de droit pour dénoncer cette situation et aboutir à son retrait.

Il est urgent de différer ce projet mal entamé qui ne peut qu'ouvrir de nouveaux contentieux dont la commune se passerait volontiers !

Recevez, monsieur le maire et président de la CLSPR, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le président et le bureau de l'association

« Côte de Nacre, Patrimoine et Environnement »

ANNEXE 5 : Lettre au Préfet du Calvados

Monsieur le Préfet du CALVADOS

Monsieur Stéphane BREDIN

Rue Daniel HUET

14000 CAEN

Bernières, le 17 décembre 2025

Objet : Validité du futur PVAP de Bernières-sur-Mer – irrégularités de fond et de forme

Monsieur le Préfet,

Notre association souhaite attirer votre attention sur des irrégularités particulièrement préoccupantes concernant la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bernières-sur-Mer, faisant suite à celles relevées lors des modifications n°1 et n°2 du PLU de Bernières. Leur accumulation surprend d'autant plus qu'elles interviennent alors même que vos services disposent du pouvoir et du devoir (compétence liée) de rappeler à l'ordre les acteurs locaux, y compris lorsque des travaux sans autorisation préalable sont portés à leur connaissance.

Nous espérons que cet état de fait n'est pas en relation avec un certificat d'Urbanisme positif délivré par erreur au propriétaire du camping, alors que le terrain est en coupure d'urbanisation, et qu'il n'est pas constructible (donc y compris par un STECAL).

Nous dénonçons depuis 2019 l'absence de respect du formalisme d'OP du SPR, alors même que ces règles existent dans les autres règlement et SPR du département et ne peuvent donc être ignorés par les agents public, ni par un bureau d'étude.

Nous avons découvert que le bureau d'étude avait reçu pour consigne de ne pas dresser un bilan complet du règlement d'AVAP, alors que celui-ci n'est opposable que depuis 2019 et qu'il n'a jamais fait l'objet d'un contrôle effectif. À ce jour, seul l'Architecte des Bâtiments de France vérifie ponctuellement certaines dispositions, tandis que les services chargés de l'urbanisme ne contrôlent ni l'application du règlement écrit, ni celle du règlement graphique. Cette carence explique en partie le nombre important de recours en matière d'urbanisme engagés ces dernières années. C'est donc bien suite à une non-application du règlement de l'AVAP que de nombreuses infractions aux

dispositions de ce règlement sont constatées et absolument pas au contenu de l'actuel règlement de l'AVAP comme l'a déclaré le maire pour engager cette révision.

Dès que nous rappelons des points de formalisme en commission ou posons des questions sur la situation actuelle du fonctionnement du SPR, nos interventions sont soit ignorées, soit retirées des comptes rendus, parfois assorties de tentatives de discrédit ou de menaces visant à nous intimider. Cette attitude n'est pas de nature à construire un nouveau règlement pour notre SPR qui soit efficace, protecteur et appliqué.

Comment concevoir que toutes les prescriptions ayant trait à la hauteur et aux proportions à respecter pour les constructions aient été écartées pour rejoindre celles prévues dans le PLUi pour des règles de droit commun établies pour des espaces non protégés ? Comment concevoir que les prescriptions végétales ayant trait à la défense du site paysager et à la structure végétale de la commune aient été considérablement amoindries sans aucune justification ? Comment expliquer que toutes les prescriptions invoquées comme moyens dans les recours pendants en justice aient été supprimées ?

Les comptes rendus des réunions de la CLSPR du 7 octobre et celle du 24 novembre 2025 n'ont fait l'objet d'aucune validation en séance. Ils omettent des éléments essentiels transmis par notre association, minimisent nos contributions, et comportent des appréciations partiales. Ils minimisent également toutes les affirmations qui nous ont été faites et qui à l'analyse, se sont révélées erronées, comme celles ayant trait aux légendes ou à la coexistence de protections liées au SPR et aux monuments historiques ou sites classés faussant l'avis des personnes amenées à se prononcer sur cette révision. Ces pratiques nous confirment que ces réunions avaient davantage pour fonction de simuler une consultation que de permettre un débat réel, pourtant essentiel à la réussite d'un SPR.

Nous avons par ailleurs appris que, dès la fin juin 2025, un document présenté comme « arrêté » avait été transmis par le président de la CLSPR à la DREAL pour avis de la MRAE, alors même qu'il n'avait jamais été ni transmis, ni débattu, ni adopté par la commission.

Ce document a été modifié depuis. L'avis rendu sur le support transmis, non accompagné au surplus des précisions essentielles permettant aux personnes qualifiées d'appréhender la révision proposée, est donc dépourvu d'existence légale et entaché d'irrégularité dans son processus d'adoption. Cette transmission anticipée illustre également le peu de cas qui est fait des habitants qui s'investissent pour la mise en oeuvre du SPR de Bernières.

Enfin, le texte du règlement de l'AVAP utilisé comme base pour la révision n'est pas celui qui résulte de l'enquête publique de 2019. Il comporte des modifications et suppressions injustifiées – notamment sur la protection des haies – bien qu'affiché en mairie de

manière irrégulière pendant plusieurs années, ce que notre association a maintes fois contesté. M. le Maire affirme que ce texte aurait été validé par la Préfecture. Nous vous demandons donc de nous confirmer formellement qu'un préfet dispose du pouvoir de « valider » un document jamais soumis à enquête publique.

Nous ne pouvons que constater qu'aucun rappel à l'ordre n'a été formulé malgré l'ensemble de ces anomalies, alors même que les habitants doivent saisir la justice pour faire respecter les règles.

La multiplication de ces erreurs, omissions et décisions irrégulières fragilise gravement la légalité du futur PVAP de Bernières-sur-Mer. En l'état, ce projet affaiblit les protections patrimoniales essentielles.

Nous constatons enfin et surtout que l'objet de cette « révision » qui était de rendre le règlement « plus prescriptif » et plus protecteur pour le patrimoine de Bernières comme il se doit en application des textes législatifs, mandat reçu par délibération lors de l'adoption de cette « révision » n'a pas été respecté et aboutit à l'inverse, à savoir à un démantèlement des protections, correspondant par le pur des hasards aux moyens des procédures en cours, sans que le problème principal qui résidait dans la mauvaise application du règlement par les élus et le service d'urbanisme ne soit aucunement ni évoqué ni résolu. Notre proposition de doter le règlement d'un préambule, pour rappeler les conditions d'octroi d'une demande d'urbanisme par un pétitionnaire et pour le guider dans sa démarche, a même été écartée alors que ce type de préambule figure dans la plupart des règlements de SPR en France.

Nous vous demandons donc fermement d'examiner l'ensemble de ces éléments et de faire usage de vos prérogatives afin de rétablir une procédure conforme à la loi et au mandat reçu par les élus pour cette révision, espérant toujours que de mauvaises informations vous été rapportées vous empêchant d'agir jusqu'à présent.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Monsieur Rodolphe KLEIN-GOUVERNEUR

Président

(Courrier de 7 pages avec annexes)

PIECES JOINTES :

- déclaration de notre association adressée par mail avant la réunion du 24 novembre 2025

- Procès verbal de la CLSPR N°3 de Bernières sur mer - 7 octobre 2025

- Compte rendu de la « réunion d'échanges entre associations, élus et techniciens sur le projet de règlement du PVAP(24 novembre 2025) – personnes présentes : Monsieur Thierry LEFORT, Monsieur Thomas DUPONT-FEDERICI, Monsieur Jean-Luc GUINGOUAIN, Monsieur Louis TARDIVON, Madame Mireille CARPENTIER, Madame BOUVET, Monsieur Nicolas PAGES, Monsieur Nicolas VIDDIZONI, Madame Marie-Caroline de CASTEL BAJAC, Madame Caroline CAVIER, Monsieur Benjamin LECLERCQ, Monsieur Jean-Pierre PAILLETTE, Monsieur Thierry DEFFRENNES,…

COPIES :

Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet de Région, en charge de la validation du règlement du SPR

Monsieur Jean-Michel KNOP, Directeur de la DRAC de Caen

Monsieur le Procureur de la République de Caen

Madame Pascale RUFFIN, Défenseur des droits à Caen

DECLARATION OFFICIELLE DE L'ASSOCIATION (remise avant la réunion)

A JOINDRE AU PROCES VERBAL DE SEANCE DE LA CLSPR DU 24 NOVEMBRE 2025

Suite aux nombreux manquements signalés par notre association dans le déroulé des travaux de la commission locale du SPR de Bernières sur mer, nous demandons de joindre ce document au procès-verbal de la séance.

Nous demandons également officiellement que tous les courriers qui ont été adressés par notre association au Président de la CLSPR et à monsieur PAGES à ce jour soient joints aux documents qui seront adressés au Commissaire-enquêtrice dans le cadre de l'enquête publique portant sur la « révision » du règlement de l'AVAP en PVAP et dans le cadre de celle portant sur l'élaboration du PLUi.

Nous constatons que le formalisme défini par les textes n'a pas été respecté dans le cadre de cette « révision ».

Nous constatons que l'objectif visé par cette révision n'est pas celui qui a été officiellement déclaré et pour lequel autorisation a été donnée de procéder à cette révision.

Nous constatons qu'aucun véritable diagnostic sur l'état des lieux et le fonctionnement du SPR n'a été établi par la volonté exprimée du président de la CLSPR et maire de Bernières, du président de la communauté de communes de Coeur de Nacre, qui s'y sont opposé.

Nous constatons que cette révision est engagée sur des bases erronées puisque les modifications n°1 et 2 du PLU de Bernières sont contestées, que les décisions de justice de la Cour d'Appel de Nantes de mars 2023 rendues exécutoires et définitives sont mal retranscrites dans la modification n°2 du PLU et ont un impact direct sur le règlement de l'AVAP.

Nous constatons que cette révision n'a pas été menée en concomitance avec l'élaboration du PLUi, mais pour s'y conformer.

Nous constatons que de mauvaises informations nous ont été délivrées en cours de travaux.

« COTE DE NACRE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT » : Association régie par la loi de 1901. RNA : W142016754

Domiciliation : Le Petit Pelloquin - 57 rue Léopold Hettier - 14990 Bernières sur mer

Adresse email : cotedenacrepe@yahoo.com

Nous constatons que le PVAP qui se devait d'être « plus prescriptif » ne l'est absolument pas et qu'il abaisse de manière importante les protections prescrites du précédent règlement de l'AVAP.

Nous constatons que les prescriptions précédentes, relevées comme moyens dans les procédures pendantes en justice, ont disparu.

Nous constatons que les conseils qui interviennent dans certaines procédures en cours sont également ceux qui interviennent dans l'élaboration du PLU.

Nous constatons que le vote intervenu lors de la séance de la CLSPR du 7 octobre 2025 est nul et non avenu dès lors qu'il portait sur un texte de règlement non étudié et non présenté en commission, sur un règlement comportant un volet graphique et écrit indissociables dont la cohérence n'a pas été étudiée, que l'étude du règlement écrit n'a pas été abordée, qu'aucun vote ou avis ne pouvait avoir lieu ce jour, l'ordre du jour n'ayant pu être tenu jusqu'à permettre à la commission de se prononcer, que le contenu mis au vote n'était donc pas défini ni discuté, que les informations délivrées en séance étaient trompeuses.

Nous constatons que l'étude du projet n'a pas permis de s'assurer de la compatibilité avec le Scot, le PADD et le PLU.

Nous constatons que le nouveau règlement ne satisfait à l'obligation de « conserver ou améliorer « les protections existantes.

Nous relevons que le maire de Bernières a indiqué que le règlement du PVAP était adopté lors de la séance du conseil municipale de Bernières en date du jeudi 16 octobre 2025.

Nous notons enfin que le maire, le président de la communauté de communes Coeur de Nacre et la préfecture ont oeuvré de manière conjointe et concertée pour faire voter cette révision sans aucun respect d'une concertation véritable avec la CLSPR et ignorant de graves infractions à des règles d'ordre public.

Contribution n°26 (Web)

Proposée par Association Cote de Nacre Patrimoine et environnement
(cotedenacrepe@yahoo.com)
Déposée le samedi 12 septembre 2026 à 17h30
Adresse postale : 57 RUE Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE – PVAP – AOÛT 2026
CONTRIBUTION N°4

Objet : Erreurs dans le document de l'AVAP ayant servi de base à sa révision
Le document graphique et réglementaire de l'AVAP utilisé pour élaborer le projet de PVAP comporte plusieurs erreurs signalées à plusieurs reprises en CLSPR, sans correction à ce jour.

1. Domaine de La Luzerne
Les murs de clôture et le portail nord, protégés au titre des monuments historiques, ne sont pas correctement reportés sur le document graphique, contrairement à l'arrêté de classement. Cette anomalie a été signalée à la DRAC.

2. Muret rue du maréchal Montgomery
Une partie du muret situé face au manoir de La Luzerne, élément protégé figurant sur le plan de la ZPPAUP, a été démantelée puis seulement partiellement reconstruite. Sa disparition porte atteinte à la perspective et à l'identité patrimoniale de cette voie d'entrée du village.

3. Haies protégées
Le règlement utilisé pour la révision ne correspond pas au texte adopté par délibération du 23 mai 2019 et soumis à enquête publique. Les caractéristiques des haies protégées, notamment celles des haies hautes, y ont été modifiées. Cette anomalie, reconnue par le maire, n'a pas été corrigée. C'est pourtant ce texte erroné qui a servi de base à la révision.

4. Tracé du SPR au niveau de l'ancien PRL
L'erreur de tracé reconnue par le directeur de l'UDAP dans son courrier du 2 août 2025 n'avait pas été corrigée dans le document utilisé pour la révision. Le tracé du projet de PVAP demeure par ailleurs, selon nous, différent de celui de la ZPPAUP, alors qu'aucune modification du SPR n'est intervenue.

5. Protections végétales
Les protections végétales existantes au niveau du camping et du tennis n'ont pas été intégrées au diagnostic initial de la révision.
Ces erreurs auraient dû être corrigées avant toute révision du règlement. Leur maintien a faussé le diagnostic de départ et, par conséquent, les travaux de la CLSPR et les avis rendus par les personnes qualifiées. Notre association n'a pas obtenu de réponses sur le fond aux observations formulées.
Nous contestons également les conditions de cette « révision », qui aurait dû respecter le formalisme applicable à l'élaboration d'un règlement de SPR. L'articulation avec l'élaboration du PLUi n'a pas non plus été menée comme prévu. Ces points avaient été signalés en CLSPR.
Surtout, le futur PVAP ne peut avoir pour effet d'affaiblir les protections issues de la ZPPAUP et de l'AVAP. Il doit s'inscrire dans leur continuité et maintenir ou améliorer la protection et la mise en valeur du patrimoine.
Nos demandes

Nous demandons à Madame la commissaire-enquêtrice :
• de ne pas valider le projet de PVAP en l'état ;
• de faire établir un tableau comparatif complet AVAP/PVAP, faisant apparaître toute protection supprimée, réduite ou renforcée ;
• d'exiger des réponses précises aux observations et demandes de notre association ;
• de faire préciser la vision patrimoniale à terme du SPR de Bernières et la raison d'être de ses protections ;
• de demander la reprise des travaux sur la base d'un diagnostic exact et transparent, en concertation réelle avec la CLSPR ;
• de veiller à ce que le futur règlement soit plus clair et plus prescriptif, notamment concernant les protections végétales, les typologies de l'habitat, les matériaux et les proportions des constructions.

En l'état, le projet repose sur des documents de référence comportant des erreurs non corrigées et ne garantit pas le maintien des protections existantes. Nous demandons donc que la procédure soit reprise afin d'aboutir à un règlement conforme à l'objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine du SPR.

1 document associé
contribution_26_Web_1.pdf

CONTRIBUTION ENQUÊTE PUBLIQUE – PVAP – Août 2026

CONTRIBUTION N°4

Objet : Erreurs dans le document de l'AVAP utilisé pour la « révision » de son règlement

Le document correspondant au volet graphique utilisé comme base de référence pour la révision du règlement de l'AVAP en PVAP comporte de multiples erreurs relevées lors des réunions de la CLSPR sans que celles-ci ne soient prises en compte à ce stade de la procédure.

1. **Les murs d'enceinte du domaine de la Luzerne ne sont pas correctement répertoriés au titre de leur inscription à l'Inventaire des monuments historiques.**

   L'arrêté de classement mentionne « l'ensemble des murs de clôture et le portail nord », ce qui n'est pas le cas sur le volet graphique. Monsieur Deffrennes a écrit à la DRAC à ce sujet.

2. **La disparition de la partie du muret qui longeait la rue du maréchal Montgomery en face du manoir de La Luzerne.**
   Cet élément digne d'intérêt qui figurait sur le plan graphique de la ZPPUAP a été démantelé par la mairie alors que la mairie s'était engagée à le restaurer sans aucune autorisation de la DRAC, puisqu'il était convenu avec l'ABF de l'époque que sa démolition serait suivie d'une reconstitution de ce muret à l'identique. La mairie a certainement donné des instructions suite à une délibération puisque ce muret a été reconstruit mais seulement en partie un peu plus loin vers l'église. Il est dommage que cet élément constitutif de la perspective et de l'identité de la rue du maréchal Montgomery, voie d'entrée par Saint Aubin du village de Bernières, ait été sciemment délaissé alors qu'il était protégé.

3. **Les haies protégées, hautes et basses, au titre du règlement de l'AVAP ont vu leurs caractéristiques modifiées dans le volet écrit du règlement en fin 2019. Celles qui figurent dans le document écrit du règlement utilisé pour sa révision sont erronées. Le maire l'a reconnu, mais rien n'a été fait pour corriger cette modification illégale, car le texte utilisé aujourd'hui par la mairie n'est pas celui adopté par délibération du 23 mai 2019 ni celui soumis en enquête publique et ne peut donc avoir été validé par le préfet, comme le prétend le maire, le préfet ne disposant pas du pouvoir de modifier un texte de ce type ayant fait l'objet d'une délibération et soumis en enquête publique. Nous ajoutons que l'ABF, monsieur Laprie Sentenac avait réaffirmé que les haies hautes doivent bien avoir une largeur de 6 à 10 mètres (Cf. le PV joint**

de recollement à l'endroit des haies hautes du camping fait en 2020 et autres documents l'attestant dont délibérations et un constat d'huissier). Or c'est ce texte erroné qui a servi de base à la « révision » du règlement de l'AVAP.

4. **Le tracé du SPR est erroné à l'endroit de l'ex PRL. Cette situation a été reconnue par le directeur de l'UDAP, monsieur KNOP dans un courrier du 2 août 2025. Toutefois, le document graphique du règlement qui a servi à sa « révision » n'avait pas été réactualisé.**

   Il semble que cette dernière erreur ait été enfin prise en compte sur le document graphique du PVAP proposé. Toutefois le tracé continue, selon nous, à ne pas correspondre au tracé de la ZPPAUP alors que depuis cette date aucune modification n'a été apportée au tracé du SPR de Bernières. Il suffit de constater que le tracé de la ZPPAUP était quasiment parallèle au tracé de la voie du maréchal Montgomery et ne comportait que des cassures minimes.
   Entretemps la justice nous a donné tort sur la contestation de l'autorisation donnée par le maire pour le PRL, que le maire a fini par retirer, alors que ce moyen était soulevé à juste titre par nos soins, les juges ayant statué que la différence de tracé constatée n'avait pas d'impact majeur sur le projet de PRL alors qu'il plaçait manifestement de nombreux HLLs dans le périmètre du SPR.

5. **Les protections végétales à l'endroit du camping et du tennis ont également été ignorées dans le diagnostic de départ de cette « révision ». (Cf notre contribution n° 5 sur le PV de la balade urbaine d'avril 2025)**

Toutes ces erreurs, faisant l'objet de moyens dans les recours engagés en justice au moment des travaux de révision du règlement de l'AVAP, n'ont toujours pas été rectifiées de manière certaine.

Si un diagnostic d'ensemble avait été dressé lors de cette révision en toute impartialité et transparence, il eut été possible de clarifier cette situation et d'apaiser les tensions, mais ce n'est pas la voie qui a été choisie par les autorités.

Ainsi les travaux de « révision » du règlement du SPR erronés dès le départ, ne permettent pas une élaboration sereine de ce règlement pour le transformer en PVAP.

Les personnes qualifiées et la commission régionale n'ont pas été informés de ces erreurs, sur lesquelles malgré nos écrits nous n'avons pas obtenu réponse.

Nous redisons que ce projet de PVAP a été précipité par les élus et aboutit à affaiblir les protections existantes. Le mode opératoire de cette « révision » n'a absolument pas été conforme au formalisme prévu par la loi qui doit emprunter celui d'une « élaboration » d'un règlement de SPR, avec le temps nécessaire pour y parvenir et un travail mené en étroite collaboration avec la commission locale du SPR.

Au lieu de cela nos élus et services d'urbanisme sont partis d'une situation inexacte pour mener à bien cette « révision » et n'ont pas accepté de reconnaître des « erreurs », bizarrement liées à des contentieux en cours, qui auraient pu être désamorcés si elles avaient été traitées.

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice de refuser de valider ce projet dont la validité est viciée par une référence de départ erronée, un formalisme non respecté et par des informations dissimulées aux personnes qualifiées, faussant ainsi les votes sur leurs avis exprimés.

Nous demandons également à madame la commissaire-enquêtrice de constater que l'élaboration du PLUi et la « révision » du règlement de l'AVAP n'ont pas été menés conjointement, comme l'exige la loi, ce que monsieur Deffrennes avait relevé au titre de notre association lors de la 3° réunion de la CLSPR et dont les propos ont été pourtant ignorés dans le procès-verbal.

Tout ceci aboutit à la disparition illégale de protections végétales voulues et mises en place depuis la ZPPAUP. Le règlement du SPR doit être bâti en tenant compte de l'historique car il s'inscrit dans la continuité des règlements de la ZPPAUP et du règlement de l'AVAP pour toujours « maintenir et améliorer la servitude ».

En tout état de cause ce règlement de PVAP ne peut pas affaiblir les protections du règlement de l'AVAP. Le maire a reçu le mandat de mettre au point un règlement plus précis et prescriptif. Le législateur n'a pas prévu de retour en arrière en matière de SPR. Toute évolution du règlement doit au mieux « maintenir ou mettre en valeur » le patrimoine du site.

Est-ce le cas ?

Nous demandons à madame la commissaire-enquêtrice d'obliger les élus en lien avec la CLSPR d'établir un tableau synoptique des prescriptions qui ont été modifiées en plus ou en moins entre le règlement de l'AVAP et le projet de PVAP. Ce tableau pourra servir d'information claire aux personnes qualifiées avant de donner leur avis, qui a été recueilli on se demande sur quelles bases vu la complexité du dossier.

Les questionnements et demandes de modifications au règlement de PVAP déposés par notre association n'ont toujours pas donné lieu à des réponses sur le fond ni à des positions dans le projet de PVAP pourtant voté et actuellement au stade de l'enquête publique. Quelques exemples : protection des monuments historiques et du site classé au titre du SPR, légendes en matière de végétation, définition précises des typologies de l'habitat en matière de matériaux, de dimensionnement et de proportion des bâtis, …

Nous demandions également d'avoir une vision pour le SPR de Bernières qui fasse l'objet d'un document discuté dans le cadre de la CLSPR, qui indique la raison d'être des protections, …

Les élus ont-ils cherché à mettre en valeur le patrimoine dans ce projet de PVAP ou ont-ils recherché à disposer d'un règlement plus facile à appliquer pour leurs projets de construction souvent bien éloignés de la préoccupation patrimoniale du SPR ?

Nous demandons à madame la commissaire-enquêteur de mettre un veto à ce projet de PVAP, au motif que rien ne permet de penser qu'il sera mieux appliqué que le projet de l'AVAP et qu'il ne correspond ni au mandat donné au maire dans la délibération intercommunale du 28 septembre 2023, ni à règlementation en matière de SPR qui n'envisage qu'un maintien ou une amélioration des protections, ce qui dans l'état de ce projet n'est manifestement pas le cas.

Nous lui demandons de poser la question aux élus de savoir pourquoi notre proposition de préambule n'a fait l'objet d'aucune discussion lors des travaux de la CLSPR, alors que ce type de préambule est courant dans les règlements de SPR. Nous en rapportions de multiples exemples. Nous lui demandons au contraire d'en faire la demande aux élus pour s'assurer de la bonne compréhension de ce règlement par ses habitants et d'en faciliter l'application.

Nous demandons donc à madame la commissaire-enquêtrice, vu le nombre de sujets à reprendre, vu un vote en CLSPR sur un contenu non défini, d'ordonner la reprise des travaux devant mener à cette « révision » et de demander que ceux-ci aboutissent à des documents clairs notamment en matière de prescriptions par zones et typologie d'habitat, le tout donnant lieu à un comparatif avec le règlement de l'AVAP et dans le sens d'une vision à terme du SPR et de la raison d'être des prescriptions. Nous lui demandons enfin que cette « révision » qui doit adopter le formalisme d'une « élaboration » soit menée avec le temps nécessaire à son adoption et dans un esprit de collaboration avec la CLSPR qui est le gage du succès d'un règlement ce que ne manque pas de reconnaître par exemple la DRAC des Hauts de France. (Cf documents en annexe)

DOCUMENTS ATTESTANT DES ERREURS COMMISES DANS LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Sur le texte du règlement concernant les caractéristiques des haies

- **1.** le texte du règlement écrit soumis à l'enquête publique de 2017 sur l'adoption du règlement de l'AVAP après la ZPPAUP qui contient les caractéristiques des haies, notamment leurs largeurs,
- **2.** la délibération du 23 mai 2019 qui approuve, sans modifier ce point, le règlement de l'AVAP,
- **3.** le constat d'huissier établi par les époux Corbel que ce texte était bien affiché en mairie à la date du 5 août 2019,
- **4.** Texte actuel modifié hors enquête publique sur lequel la révision du règlement a été basée,
- **5.** Rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique de 2019-2020 qui ne porte que sur le PDA, (fichier joint),
- **6.** l'article paru dans la revue de l'association Bernières Optique Nouvelle qui relate l'historique de la protection au titre du Code du patrimoine sur le périmètre du SPR actuel, et qui montre que l'exploitant du camping CAPFUN est intervenu le 28 juin 2019, pour provoquer un conseil municipal en date du 20 septembre 2019 pour limiter la protection des lieux sans pour autant remettre en cause officiellement le règlement de l'AVAP adopté, que la modification du texte s'est donc faite sous influence du camping en toute illégalité, (reproduit ci-dessous)
- **7.** Rapport de recollement 2020 – Rappel par l'ABF des caractéristiques à appliquer aux haies, (fichier joint)
- **8.** Lettre de monsieur KNOP, directeur de la DRAC attestant de l'erreur à l'endroit des caractéristiques des haies dans le règlement de l'AVAP-SPR

Sur le mandat donné au maire de Bernières, président de la CLSPR

- **9.** Délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 portant sur la révision du règlement de l'AVAP afin de le rendre plus prescriptif.

Sur la protection des haies issues du PLU, intégrées dès la création de la ZPPAUP, renforcée dans le règlement de l'AVAP

- **10. Diagnostic paysager de la ZPPAUP -** Les haies en entrée de ville sont protégées dès la ZPPAUP

Sur les courriers demandant la prise en compte des corrections et considération du travail de la CLSPR

- **11. Travail de révision « en étroite collaboration » avec la CLSPR – Document de la DRAC**
- **12. Extrait du courrier de mr Deffrennes à la DRAC**

1. **Texte initial sur les caractéristiques des haies figurant dans le règlement de l'AVAP**

E. Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Dans le souci de poursuivre le renforcement du couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, il est indispensable de conforter et entretenir les haies anciennes ou créées récemment et créer de nouvelles haies dans le périmètre de l'AVAP.

On distinguera :

- les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
  - le long de la route D 514 - devant le marais de la Rive (à créer en partie),
  - le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest du secteur 1 (à créer),

- les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
  - à l'extrémité ouest du marais de la Rive et au sud de ce dernier (à créer),
  - au sud de la Crieux (à créer),
  - à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à maintenir et conforter),
  - au sud et à l'est du terrain du camping, (à maintenir et conforter),
  - autour des terrains de tennis, (à maintenir et conforter),
  - le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie).

2. **Délibération sur le règlement de l'AVAP – aucun changement apporté au texte soumis en enquête publique**

DELIBERATION
COMMUNE DE BERNIERES-SUR-MER
DEPARTEMENT DU CALVADOS

4

Séance du 23 mai 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-trois mai à vingt heures, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil municipal de la commune de Bernières-sur-Mer, dûment convoqués le 17 mai 2019, sous la présidence de Monsieur Denis LEPORTIER, Maire.

Nombre de Membres

Afférents au conseil	En exercice	Qui ont délibéré
19	18	15

Présents : Monsieur LEPORTIER, Madame LENOEL, Madame DELAVILLE, Monsieur BRIAS, Monsieur BENOIST, Monsieur BOUET, Madame LEFEBVRE, Madame POIRIER, Monsieur LAVERT, Madame FLEURY, Madame VINATIER

Absents excusés : Madame TERRIER a donné pouvoir à Monsieur BRIAS
Madame PINEAU a donné pouvoir à Madame LENOEL
Madame GOHORY a donné pouvoir à Monsieur LEPORTIER
Monsieur DUPONT-FEDERICI a donné pouvoir à Madame FLEURY
Messieurs RETROU, LOUSSOT et LEDUC

Secrétaire de Séance : Madame VINATIER

19-32 URBANISME – APPROBATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA COMMUNE DE BERNIERES-SUR-MER

AVAP valant SPR (Site Patrimonial remarquable) selon la loi LCAP relative à la liberté de création, l'architecture et le patrimoine publiée le 07 juillet 2016.

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable.

Elle vient remplacer la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) jusqu'alors en application sur la Commune de Bernières-sur-Mer.

Par délibération du 26 mars 2012, le Conseil Municipal de la Commune de Bernières-sur-Mer a prescrit la transformation de la ZPPAUP en AVAP conformément à la loi du 12 juillet 2010.

Par délibération du 17 mars 2016, le Conseil Municipal de la commune de Bernières-sur-Mer après avoir pris acte de la réalisation et du bilan de la concertation préalable et suite à l'avis favorable de la Commission Locale de l'AVAP a arrêté le projet de l'AVAP.

A cette occasion, le projet de l'AVAP a reçu un avis favorable de :
- la Commission Régionale du Patrimoine et de l'architecture le 1er avril 2016,

TA-Caen 2100541 - reçu le 21 octobre 2022 à 09:53 (date et heure de métropole)

Par délibération du 20 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Commune de Bernières-sur-Mer a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 janvier 2017 à 9h00 au 17 février 2017 à 17h00.
A l'issue de cette enquête publique, un avis favorable au projet d'AVAP a été prononcé par le Commissaire-Enquêteur.

Le dossier d'AVAP de la Commune de BERNIERES sur lequel le Conseil Municipal doit se positionner comprend :
- un rapport de présentation,
- un règlement écrit comprenant les prescriptions sur les différents patrimoines du territoire,
- un plan de zonage,
- un document graphique qui fait apparaitre le périmètre AVAP, une typologie des secteurs concernés et des espaces paysagers à préserver.

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement complété par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 substituant le dispositif des AVAP aux ZPPAUP et la circulaire du 2 mars 2012,
Vu le code du Patrimoine et notamment ses articles L 612-1 et L642-1 à L 642-8,
Vu l'avis favorable du projet d'AVAP de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites du 1er avril 2016,
Vu les avis des personnes publiques associées,
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 janvier au 17 février 2017,
Vu l'avis favorable de la Commission locale de l'AVAP du 11 février 2016,
Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur du 15 mars 2017,
Vu l'accord du Préfet en date du 25 mars 2019,

Considérant que depuis l'arrêt du projet, les documents ont fait l'objet de modifications suivantes :

- Sur les réserves de forme du commissaire enquêteur :
  - Le rapport de présentation est passé au format A3,
  - Le règlement a fait l'objet d'une relecture, les articles principaux ont été soulignés pour faciliter la lecture. Des temps et formules ont été modifiés pour plus de clarté,
  - Un plan en A3 avec simplement le périmètre et le zonage a été ajouté,
  - Sur le plan général, le fond cadastral est celui du PLU, les noms de rues ont été ajoutés, la balance de couleur a été contrastée et des traits ont été épaissis,

- Sur les remarques de la Commission locale de l'AVAP :
  - La portion de mur à conserver manquante rue Léopold Hettier a été ajoutée,
  - Une mention a été faite des annexes en secteur 2,

- A la suite à l'enquête publique du PLU et à la remarque de la DRAC, le règlement du PLU intègre et complète les dispositions de l'AVAP. Une emprise constructive maximale de 20% a été ajoutée pour les parcs des grandes propriétés.

Monsieur le Maire propose donc aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir approuver le dossier de l'AVAP tel qu'annexé.

TA-Caen 2100541 - reçu le 21 octobre 2022 à 09:58 (date et heure de métropole)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des présents et des pouvoirs,

- **APPROUVE** le dossier de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la Commune de Bernières-sur-Mer tel qu'il a reçu l'accord de Monsieur Le Préfet du Calvados et tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- dit que, conformément aux articles D.642-1 et D.642-10 du code du Patrimoine, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Bernières-sur-Mer durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- dit que le dossier d'AVAP sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Bernières-sur-Mer.

Le Maire,

MAIRIE DE BERNIERES-SUR-MER (Calvados)

Denis LEPORTIER

PRÉFET DU CALVADOS

29 MAI 2019

- CONFIDENTIEL -

TA-Caen 2100541 - reçu le 21 octobre 2022 à 09:58 (date et heure de métropole)

3. CONSTAT D'HUISSIER ATTESTANT QUE LE TEXTE COMPORTANT LES CARACTERISTIQUES DES HAIES ETAIT ENCORE AFFICHE EN MAIRIE EN AOUT 2019.

Ce texte va être modifié à la fin de l'année 2019 sans enquête publique.

22:44:42 - J'ai capturé une partie de l'écran

Commentaire : extrait de la page 61 ; les extraits dont la constatation est requise sont entourés en rouge.

E. Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Dans le souci de poursuivre le renforcement du couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, **les haies anciennes ou créées récemment seront conservées et confortées.** Il sera créé de nouvelles haies dans le périmètre de l'AVAP.

On distinguera :

- les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
  - le long de la route D 514 - devant le marais de la Rive (à créer en partie),
  - le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest du secteur 1 (à créer),
- les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
  - à l'extrémité ouest du marais de la Rive et au sud de ce dernier (à créer),
  - au sud de la Crieux (à créer),
  - à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à maintenir et conforter),
  - au sud et à l'est du terrain du camping, (à maintenir et conforter),
  - autour des terrains de tennis, (à maintenir et conforter),
  - le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie).

Voir en annexe la capture n°11

22:45:00 - Fin de la navigation

Conclusions

J'ai constaté comme relaté ci-dessus l'existence d'un document intitulé CALVADOS – COMMUNE DE BERNIERES SUR MER – Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – 3. REGLEMENT, téléchargeable à partir du lien « règlement », page URBANISME, paragraphe « L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ».

Ce document, téléchargé et annexé au présent, nommé 75ce0f_57bebcd28b934f358273b6b71add5836.pdf mentionne en page numérotée 61 l'existence de :

« haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m : (…)

- Au sud et à l'est du terrain de camping. (à maintenir et conforter). »

La page 62 du même document (cf. annexe) décrit les éléments constitutifs des haies (Différents types de haies (ill ZAPPAUP).

---

4. TEXTE ERRONE SUR LES CARACTERISTIQUES DES HAIES AFFICHE ACTUELLEMENT EN MAIRIE ET UTILISE POUR LA REVISION DU REGLEMENT

E. Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Dans le souci de poursuivre le renforcement du couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, **les haies anciennes ou créées récemment seront conservées et confortées.** Il sera créé de nouvelles haies dans le périmètre de l'AVAP.

On distinguera :

- les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (hauteur environ 1m) :
  - le long de la route D 514 - devant le marais de la Rive (à créer en partie),
  - le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest du secteur 1 (à créer),

- les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (hauteur environ 2m) :
  - à l'extrémité ouest du marais de la Rive et au sud de ce dernier (à créer),
  - au sud de la Crieux (à créer),
  - à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à maintenir et conforter),
  - au sud et à l'est du terrain du camping (à maintenir et conforter),
  - autour des terrains de tennis (à maintenir et conforter),
  - le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie).

5. RAPPORT DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU REGLEMENT DE L'AVAP

Département du Calvados

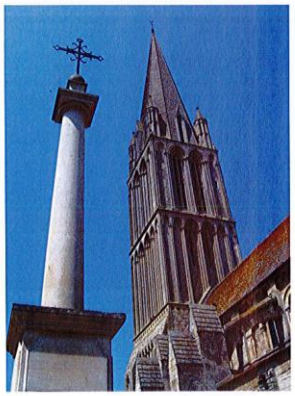
Commune de Bernières-sur-Mer

ENQUÊTE PUBLIQUE N° 16000154/14

conduite du Lundi 16 Janvier 2017 au vendredi 17 Février 2017

portant sur la transformation de la zone de protection du patrimoine et architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation du patrimoine et de l'architecture (AVAP) sur le territoire de la commune de Bernières-sur-mer.

Pétitionnaire de l'enquête : La commune de BERNIERES-SUR-MER



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS PRESENTEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur Hubert SEJOURNE

Enquête Publique (N° E16000154) conduite du Lundi 16 Janvier 2017 au vendredi 17 Février 2017par Mr Hubert SEJOURNE, Commissaire enquêteur, ayant pour objet le **Projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Bernières-sur-Mer.**

Procès-Verbal de Synthèse

Remis à Mr le Maire le 27 Février 2017

Le document d'étude relatif à la mise en place de l'AVAP, soumis à enquête publique, qui est le résultat de la collaboration des élus et de tous les services intéressés à ce projet m'est apparu de bonne qualité, clair et suffisamment précis mais un peu faible sur le plan de la lisibilité cartographique.

Pour les besoins de cette enquête, un exemplaire du dossier complet et un registre d'enquête de même que le PLU en vigueur ont été mis à la disposition du public à la Mairie.

1/ Compte-rendu et bilan de la réception du public :

Les trois permanences du Commissaires Enquêteur se sont déroulées sans difficulté à la Mairie de Bernières-sur-Mer.

Tous les documents demandés ont été fournis et les réponses aux questions soulevées ont été apportées au Commissaire Enquêteur par le responsable du service Urbanisme de la commune, M Ludovic Girard, particulièrement compétent et disponible.

Les conditions de consultation ont permis au public de prendre connaissance du dossier dans de bonnes conditions matérielles, encore que la lecture graphique des plans, au moins en ce qui concerne l'étude, soit un peu difficile compte tenu des échelles présentées.
D'autre part, les couleurs utilisées sur les plans, peu différenciées entre les bleus et violet, prêtent à confusion. Certaines AVAP (Deauville) présentent des plans avec une couleur par périmètre ce qui me semble préférable.
L'utilisation de certains plans figurant au recto (page 80 de l'étude) n'était pas facile d'utilisation avec une légende au verso (page 81).
Une légende peut être intégrée page 80 mais elle sera de petite taille.

Le graphisme du plan présenté page 64 du règlement est très intéressant pour une approche globale et devrait être celui qui illustre le sujet. Il me semble constituer une bonne approche de la problématique AVAP en termes d'accessibilité générale pour le public.
Les plans de périmètre et zonage (page 77 et 78 du rapport) peuvent être repris par pochage (dito page 64 du règlement).

De même, en dehors des toponymes concernant les grands parcs, il n'apparaît aucun nom de rue ni de repères cadastraux. Une échelle au 1/1000ième aurait peut-être été préférable.
Un pdf à l'échelle 1/100 avec noms des rues et références cadastrales sera fourni en remplacement du document Bernières AVAP_plan_A0.

Commentaire du Commissaire Enquêteur Cette proposition de disposer d'un plan précis à une échelle bien adaptée permettra au public une lecture plus facile du document définitif.

Le Commissaire Enquêteur a reçu **7 visiteurs** dont l'un à 3 reprises de sorte de sorte que les temps de permanence ont été entièrement utilisés par le public.

Parmi les visiteurs, deux personnes se sont simplement renseignées sur le projet, vérifiant que leur propriété n'était pas comprise dans le territoire de l'AVAP.

Deux autres observations concernent essentiellement le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision (qui fera le moment venu l'objet d'une enquête publique), car elles portent sur des demandes de maintien ou de modification de zonages qui ne concernent pas l'AVAP.

Les autres demandes concernent des points relatifs à l'application des choix contenus dans le règlement de l'AVAP et à la classification de bâtiments en termes d'intérêt architectural.

2/ Questions générales

Elles concernent les thèmes abordés aux permanences de l'enquête publique

Mise en œuvre de la ZPPAUP précédant l'AVAP

Le document créant la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager semble avoir « laissé passer » des aménagements peu conformes aux règles qui avaient été instituées (enduits, élévations, nouvelles ouvertures, murs dégradés mal repris etc…)

La concertation conduite avec le public du 22 février au 10 mars 2016 en vue de la mise en place de l'AVAP, montre un registre « vierge » ce qui laisse à penser que les habitants se sont peu appropriés le sujet.

La collectivité envisage-t-elle des mesures spécifiques et si oui lesquelles pour faire appliquer de façon certaine les nouvelles règles de l'AVAP et les faire partager par la population pour que celle-ci se les approprie sans que cela soit perçu comme une contrainte?

Réponse

Réalisation d'articles de sensibilisation dans les prochains numéros du journal municipal de la commune.
Edition d'un guide consacré à l'AVAP ou de fiches de sensibilisation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Ce point important que la commune entend privilégier fera l'objet d'une recommandation

Cohérence des documents d'urbanisme

Il est sans doute dommage que les trois documents - Plan Local d'Urbanisme, Périmètres de Protection des Monuments Historiques et définition de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - n'aient pas fait l'objet d'une simultanéité d'exécution aboutissant à une Enquête Publique unique avec conclusions et avis séparés, ce qui aurait rendu beaucoup plus cohérents ces différents documents réglementaires.
Exemple page 4 du règlement : on stipule qu'il est clarifié et mis en cohérence avec le PLU (lequel, celui qui est en vigueur ou celui qui va être révisé ?)
Page 6 du même règlement, on indique que les abords des monuments historiques ont fait l'objet de PPM « qui sont soumis à enquête publique conjointement à l'AVAP ».

Réponse

Le zonage de l'actuel PLU est calqué sur celui de la ZPPAUP et ne sera pas compatible avec celui de l'AVAP dont le périmètre est modifié, l'approbation de l'AVAP devra être réalisée concomitamment avec le PLU révisé. [note de la mairie : l'Architecte des Bâtiments de France a été interrogé par courriel, mais n'a pas donné de réponse]

Commentaire du Commissaire Enquêteur

L'engagement d'approuver simultanément l'AVAP et le PLU révisé est effectivement nécessaire et permettra une nécessaire cohérence entre les deux dispositifs.

Les grandes propriétés avec leur parc

Le graphisme utilisé (trame verte) laisse penser que ces propriétés présentent une unité absolue alors que la plupart ont fait l'objet de divisions cadastrales qui apparaissent à peine, voire ne sont pas lisibles (exemple Quintefeuille, les Crieux).
Cette trame verte continue ne reflète pas l'hétérogénéité de ces parcs qui apparaît dans le PLU avec notamment leurs espaces boisés classés (EBC).
Il y a sans doute de ce fait une surreprésentation sur les plans de l'unité de ces espaces, qui certes marquent fortement le paysage de la commune, mais apparaissent aussi dans le PLU actuel comme des territoires partiellement ouverts à l'urbanisation. Un bon exemple en est fourni actuellement avec la construction de pavillons aux dépens de la propriété dite Fief Pelloquin.
Enfin, les obligations contenues dans le règlement page 43, qui interdit les clôtures divisant les parcs, les lotissements ou groupes d'habitation, les constructions nouvelles sous certaines conditions, les demandes d'autorisation d'abattage d'arbres, ont-elles été bien respectées ? (cf le cas précédent).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Les engagements pris par la Mairie pour clarifier les prescriptions, les recommandations et les temps grammaticaux sont importants pour éviter les malentendus.

Environnement paysager

Les couleurs utilisées pour les haies sont trop voisines des zonages de secteurs et il faudrait davantage les différencier dans le document final.

Dans cette rubrique, sont repérés des alignements d'arbres, des haies hautes et basses, existantes ou **à créer.**

Ce dernier terme heurte en ce sens qu'il n'est pas précis puisqu'on ne sait pas qui doit respecter cette obligation (le propriétaire riverain ?, la collectivité ?), et si c'est un propriétaire privé dans quel délai ni avec quelle aide éventuelle indépendamment de l'entretien futur.

La commune peut-elle apporter des précisions sur ce sujet particulièrement sensible?

Réponse

La balance de couleur sera revue au plan.

Les termes « à créer » sont repris de l'article L113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

La notion de création est prévue afin de restaurer des ensembles végétaux formant autrefois des éléments remarquables du paysage qui ont disparu pour diverses raisons (à la suite de tempêtes répétées, d'un défaut d'entretien, ...).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Sur le plan de la forme, il est heureux que les couleurs utilisées soient revues.

Certes ce point est bien prévu par la loi mais son application reste très théorique en l'absence de précisions et de projet négocié avec les propriétaires de parcs privées.
Ce point devra sans doute être repris dans le PLU.

3/ Questions particulières

Comme ceci a été indiqué, les deux personnes qui ont déposé des observations relatives aux zonages du PLU, sont invitées à les réitérer le moment venu lors de l'enquête publique ouverte avant son approbation.

Un dossier très complet a été déposé dans le registre au sujet de la propriété des Crieux (M de Douville).

Problèmes soulevés :

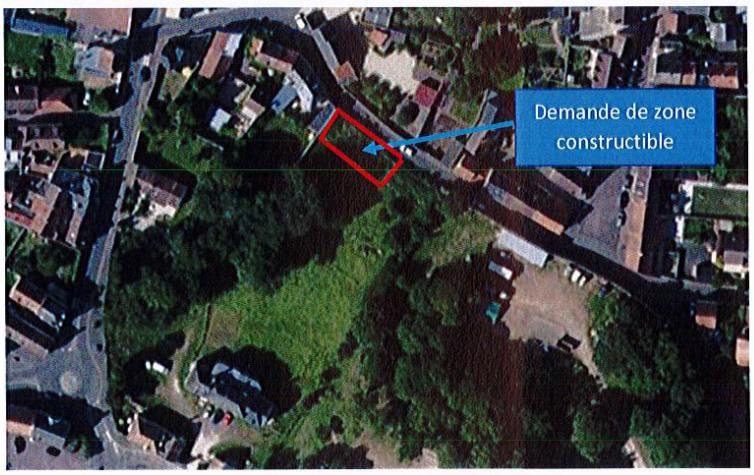
Sécurité publique au regard des arbres situés en bordure de voies publiques ou responsabilité vis à vis de propriétés privées contigües (appréciation de l'interdiction au regard du risque avec des arbres apparemment en bon état sanitaire mais vulnérables).

Entretien des boisements

La demande d'aides publiques est sollicitée pour une prise en charge des contraintes nées de l'établissement de servitudes publiques crées par l'obligation de maintien des boisements.

Constructibilité sur des espaces non EBC dans les parcs de grandes propriétés.

La demande, telle qu'elle apparaît dans le dossier intégré au registre d'enquête, est largement connue de la Mairie et correspond au plan rapporté dans la page suivante.



La commune peut-elle préciser son point de vue sur ces trois observations (sécurité, entretien et constructibilité) ainsi que la possibilité d'urbanisation ou non en application des règles actuelles d'urbanisme appliquées au cas ci-dessus?

Réponse

Problème de sécurité publique *: un retrait des espaces boisés classés de 15 ou 20 mètres par rapport aux limites de propriété situées le long des voies et aux limites*

séparatives avec des parcelles voisines peut être envisagé sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. [note de la mairie : comme cela a été dit précédemment, l'ABF n'a pas répondu à notre demande d'informations]

***Entretien des boisements** : la commune de Bernières-sur-Mer n'envisage pas d'instaurer une aide financière pour l'entretien des espaces boisés classés pour les propriétaires de grandes propriétés ou d'EBC en dehors des grandes propriétés.*

***Constructibilité dans les grandes propriétés, en dehors des EBC** : le règlement de l'AVAP n'interdit pas totalement les nouvelles constructions, puisqu'il est dit pages 43 et 44 que sont interdites « les constructions nouvelles, lesquelles par leur forme architecturale ou par leur destination pourraient :*
- avoir des conséquences nuisibles sur l'intégrité des ensembles protégés : châteaux, dépendances, hauts murs avec les portails, potagers, vergers, parcs boisés ;
- porter atteinte aux perspectives sur l'église et sur les éléments du noyau ancien du village par leur implantation, leur volume, leur typologie ou leur style.
Quant au cas cité, le Maire a l'obligation de suivre l'avis de l'ABF et seul l'ABF peut répondre au sujet de ce projet. [note de la mairie : l'ABF n'a pas répondu à notre demande d'informations]

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Il est bien dommage que dans ce dossier, l'Architecte des Bâtiments de France, ne réponde à aucune sollicitation et n'apporte ainsi aucune explication à son positionnement.
Ce point de la construction possible sous certaines conditions dans ces grands parcs reste très important et mériterait d'être mieux précisé.

Observations sur une construction récente rue Léopold Hettier

Sur le plan de la forme, il est nécessaire d'intégrer la division cadastrale au projet.

Des suggestions (celles de M Dognin ci-dessous) sont apportées pour « amortir » les effets de cette construction érigée aux dépens du parc Le fief Pelloquin.

1/ Protection et valorisation des "Entrées de ville", respect des "Alignements de maisons"..

Le projet précise de nombreuses fois qu'il convient de s'assurer que les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le paysage ancien et suivre les alignements de maisons.

En page 50 nous lisons: "Quand une construction à l'alignement sur rue existe à proximité de la parcelle, la nouvelle construction *pourra* être implantée à l'alignement, notamment afin d'accompagner le tissu ancien".

Suggestions: a/ remplacer "pourra" par "devra", sauf cas exceptionnel dûment motivé. b/ préciser que tout alignement de maison implique également que les hauteurs des maisons en alignement doivent être homogènes par rapport au niveau de la rue.

La suggestion relative à la déduction de certains travaux relatifs à l'habitation principale relève de la loi fiscale et, à ce titre, est hors sujet.

Les caractéristiques des revêtements de sols s'appliquent aussi bien au Domaine public qu'aux propriétés privées et prévoient que les coloris ne forment pas de contraste avec les murs de pierre de Caen.

Il est cité une couleur de revêtement correcte (Rue Montauban) et une rue goudronnée en noir (Rue Achille Min).

Qu'est ce qui est recevable ?

Précisions de la commune

Un enrobé dit rougissant était autrefois mis en œuvre lors de la réfection de la voirie, il est possible que cela n'a pas été le cas pour les dernières opérations, par oubli ou manque d'informations données aux entreprises. La commune veillera à ce que cela ne se reproduise pas à l'avenir.*

** L'enrobé neuf est noir puis rougit progressivement avec l'usure de la couche superficielle du goudron qui enrobe les granulats rouges qui le composent.*

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La question des alignements, qui rejoint le problème des constructions dans les grandes propriétés boisées, aurait mérité une réponse plus affinée.
Une réponse à la question des couleurs d'enrobé de voirie est apportée. Elle est recevable.

Observations sur la classification de certains immeubles (Mme LEROI)

La Rue du marais est estimée en mauvais état (pluviales non traitées notamment)

La maison située au 62 Rue du Marais est classée « patrimoine bâti de grand intérêt » alors qu'avec celles qui lui sont mitoyennes qui sont classées « à conserver ou à réhabiliter », elles forment un ensemble de même bâti ancien.

La maison 82 Rue du marais avec son escalier extérieur mériterait rentrer dans le classement « de grand intérêt ».

La cour Rue du vignoble n'est pas répertoriée, pas plus que le puits situé à l'intérieur de celle-ci.

L'escalier extérieur situé à l'angle Rue du Marais et Rue du Vignoble n'est pas repéré.

Les jardins du centre historique situés au Sud de la Rue du marais ne sont pas classés en « autres jardins d'intérêt ».

Réponses

Ces adaptations peuvent être revues au plan si la mairie l'approuve.

Le plan sera complété : cour commune d'intérêt et puits pour la rue du Vignoble.

Maison 82 rue du Marais et constructions de part et d'autre du 62 rue du Marais : des remaniements qui n'ont pas été réalisés dans le respect du bâti traditionnel (entourage des baies, enduit) ont porté atteinte à la qualité architecturale de ces constructions, d'où un degré de protection « bâtiment d'intérêt » et non « bâtiment de grand intérêt ». L'escalier extérieur du n°82 n'est pas un escalier ancien en pierre, ou ne l'est plus ; il ne mérite pas de protection.

Une modification du degré de protection des édifices cités ci-dessus et le « classement » des deux jardins feront l'objet d'une étude complémentaire avec l'architecte du patrimoine chargée de l'élaboration l'AVAP afin de déterminer si les premiers peuvent être inscrits « bâtiment de grand intérêt » et si les seconds peuvent être inscrits « autres jardins d'intérêt ».

Commentaire du Commissaire Enquêteur Les réponses apportées sont satisfaisantes.

Procès-verbal clos le 24 Février 2017

Réponse transmise le 13 Mars 2017

Commentaires du Commissaire Enquêteur le 14 Mars 2017

Bernières sur Mer, le 13 mars 2017.

Le Maire de Bernières-sur-Mer

Denis LEPORTIER

Le Commissaire Enquêteur

Hubert SEJOURNE

10

Il n'est nulle part fait mention de la modification des caractéristiques des haies hautes et basses dans le règlement.

6. RAPPORT DE RECOLLEMENT DE L'ABF CONCERNANT LES HAIES HAUTES

6 à 10 m de large.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
DE NORMANDIE

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DU CALVADOS

Affaire suivie par :
Dominique Laprie-Sentenac, architecte des bâtiments de France
Catherine Montagne, gestion administrative
Tél : 02.31.15.61.00
Courriel :udap.calvados@culture.gouv.fr

Destinataires :

M. Pierre Houé, SARL le Donjon du Lars
Les gestionnaires du camping « Le hâvre de Bernières »
la mairie de Bernières-sur-mer

Bernières-sur-mer
Camping « le hâvre de Bernières »

COMPTE-RENDU DE VISITE

Visite sur place effectuée le 18 février 2020 en présence :
- des deux gestionnaires et représentants de M. Houé, SARL Le donjon du Lars, propriétaire du camping « le havre de Bernières » ;
- de M. Benoist, maire-adjoint à l'urbanisme, et Mme Bouvet, responsable urbanisme et aménagement à la municipalité de Bernières-sur-mer ;
- de M. Laprie-Sentenac, architecte des bâtiments de France, et Mme Montagne, chargée de mission, à l'UDAP 14.

Objet de la visite :
Permis d'aménager PA.014.066.19.u0001 - récolement de l'autorisation accordée sur le projet de restauration d'une haie sur une longueur d'environ 280 mètres, en bordure du chemin de Quintefeuille avec les plantations réalisées sur le camping.

1- la haie
La haie reconstituée a une largeur variable, de 2 à 6 mètres environ, en fonction de la présence ou non de résidence de loisirs mobile (5 RLM se succèdent ainsi en bordure immédiat de la lisière), voire interrompue par des constructions légères type abri de jardin.

Les gestionnaires précisent que certaines parcelles (21 au total) sont grévées d'un bail emphytéotique de 99 ans limitant le déplacement du RLM, propriété du bénéficiaire de ce droit. L'emprise maximale d'un RLM est limité à 30 % de la surface de la parcelle attribuée.
=> Vérifier si l'attribution de l'emplacement est figé ou si un autre peut être proposé.

Les gestionnaires s'interrogent sur la largeur de la haie à respecter. Est-elle de 6 ou 10 mètres ? Où commence-t-elle ? Où finit-elle ?

Quelques anciens arbres semblent en mauvais état, voir morts sur pied.

Il nous est précisé qu'un audit a été commandé auprès de l'ONF pour réaliser une cartographie de l'état sanitaire d'un certain nombre d'arbres. Le rapport permettra de fixer l'état des lieux à l'instant T et de programmer les travaux à réaliser.

13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN CEDEX 4
tél. 02 31 15 61 00 - télécopie : 02 31 15 61 10
http://www.culturecommunication.gouv.fr/Drac-Normandie

Dans un souci de bonne gestion de l'activité, les gestionnaires assurent vouloir réaliser les travaux conformément au règlement du SPR et pacifier les relations avec les propriétaires du château de Quintefeuille.

2- les espaces boisés classés (EBC)
La visite se poursuit le long de la lisière ouest bordant la RD 514.
Les gestionnaires rappellent l'audit commandé auprès de l'ONF. Ne connaissent pas précisément les parties situées en EBC et celles en dehors, ils sont demandeurs d'un plan de situation.

3- projet d'aménagement d'un espace jeux pour enfants à l'entrée du camping
Le projet proposerait un ensemble de jeux dont la hauteur et les teintes se conformeraient aux prescriptions émises.

Conclusions

La haie située le long du chemin de Quintefeuille a été reconstituée dans les espaces « vides » en fonction des parcelles et de l'implantation des RLM. Il convient de procéder de façon inverse, à savoir :
- fixer les enjeux paysagers, c'est-à-dire de prévoir un plan de replantation,
- puis aménager les parcelles selon un plan d'insertion paysagère des RLM.

Elle sera d'une profondeur variant de 6 à 10 mètres afin de créer un aspect non pas linéaire mais plus naturel. Cette largeur pourra ponctuellement s'adapter aux contraintes d'aménagement des emplacements tout en respectant un espace minimum de 6 m.

Les EBC constituent une contrainte forte. Leur classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toutes coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable. Les EBC sont actuellement en état passable.
Un plan de situation de ces EBC sera transmis aux gestionnaires délimitant précisément les espaces concernés. Ils doivent être redensifier.

L'aménagement de l'espace jeux pour enfants ne doit pas être déconnecté des lieux mais au contraire faire partie d'un tout dans un souci d'intégration. Situé en entrée de ville, cet espace est très visible. Il en va non seulement du respect du site patrimonial remarquable mais aussi de qualité visuelle de l'entrée du camping.

L'ensemble des replantations et un aménagement qualitatif de l'entrée du camping apportera une qualité paysagère indéniable et ne sera que bénéfique à l'activité commerciale.

L'architecte des bâtiments de France
chef de l'unité départementale

Dominique LAPRIE-SENTENAC

Copie à : mairie de Bernières-sur-mer

13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN CEDEX 4
tél. 02 31 15 61 00 - télécopie : 02 31 15 61 10
http://www.culturecommunication.gouv.fr/Drac-Normandie

7. HISTORIQUE DU SPR A BERNIERES

(Jean Paul Meyer : président de Bernières Optique Nouvelle)

La loi du 7 janvier 1983 instaure les **Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain** (**ZPPAU**), complétée par la loi du 8 janvier 1993 qui leur adjoint un volet paysager, devenant ainsi **ZPPAUP**. Elle a pour objet d'améliorer la notion antérieure, purement géométrique et imposée au niveau national, de champs de visibilité dans un périmètre de 500 m autour des abords des monuments historiques. Elle lui substitue un périmètre intelligent et modelé, mieux à même de prendre en compte la spécificité du patrimoine paysager et urbain des communes. Elle permet aussi de faire participer les collectivités locales à la définition de périmètres sur mesure autour des monuments protégés ainsi qu'à l'élaboration d'un règlement spécifique à cette zone.

Bernières est la première commune du Calvados à se doter d'une ZPPAU en 1992, révisée et complétée en septembre 2002, finalisée en décembre 2004 et en application depuis le 8 mars 2005. Et le terrain de camping est expressément inclus dans le périmètre de protection en tant « **qu'entité à dominante paysagère et environnementale** » pour valoriser l'ensemble patrimonial du centre de Bernières.

La loi de Grenelle II du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, prévoit la transformation des ZPPAUP en « **Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP).** Ces AVAP renforcent encore les mécanismes de protection des abords des monuments historiques.

Aussi la commune de Bernières-sur-Mer décide-t-elle, par délibération du 26 mars 2012, de lancer une étude afin de procéder à la transformation de sa ZPPAUP en AVAP.

Après toute une phase de réunions et de concertations, le conseil municipal arrête le projet d'AVAP par délibération en date du 17 mars 2016. Ce projet étend davantage encore le périmètre de protection au nord et au nord est de Bernières. Il est soumis à enquête publique du 16 janvier au 17 février 2017. Et dans son rapport du 15 mars 2017, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable, en recommandant que l'AVAP et le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme, ex **POS**, **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols !) révisé doivent être approuvés simultanément afin d'assurer leur cohérence.

Entre temps, la loi du 7 juillet 2016 institue les **Sites Patrimoniaux Remarquables** ou **SPR**, loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Et cette loi se substitue automatiquement aux précédents dispositifs de protection, ZPPAUP et AVAP. Les SPR, dernière dénomination en date et selon les termes du ministère de la Culture, *ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager …* et *chacun d'eux constitue un facteur de lisibilité pour les porteurs de projets et les habitants.*

Ces dispositifs successifs vont tous dans le sens d'une meilleure protection des abords des monuments historiques.

Le 23 mai 2019, le conseil municipal approuve l'AVAP (sans d'ailleurs faire référence au SPR !) ainsi que le PLU[1], suivant en cela les recommandations du Commissaire enquêteur.

Le camping du Havre de Bernières est ainsi classé dans les ***entités à dominante paysagère et environnementale à préserver ou à améliorer*** et qualifié ***d'espace de loisir à dominante végétale.***

Citons le règlement de l'AVAP, p. 63 : *Et … en co-visibilité avec l'église, sont interdits sur cet espace :*

- *toute construction en superstructure y compris éolienne et dispositifs de captage solaire*

- *tout aménagement en surface, autre que le maintien et l'amélioration de l'aspect naturel du site qui constitue un plan dans les vues sur l'église et le noyau ancien du village*

- *tout aménagement en surface portant atteinte à la qualité environnementale, à la biodiversité et au caractère de zones humides de ces espaces (comme par exemple aire de stationnement, de stockage, clôtures, routes bitumées, constructions temporaires).*

[1] Par délibération du 22 avril 2013, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Depuis cette date, le projet de PLU a été travaillé avec les personnes publiques associées et soumis à enquête publique. Et pour tenir compte des différents observations formulées, le projet modifié est soumis au conseil municipal qui l'approuve le 23 mai 2019.

Or quatre mois après, **le 20 septembre 2019**, **revirement** : le conseil municipal se réunit pour examiner cette seule et unique question à l'ordre du jour : l'annulation de sa délibération du 23 mai précédent et la demande d'**une nouvelle révision du PLU**. Ceci, à la demande du nouveau gérant du camping[2], appelé CAP FUN. Cette précipitation témoigne de l'urgence du sujet ! Il est demandé de modifier l'actuel règlement de protection **pour en exclure le camping**, permettant notamment l'implantation d'habitations légères de loisir et d'équipements nécessaire au camping. Ceci, par l'instauration d'un **Plan Délimité des Abords ou PDA**, ce qui n'était pas possible dans le cadre de la zone protégée.

De quoi s'agit-il ?

C'est une nouvelle disposition instaurée par le décret du 21 juin 201, qui, à la demande d'une municipalité, permet à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et, de modifier les périmètres précédemment validés de protection des abords de monuments historiques[3].

Au passage, il est plus que surprenant de noter que ce dispositif de PDA est un véritable retour en arrière par rapport aux dispositifs mis en place depuis trente-sept années, - ZPPAU, ZPPAUP, AVAP, SPR qui visaient tous à une meilleure définition des périmètres de protection.

Et donc, afin d'instaurer ce PDA à Bernières qui arrive à point nommé pour satisfaire à la demande de CAP FUN, une étude avec un nouveau projet de périmètre plus restreint est très rapidement établie par l'ABF et directeur de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados (UDAP)[4]. Une enquête publique est diligentée du 16 décembre 2019 au 16 janvier 2020.

Le Commissaire enquêteur a remis ses conclusions le 18 février 2020 dans lesquelles il émet une réserve de taille : il demande que l'aire du PDA épouse les mêmes limites que le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans sa partie Ouest, à minima d'y inclure la zone du camping le Havre de Bernières et le domaine de Quintefeuille. **A défaut son avis est défavorable.**

---

[2] Demande formulée par le gérant du camping le 28 juin 2019.

[3] Cette disposition est très mal vue par les défenseurs du patrimoine. Dans une interview du 21 juin à France 3, Stéphane Bern, désormais le plus connu des défenseurs du patrimoine, explique : "J'ai parfois des doutes. Je vois des coups de boutoirs portés de façon législative … pour déroger aux règles de protection du patrimoine."

[4] Rappelons l'une des trois missions de l'UDAP, reprise dans la fiche d'identité de l'UDAP du Calvados : *expertiser et contrôler les projets menés dans les espaces protégés*. Demande formulée par le gérant du camping le 28 juin 2019.

[4] Cette disposition est très mal vue par les défenseurs du patrimoine. Dans une interview du 21 juin à France 3, Stéphane Bern, désormais le plus connu des défenseurs du patrimoine, explique : "J'ai parfois des doutes. Je vois des coups de boutoirs portés de façon législative … pour déroger aux règles de protection du patrimoine."

[4] Rappelons l'une des trois missions de l'UDAP, reprise dans la fiche d'identité de l'UDAP

Au moment où nous écrivons ces lignes, la question de savoir si le camping du Havre de Bernières échappera ou non aux règles de protection des abords des monuments historiques est en suspens.

Quant à nous, B.O.N., nous avons contacté à plusieurs reprises, tant par téléphone que par courriers, l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que le préfet du Calvados, sans aucun retour.

Nous sommes étonnés que ce projet de PDA, quatrième étude pour l'établissement d'un nouveau périmètre de protection des abords des monuments historiques, aille à l'encontre des trois précédentes, **en restreignant** ce périmètre.

Pourquoi cette précipitation dans la décision du conseil municipal du 20 septembre 2019 ? Pourquoi cette volonté subite de soustraire ce terrain à la protection des abords, pourtant en parfaite co-visibilité avec l'église de la Nativité de N-D, édifice classé MH sur la première liste de protection de 1840 ?

Ceci, dans quel but ? Favoriser une activité commerciale au détriment du patrimoine local ? Il est difficile de le croire. Nous attendons avec impatience les suites prochaines qui seront données à ce dossier.

8. Lettre Mr KNOP, Directeur de l'UDAP

00.2

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du Calvados

Caen, le 02 AOUT 2024

David FOUCAMBERT
architecte des bâtiments de France
tél. 02 31 15 61 00
Courriel : udap.calvados@culture.gouv.fr

Monsieur,

Par courrier en date du 15 juillet dernier, vous avez attiré mon attention sur deux sujets relatifs au site patrimonial remarquable (SPR) de Bernières-sur-mer.

Le premier point concerne une contradiction que vous avez relevée entre le périmètre du SPR figurant sur l'Atlas des patrimoines et celui figurant en mairie. Mes services ont procédé à la vérification et ont en effet constaté quelques écarts entre ce tracé et celui, officiel, présenté lors de l'enquête publique et annexé au plan local d'urbanisme. Il s'agit d'une erreur matérielle liée à une imprécision du trait lorsque le dessin a été fait sur l'outil cartographique. Je vous informe que la rectification du dessin vient d'être effectuée. Bien que non opposable, ce tracé du SPR figurant maintenant sur l'Atlas des patrimoines correspond bien au périmètre officiel et fait ainsi disparaître toute confusion et ambiguïté.

Le second point est relatif au règlement écrit. Vous avez soulevé, à juste titre, une différence de rédaction de la règle relative aux haies d'intérêt paysager entre le document écrit qui avait été présenté dans le cadre de l'enquête publique et dans le document définitif approuvé. Cette différence porte sur la façon d'exprimer les attentes : dans le premier cas la prescription est précisée en termes de hauteurs, et dans le second cas en termes de largeurs. Il s'agit d'un point important qui est en effet susceptible de produire du contentieux. C'est pourquoi j'ai demandé à mes services de prendre l'attache du maire et de la communauté de communes Cœur de Nacre compétente en matière d'urbanisme pour avancer sur ce point.

En tout état de cause, comme vous le savez, le SPR de Bernières-sur-mer va faire l'objet d'une révision et un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) va être mis à l'étude. La collectivité a d'ores et déjà délibéré dans ce sens et l'étude devrait démarrer en septembre prochain. Cela permettra de revoir ce document de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager dans sa globalité (diagnostic à compléter, règlement actuellement trop imprécis et peu prescriptif à reprendre en totalité). En tant que membre de la Commission locale du SPR récemment mise en place, vous aurez la possibilité de suivre l'évolution du document et de prendre part à son élaboration.

Je vous prie, Monsieur, de bien vouloir agréer mes salutations distinguées.

Très cordialement

Le Directeur régional des affaires culturelles,

Jean-Michel KNOP

Monsieur Thierry Deffrennes
673 rue du Maréchal Montgomery
14990 BERNIERES-SUR-MER

9.DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE POUR UN REGEMENT PLUS PRECIS ET PRESCRIPTIF.

— | + 70 %

DC 28092023-707

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT SEPTEMBRE A 18 H 30

DATE DE CONVOCATION : **22 09 2023**

DATE D'AFFICHAGE : **22 09 2023**

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE **32**
PRESENTS **21**
VOTANTS **27**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNIERES-SUR-MER REVISION DU REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Légalement convoqué, s'est réuni à la salle de la mer Place du 6 juin à Bernières-sur-mer en séance publique retransmise en direct sur le site Facebook de Cœur de Nacre, sous la Présidence de M. Thierry LEFORT.

Etaient présents :
Mmes CARPENTIER Mireille, PHILIPPEAUX Anne-Marie, TANNE Michèle, DUNY Muriel, REIJASSE Delphine, ROUSSEAU Isabelle, DEULEY Fabienne, JOUY Cassandre, FRUGERE Carole, CRENEL Claudie, VIVIEN Danièle (suppléante).
MM. LEFORT Thierry, DELAHAYE Nicolas, DUPONT-FEDERICI Thomas, GUILLOUARD Jean-Luc, SAGET Thierry, LERMINE Patrick, PAILLETTE Jean-Pierre, GUINGOUAIN Jean-Luc, CHANU Philippe, GUERIN Daniel.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés et représentés :
Mmes PITEL Emmanuelle (pouvoir à CHANU Philippe), MACKOWIAK Elise (pouvoir à DUPONT-FEDERICI Thomas).
MM. LENEZ Alain (pouvoir à PHILIPPEAUX Anne-Marie), DUBOIS Patrick (pouvoir à LEFORT Thierry), TRACOL (pouvoir à PAILLETTE Jean-Pierre), BOSSARD Claude (pouvoir à FRUGERE Carole).

Absents non représentés :
MM. GAUQUELIN Yves, LEPORTIER Denis, IGUAL Jérôme, BERTY Alexandre.

Mme FRUGERE Carole a été élue secrétaire.

* ---------- *

Monsieur le Président donne la parole à Jean-Luc GUINGOUAIN, Vice-Président en charge de l'urbanisme.

Compte tenu de la richesse patrimoniale de son territoire, la commune de Bernières-sur-mer a souhaité créer une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) transformée en sites patrimoniaux remarquables (SPR) en application d'une évolution législative récente.

Toutefois, la Commune est régulièrement confrontée à des difficultés d'application du règlement actuel du SPR. En effet, les règles écrites sont insuffisamment prescriptives et le document graphique est imprécis.

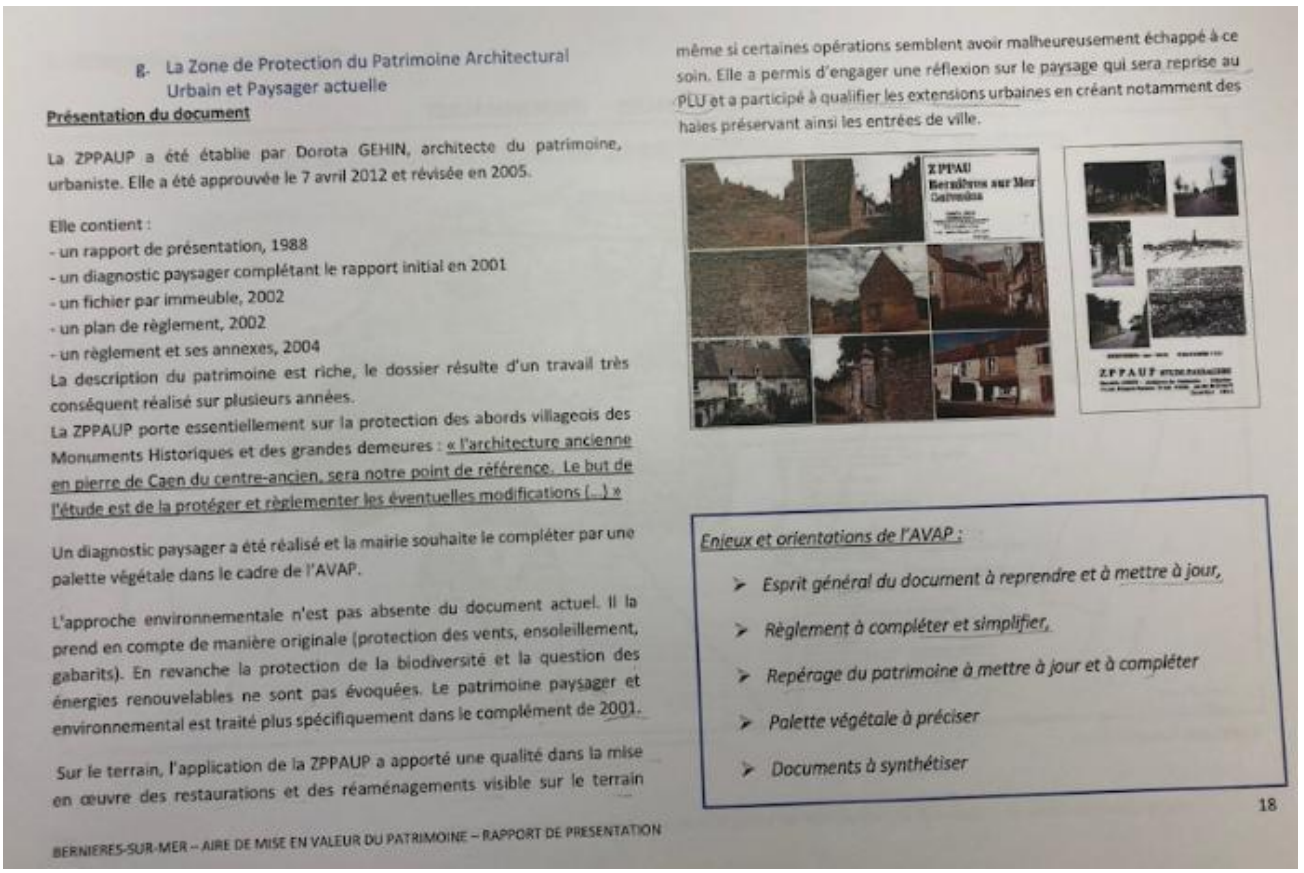
Aussi, il convient d'engager une procédure de révision du règlement sans modifier le périmètre du SPR.

La procédure de révision est régie par les articles L.631-4 et R.631-6 et suivants du code du patrimoine.

Accusé de réception en préfecture
014-241400860-20230928-DC28092023-707-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023

10. DES PROTECTIONS VEGETALES ISSUES DE LA ZPPAUP ET DU PLU

La réflexion sur la préservation des paysages avait conduit à la mise en place de haies en entrées de ville, reprises à cette époque au PLU.



g. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager actuelle

Présentation du document

La ZPPAUP a été établie par Dorota GEHIN, architecte du patrimoine, urbaniste. Elle a été approuvée le 7 avril 2012 et révisée en 2005.

Elle contient :
- un rapport de présentation, 1988
- un diagnostic paysager complétant le rapport initial en 2001
- un fichier par immeuble, 2002
- un plan de règlement, 2002
- un règlement et ses annexes, 2004

La description du patrimoine est riche, le dossier résulte d'un travail très conséquent réalisé sur plusieurs années.
La ZPPAUP porte essentiellement sur la protection des abords villageois des Monuments Historiques et des grandes demeures : « l'architecture ancienne en pierre de Caen du centre-ancien, sera notre point de référence. Le but de l'étude est de la protéger et règlementer les éventuelles modifications (...) »

Un diagnostic paysager a été réalisé et la mairie souhaite le compléter par une palette végétale dans le cadre de l'AVAP.

L'approche environnementale n'est pas absente du document actuel. Il la prend en compte de manière originale (protection des vents, ensoleillement, gabarits). En revanche la protection de la biodiversité et la question des énergies renouvelables ne sont pas évoquées. Le patrimoine paysager et environnemental est traité plus spécifiquement dans le complément de 2001.

Sur le terrain, l'application de la ZPPAUP a apporté une qualité dans la mise en œuvre des restaurations et des réaménagements visible sur le terrain même si certaines opérations semblent avoir malheureusement échappé à ce soin. Elle a permis d'engager une réflexion sur le paysage qui sera reprise au PLU et a participé à qualifier les extensions urbaines en créant notamment des haies préservant ainsi les entrées de ville.

Enjeux et orientations de l'AVAP :

- *Esprit général du document à reprendre et à mettre à jour,*
- *Règlement à compléter et simplifier,*
- *Repérage du patrimoine à mettre à jour et à compléter*
- *Palette végétale à préciser*
- *Documents à synthétiser*

18

BERNIERES-SUR-MER – AIRE DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE – RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic lors de l'élaboration du règlement de la ZPPAUP

III.4 - PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

III.4.1 - Traitement des espaces publics

Quelques rues présentant un grand intérêt architectural et urbains sont répertoriées sur le plan de la ZPPAUP. Leurs aménagements et les projets concernant les bâtiments donnant sur ces voies devront faire l'objet d'un soin particulier.

La municipalité a établi la liste de ces rues et informera les habitants de cette classification. Un plan de ces rues avec la liste sera transmis pour information à la Direction Départementale de l'Equipement.

Pour les revêtements de sol, seront privilégiés les coloris qui ne forment pas de contrastes avec les murs en pierre de Caen (par exemple ocre foncé) et dont la matière est irrégulière (annexe 13).

Sont interdits dans le traitement de sol :
- tout revêtement de couleurs noir, gris et bleu- foncé,
- les pavés autobloquants.

Les compositions florales de différentes espèces mélangées (dans les bacs ou directement en terre) et les plantations d'arbres de haute tige isolés sont fortement déconseillées.

Dans le souci de renforcer le couvert végétal de Bernières, les espaces publics doivent contenir des espaces verts lesquels, par leurs formes et compositions, souligneraient l'aspect naturel du paysage : mélange de différentes essences, taille irrégulière.
- pour les petits espaces ou espaces étroits : compositions végétales basses ou de hauteur moyenne en utilisant des essences locales présentes dans les haies traditionnelles (voir annexes 14 a,b,)
- pour les grands espaces : compositions d'arbres de haut jet de mêmes essences que celles qui existent dans les grandes propriétés boisées (annexe 14).

On évitera l'alignement d'arbres de même espèce, sauf le long des routes d'entrée du village.

Pied de murs :
Le dispositif de pelouse en bande étroite qui longe les murs anciens (par exemple rue du Maréchal Montgomery) est protégé et doit être maintenu.
Il est conseillé de prévoir une bande perméable le long de tous les murs en plaquette de pierre de Caen.
Cet espace pourrait être traité d'une manière végétale (pelouse, fleurs) ou minérale (graviers)- voir annexe 15.

Coffrets EDF, PTT
Ils doivent être encastrés dans les murs de pierre et fermés par un vantail ou un portillon en bois, ou métal peint, pour en estomper la présence dans la façade si l'architecture de la façade le justifie.

III.4.2 - Espaces boisés classés à conserver ou à créer

Doivent être classés, au même titre que les espaces boisés classés dans le POS, les terrains suivants :

- sur le terrain de camping une bande boisée de 5 m de large, comptée à partir de l'alignement, le long de la route départementale N° 514 ; il serait souhaitable de renforcer ce dispositif par d'autres plantations sur l'espace public le long de la route créant une barrière végétale pour cacher complètement la vue sur le camping.
- sur la partie sud-ouest de Pelloquin -parcelle AA37- une bande de 10 m de large.

Les espaces classés à conserver ou à créer doivent être préservés de toutes constructions et aménagements en superstructure.

La municipalité se charge de prévenir les propriétaires de l'ensemble de ces espaces boisés de l'existence de ce classement et des servitudes qui en découlent.

III.4.3 - Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

Les haies existantes les plus significatives sont classées par le POS actuel.

Dans le souci de renforcer le couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, il est indispensable de créer de nouvelles haies surtout sur la périphérie de la ZPPAUP et à l'extérieur des lotissements.

On distinguera :

■ les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
- le long de la route D 514 - zone 3 (à créer en partie),
- le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest de la zone de protection - zone 4 (à créer),
- devant l'ancienne colonie de vacances - zone 4 (à créer).

■ les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
- à l'extrémité ouest de la zone 3 (à créer),
- au sud de la Crieux (à créer),
- à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à créer),
- au sud et à l'est du terrain du camping,
- autour des terrains de tennis,
- le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie).

Pour les essences, se reporter aux annexes 14 a, b.

III.4.4 - Autres terrains à forte dominante végétale

Doivent être préservés comme ensembles à forte dominante végétale qui jouent un rôle important dans les vues et perspectives de Bernières :

■ Les terrains de loisirs :
- Parc Berthélémy,
- Camping,
- Tennis,

■ Place d'Eisingen,

■ Chemin rural n°3 dit chemin du Château.

Tout aménagement sur ces terrains doit être peu visible de l'extérieur et respecter l'importance de végétation haute sur ces parcelles.

III.4.5 - Gestion municipale des ensembles végétaux

La municipalité doit notifier aux propriétaires des ensembles végétaux protégés :
- l'existence de cette protection,
- l'obligation de replantation d'arbres,
- les essences d'arbres conseillées (essences locales),
- l'existence des aides.

Un programme municipal de reconquête paysagère devrait permettre de :
- renforcer le couvert végétal de Bernières par les aménagements des espaces publics en zones 3 et 4 et en dehors du périmètre de la ZPPAUP,
- conseiller les propriétaires privés dans le renouvellement des espèces et l'entretien de leurs parcs boisés en favorisant les essences locales,
- conseiller les propriétaires privés dans l'entretien et la reconstruction des hauts murs en plaquette de pierre de Caen.

III.4.6 - Marais rétro-littoraux

Afin de sauvegarder le patrimoine paysager de Bernières-sur-Mer, sont protégés par le présent règlement les deux marais rétro-littoraux.

A - Marais sur l'emplacement de l'ancien port -parcelles AD 119 et AD 348 (zone 3)
Tout aménagement de ce terrain, comme les bassins de traitement des eaux pluviales, prévu dans le plus proche avenir, ou la mise en valeur éventuelle du site archéologique de l'ancien port, devra se limiter à des aménagements simples pour maintenir ce site dans son aspect naturel.

Sont interdits :
- toute construction en superstructure (sauf dans la petite zone UBa se trouvant au sud-ouest de la zone 3),
- tout aménagement en surface portant atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère de ces terrains qui constituent un plan important dans les vues sur l'Eglise et sur les noyaux anciens du village (comme par exemple : aire de stationnement non paysagée, de stockage, clôtures, routes bitumées, constructions temporaires).

B - Marais mixte au nord ouest du village (zone 4)
1° - parcelle AA3 , *voir délimitation sur la carte* .
Est interdit :
- tout aménagement en surface, autre que le maintien et l'amélioration de l'aspect naturel du site qui constitue un plan dans les vues sur l'église et le noyau ancien du village

2° - parcelles AC 275, AC 274, AC 273, AC 272 et AA 64
Est interdit
- tout aménagement en surface portant atteinte à la qualité paysagère de ces terrains qui constituent un plan important dans les vues sur l'église et sur le noyau ancien du village (comme par exemple aire de stationnement non paysagée, de stockage, clôtures, routes bitumées, constructions temporaires).

L'intégration paysagère et la forme d'éventuelles constructions devront être particulièrement soignées. Les murs anciens existants qui permettent de faciliter cette intégration seront conservés.

III.4.7 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres, aussi bien publics que privés, devront participer par la qualité de leurs aménagements à la mise en valeur du paysage de village.
Les dispositifs végétaux existants seront maintenus et renforcés par les nouvelles plantations.
Tout abattage d'arbres est soumis à l'autorisation préalable de la mairie et conditionné par un remplacement par les espèces locales (voir annexes 14 a, b, c).
Au moins 50% de l'espace non bâti des parcelles devra être traité en espace vert. La plantation d'arbres de haut jet est conseillée uniquement sur les grandes parcelles.

III.4.8 - Aires de stationnement

Dans le but de renforcer le dispositif végétal de Bernières et dans le souci d'intégration des nombreuses places de stationnement dans le paysage existant, toutes les aires de stationnement du village doivent être accompagnées de dispositifs végétaux suivants :

- au moins 35% de la superficie de terrain sera traitée en espaces verts pour 65% en aire de stationnement ;
- au moins un arbre de haut jet pour 3 places de stationnement avec d'autres dispositifs complémentaires comme les arbres en cépées, arbustes buissonnants et pelouses (voir annexes).

Pour les petits parkings (moins de 12 places), les arbres de haut jet seront remplacés par les arbres en cépées ou arbustes.
Ces espaces verts doivent être régulièrement répartis sur le terrain concerné et composés suivant les principes indiqués dans l'annexe de ce règlement.

III.4.9 - Intégration paysagère des projets d'aménagement (annexe 14c)

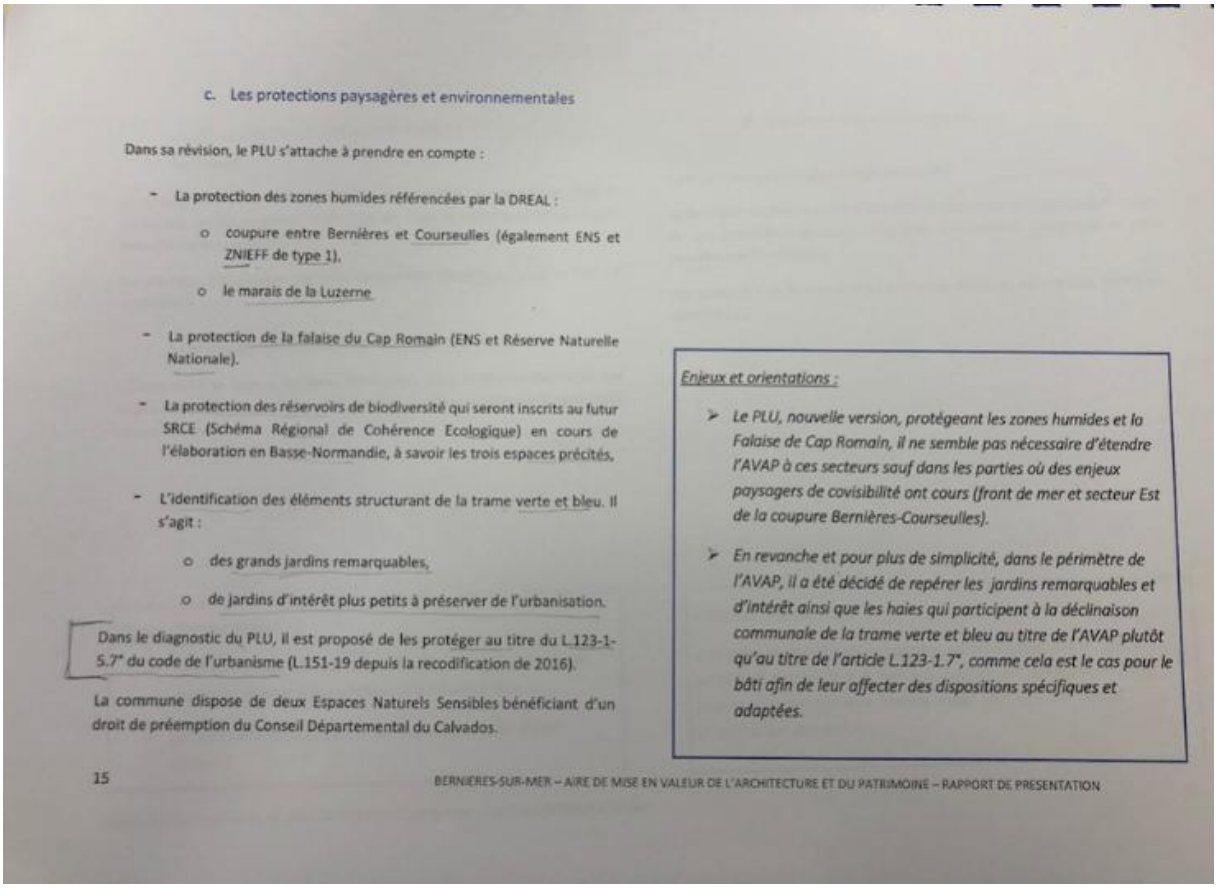
Afin d'assurer la continuité de la forme urbaine et de protéger les vues lointaines sur l'église et le village ancien, le volet paysager du permis de construire sera complété par une étude préalable d'intégration paysagère dans l'espace existant pour tous nouveaux projets d'aménagement comme, par exemple, la création d'un équipement, l'aménagement de voiries, la construction d'un lotissement ou d'un groupement d'habitation.

Elle doit :

- proposer l'intégration paysagère du projet dans le site existant en présentant les vues proches et lointaines depuis les principales routes du village et routes d'entrée ;
- montrer l'articulation des voies projetées avec des rues existantes dans le village et avec les quartiers voisins pour assurer la continuité de la forme urbaine ;

Texte du règlement adopté de la ZPPAUP

Ces haies n'ont pas été remises en cause dans le règlement de l'AVAP, bien au contraire. Elles ont même fait l'objet d'une volonté d'inscription au PLU.



c. Les protections paysagères et environnementales

Dans sa révision, le PLU s'attache à prendre en compte :

- La protection des zones humides référencées par la DREAL :
  - coupure entre Bernières et Courseulles (également ENS et ZNIEFF de type 1),
  - le marais de la Luzerne
- La protection de la falaise du Cap Romain (ENS et Réserve Naturelle Nationale).
- La protection des réservoirs de biodiversité qui seront inscrits au futur SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) en cours de l'élaboration en Basse-Normandie, à savoir les trois espaces précités,
- L'identification des éléments structurant de la trame verte et bleu. Il s'agit :
  - des grands jardins remarquables,
  - de jardins d'intérêt plus petits à préserver de l'urbanisation.

Dans le diagnostic du PLU, il est proposé de les protéger au titre du L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme (L.151-19 depuis la recodification de 2016).

La commune dispose de deux Espaces Naturels Sensibles bénéficiant d'un droit de préemption du Conseil Départemental du Calvados.

Enjeux et orientations :

- *Le PLU, nouvelle version, protégeant les zones humides et la Falaise de Cap Romain, il ne semble pas nécessaire d'étendre l'AVAP à ces secteurs sauf dans les parties où des enjeux paysagers de covisibilité ont cours (front de mer et secteur Est de la coupure Bernières-Courseulles).*
- *En revanche et pour plus de simplicité, dans le périmètre de l'AVAP, il a été décidé de repérer les jardins remarquables et d'intérêt ainsi que les haies qui participent à la déclinaison communale de la trame verte et bleu au titre de l'AVAP plutôt qu'au titre de l'article L.123-1.7°, comme cela est le cas pour le bâti afin de leur affecter des dispositions spécifiques et adaptées.*

15

BERNIERES-SUR-MER – AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE – RAPPORT DE PRESENTATION

L'existence de ces haies est de plus rappelée dans le document de la « trame verte et bleue » à l'endroit du camping



Plan de zonage du PLU adopté le 29 septembre 2007 qualifiant le terrain de camping en Na et matérialisant la présence de haies, rappelant que les règles de

construction figurant dans le règlement de la ZPPAUP sont celles d'un terrain à forte dominante végétale à préserver.

Or leurs caractéristiques inscrites dans le règlement de l'AVAP qui reprenait les formulations de celles de la ZPPAUP ont disparu comme par enchantement du texte du règlement de l'AVAP affiché en mairie fin 2019.

Mais la commune va nier ces protections en justice.

La question se pose de savoir comment respecter la prescription qui impose que tout aménagement ou construction soit peu visible été comme hiver, le règlement ne distinguant pas selon les saisons, avec une limite de 2M de hauteur sans largeur délimitée et que des arbres de haut jets (qui ne sont plus mentionnés et pour cause), puissent pousser sur des dalles, alors que c'est sur ce point que réside la différence entre parc et jardin et espace libre.

Il résulte de tout cela qu'aucune élaboration du PLUi n'a été faite en concomitance avec la « révision » du règlement de l'AVAP, ni d'ailleurs avec les décisions de justice exécutoires (zone d'urbanisation diffuse tennis et camping) de 2021 et 2023, ni avec l'obligation d'inscrire le nouvel règlement de PVAP dans la continuité des règlements précédents pour leur assurer cohérence dans l'obligation d'un maintien et d'une valorisation meilleure du site au titre de la servitude du SPR.

11. UNE ETROITE COLLABORATION AVEC LA CLSPR - DRAC

Sur le plan juridique strict, le terme exact employé par les textes est la **consultation**. Legifrance

La nuance est importante en droit public et en urbanisme :

1. La consultation (Le terme légal)

Selon l'article L.631-3 du Code du patrimoine, la CLSPR **« est consultée »** au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP. Legifrance

- Il s'agit d'une **obligation de recueillir un avis formel** (avis simple) à des étapes clés (notamment sur le projet arrêté avant l'enquête publique). Ministère de la Culture +1

2. La concertation (La réalité pratique et le volet public)

Si la CLSPR est techniquement un *organe consultatif*, le Ministère de la Culture précise qu'elle doit être **« associée tout au long de la procédure »**. Ministère de la Culture +1

- Dans les faits, les collectivités travaillent en **concertation étroite** avec la CLSPR lors de réunions de travail régulières pour co-construire le règlement. Ministère de la Culture +1
- *Attention à ne pas confondre :* La **concertation préalable** au titre du Code de l'urbanisme (article L. 103-2) s'adresse, elle, au **grand public / aux habitants**, et non aux commissions institutionnelles. Cerema

En résumé

On **concerte** la population et on **associe** la CLSPR tout au long des études, mais on **consulte obligatoirement** la CLSPR pour vote et avis formel avant d'arrêter le projet de révision. Ministère de la Culture +2

Si vous préparez le calendrier de votre procédure, je peux vous aider à lister :

- Les **points de passage obligatoires** devant la CLSPR.
- Les obligations de **concertation avec le public** applicables au PVAP. Ministère de la Culture

12. EXTRAIT DU COURRIER ADRESSE A LA DRAC

Côte de Nacre
Patrimoine et Environnement

Monsieur Thierry Deffrennes

DRAC de CAEN
Monsieur le Directeur
13 bis rue Saint Ouen
14000 CAEN

<u>Vérification des éléments à BERNIERES SUR MER pour la révision du règlement de l'AVAP en PVAP</u>

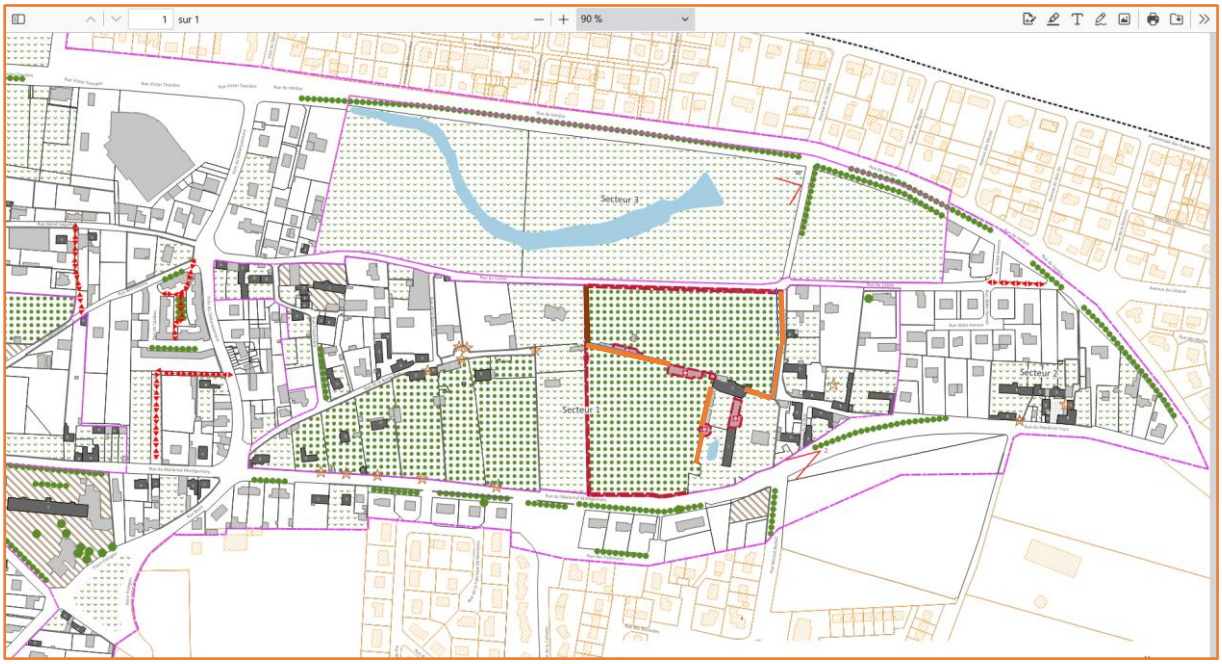
Monsieur le Directeur,

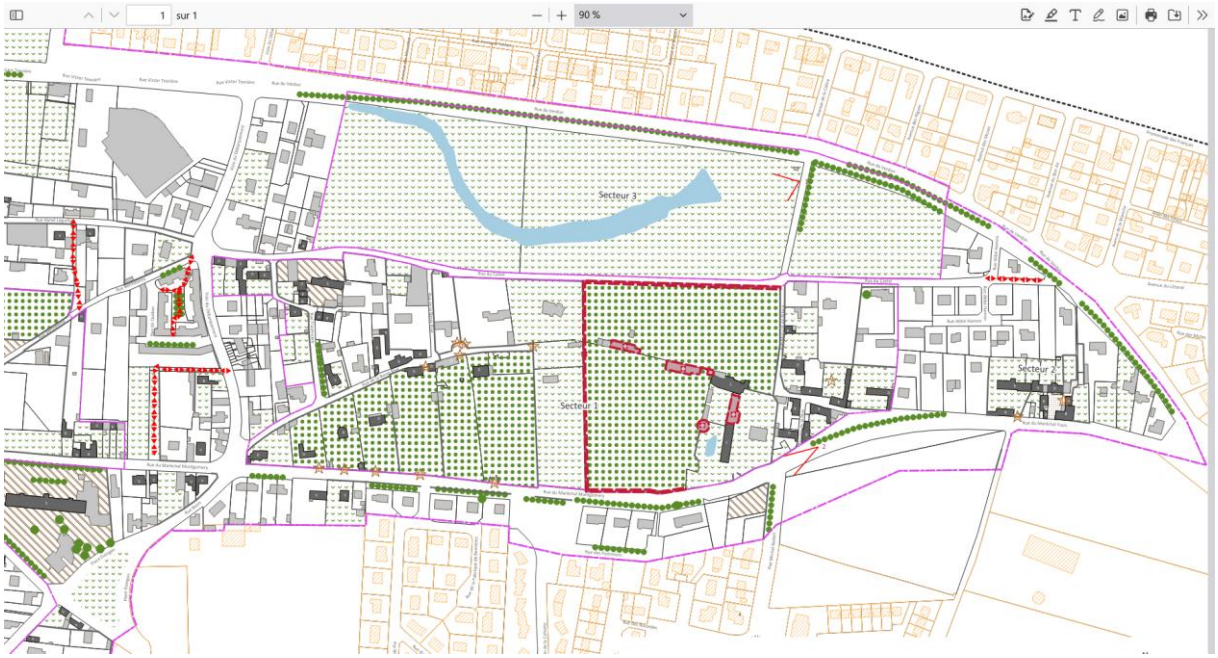
La commune de Bernières sur mer dans le cadre de l'Intercommunalité de Cœur de Nacre procède actuellement à la « révision » de son Site Patrimonial Remarquable.
Un premier projet est parvenu à la Commission Locale du SPR dont je suis destinataire en tant que membre de cette commission. Ce projet n'a toutefois pas été présenté ni n'a donné lieu à échanges sur le fond au sein de la commission locale du SPR alors qu'il est déjà soumis à l'ARS et à la DDTM en date du 9 juillet 2025.

En lien avec monsieur PAGES de l'Intercommunalité, auprès duquel nous nous sommes ouverts de ce dysfonctionnement lors d'une visite organisée de deux grandes propriétés de Bernières, je vous fais part d'erreurs relevées ayant trait à l'inscription du manoir de La Luzerne et éléments protégés en périphérie du manoir de La Luzerne.

1<u>/ Relevé des murs de clôture inscrits à l'Inventaire</u>
En effet le texte d'inscription des parties inscrites en décembre 1998 est le suivant dans la base Mérimée :
« Précision sur la protection de l'édifice
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 de la ferme, en totalité ; les façades et les toitures des écuries de la ferme (cad. AD 157, 342, 343) : inscription par arrêté du 22 décembre 1998 ».

L'ensemble des murs de clôture et le portail Nord sont donc inscrits. Or le règlement graphique du futur règlement de l'AVAP ne fait état qu'un classement partiel de ces murs.





Projet de règlement graphique pour PVAP 2025/2026
Les parties inscrites sont en rouge.
En orange les parties qui devraient selon moi y figurer dans la première carte.
En brun, les parties qui ne devraient pas y figurer.

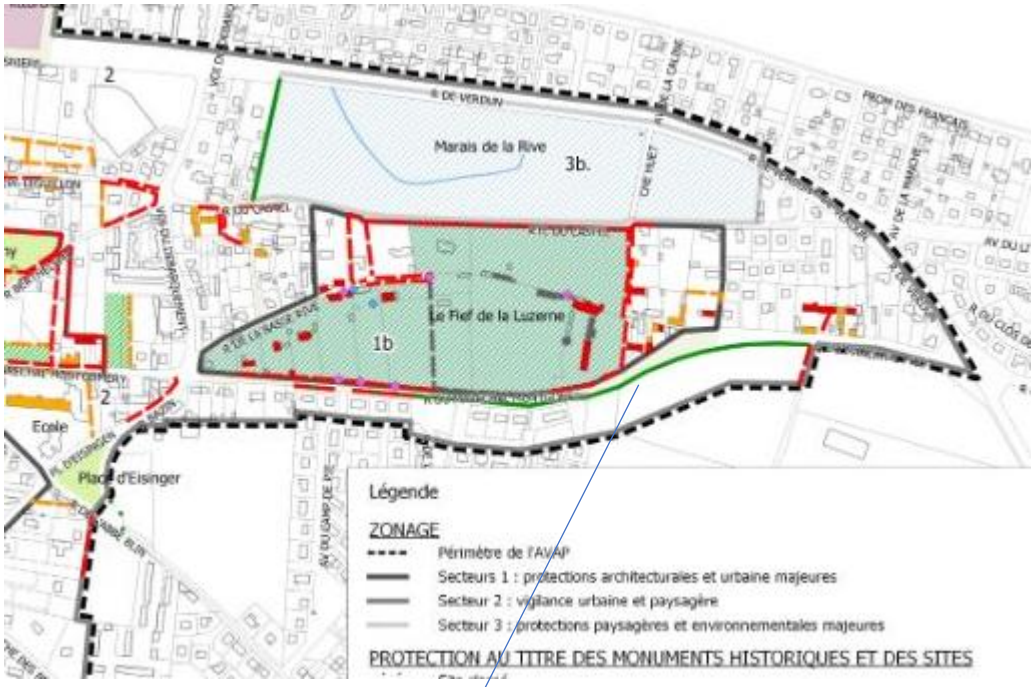
2/ Le muret en pierre situé devant le portail du manoir de La Luzerne

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.
J'ai relancé le maire sans succès : réponse /trop cher.
Alors pourquoi l'avoir démantelé ? La perte de cet élément a fait perdre la mise en valeur du manoir et la perspective de la rue du maréchal Montgomery qui était bordée au Sud par ce muret et par une haie à partir de l'auberge de La Luzerne jusqu'à l'intersection de la rue du camp de pie. Où est l'application du précepte que tous travaux doivent contribuer au maintien et à la valorisation des lieux dans un SPR ?
Je pense que cet élément historique de Bernières devrait être réintroduit dans le règlement du prochain PVAP comme un élément de caractère utile à la qualité du SPR et à la mise en valeur du manoir de La Luzerne et de la perspective de cette rue emblématique de Bernières, constituant une de ses entrées principales.

<u>3/ Les haies protégées</u>

Le manoir de La Luzerne disposait antérieurement d'une protection au titre des abords grâce au périmètre des 500 mètres. L'introduction du SPR et de son PADD est venue modifier cette protection pour la rendre plus « forte » au dire de la mairie, introduisant la notion de co-visibilité au sein du périmètre du SPR.
Vous noterez que le périmètre du SPR englobe les parcelles situées en face du manoir de La Luzerne sur une bande suffisante pour organiser la protection du manoir, de sa ferme (aujourd'hui auberge) et des maisons anciennes de bourg situées au Nord de la RD7.
Afin d'organiser le SPR, son règlement a prévu de préserver par prescription d'utilité publique une « haie haute » le long de la route (RD7) au Sud de cette route avec pour objet explicite dans le règlement de cacher les constructions récentes implantées au Sud de cette voie. Cette haie, comme indiqué précédemment avait également pour but d'accentuer la perspective de cette rue droite qui pénètre Bernières pour rejoindre son centre et l'église.
Le règlement actuel de l'AVAP a donc prescrit l'existence de l'emprise d'une « haie haute » allant du mur situé au Sud de Bernières lorsqu'on y entre par Saint-Aubin, jusqu'à l'intersection de la rue du camp de pie et légèrement au-delà.



Haie Haute du règlement de l'AVAP

Cette haie est reprise dans le règlement écrit de l'AVAP pour indiquer son objet et pour en fixer les caractéristiques. Ces caractéristiques sont celles qui ont figuré dans la dernière enquête publique étant venue modifier le règlement en 2019. Or ces caractéristiques ont été modifiées par la mairie sans enquête publique à la fin de 2019. Le maire de Bernières est tout à fait averti de ce point, mais maintient sur le site de la mairie le texte modifié en toute illégalité dont tout le monde convient qu'il n'est pas celui transmis en enquête publique. Si c'est une erreur matérielle, pourquoi ne pas la modifier ? Le maire répond que le texte erroné a été validé par le préfet sans le moindre début d'une preuve. Le préfet ne pouvant d'ailleurs ne valider que le texte soumis au sein de l'enquête publique.
Le texte soumis à l'enquête publique issu de la ZPPAUP est le suivant :
« III. ZPPAUP Bernières-sur-Mer - ZONE n°3 et ZONE n°4 31

III.4.3 - Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer
Les haies existantes les plus significatives sont classées par le POS actuel.
Dans le souci de renforcer le couvert végétal de Bernières sur Mer et d'assurer l'intégration paysagère de nouvelles constructions, il est indispensable de créer de nouvelles haies surtout sur la périphérie de la ZPPAUP et à l'extérieur des lotissements.
On distinguera :
les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (largeur de haie 4 à 5 m) :
• le long de la route D 514 - zone 3 (à créer en partie),
• le long de la route D 514, sur les marais situés à l'ouest de la zone de protection - zone 4 (à créer),
• devant l'ancienne colonie de vacances - zone 4 (à créer).
les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop

voyantes (largeur de haie 6 à 10 m) :
• à l'extrémité ouest de la zone 3 (à créer),
• au sud de la Crieux (à créer),
• à l'entrée sud du village le long de la route départementale 79A (à créer),
• au sud et à l'est du terrain du camping,
• autour des terrains de tennis,
• le long des rues Maréchal Montgomery et Maréchal Foch (à créer en partie). »

Dernier texte présenté en enquête publique.

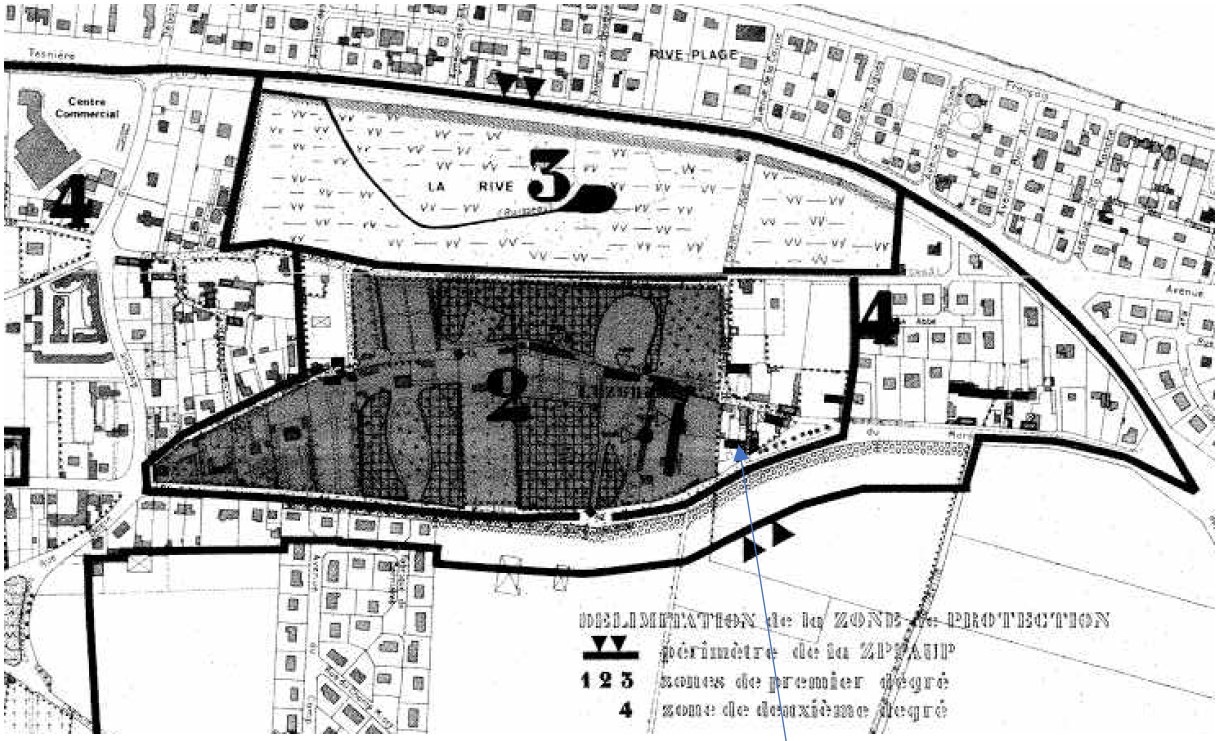
Nous rajoutons, si besoin était, que le PV de recollement établi par l'ABF en date de 2020 à l'endroit de la haie du camping reprenait déjà les prescriptions de ce texte pour réaffirmer la nécessité de reconstituer une haie de 6 à 10 m de large du fait de sa présence au règlement sur son volet graphique valant prescription d'utilité publique.

Le règlement de l'AVAP protège donc l'emprise de ces haies comme élément structurant du site. Le règlement graphique précise : « haies existantes ou à créer ».
Ainsi ce ne sont pas seulement les haies existantes qui sont protégées comme le prétend le maire, mais l'emprise de ces haies afin de pouvoir les reconstituer à tout moment.
La loi LCAP de 2016 est peut-être venue modifier les légendes des haies dans les règlements de SPR mais n'est pas revenue sur l'intérêt de protéger des emplacements au sein d'un SPR réservé à l'implantation de haies ou d'alignements végétaux.
Ainsi la « révision » actuellement entreprise du SPR ne peut pas aboutir à dégrader les protections des haies puisque toute révision ou modification d'uns SPR ne peut avoir que pour seul objet le « maintien ou la valorisation » du SPR.
Nous vous demandons donc d'apporter toute votre attention au maintien des prescriptions existantes à l'endroit des parties de terrains réservées à l'emprise des haies définies au règlement actuel.
Le nouveau règlement amoindrit les protections liées à la préservation des éléments végétaux, ce qui n'est ni légal, ni admissible.

4/ le périmètre du SPR

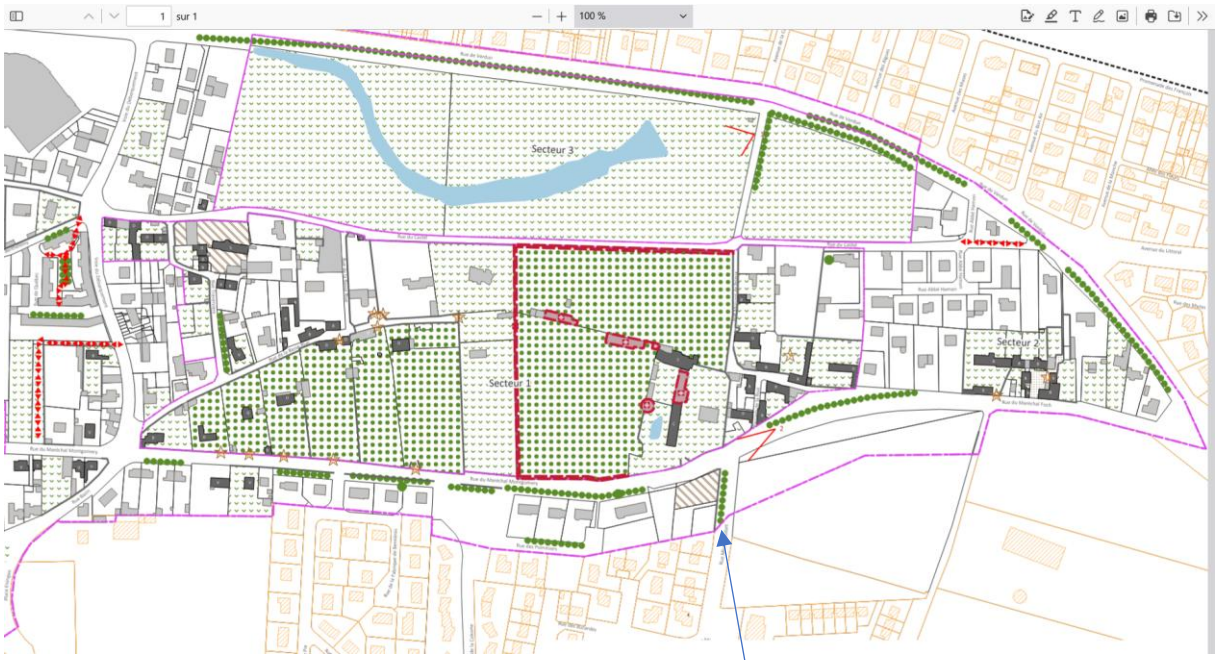
Nous sommes étonnés une fois de plus de constater que le tracé du SPR est erroné à l'endroit du parking de l'auberge de La Luzerne et des parcelles UBt et UCt du terrain sur lequel devait s'implanter le projet de PRL que le maire a retiré, vu les recours déposés et en cours devant la Cour d'appel de Nantes.
Un courrier de monsieur KNOP, directeur de la DRAC de Caen, en date du 2 août 2024 m'a confirmé une erreur sur ce tracé.
Or à nouveau dans le projet de révision de l'AVAP, le tracé du SPR retenu comporte un rétrécissement à l'endroit du parking de l'auberge de la Luzerne, ce qui n'est pas le cas dans le tracé de la ZPPAUP jamais modifié depuis l'origine, comme vous pouvez le constater facilement sur les cartes qui suivent.

ZPPAUP



AUCUN RETRECISSEMENT

PROJET DE REVISION POUR PVAP



RETRECISSEMENT

Les conseils de l'intercommunalité ou de la mairie de Bernières dans le cadre de cette « révision » du règlement sont parties à des recours en justice non encore tranchés concernant la mairie de Bernières sur mer. Nous vous demandons donc d'apporter la plus grande attention aux affirmations de la mairie de Bernières et de l'Intercommunalité de Douvres sur les modifications envisagées dans le cadre de cette « révision » du règlement de l'AVAP.

Contribution n°27 (Web)

Proposée par Rodolphe
(lepetitpelloquin@yahoo.com)
Déposée le dimanche 13 septembre 2026 à 19h17
Adresse postale : 57 Rue Léopold Hettier 14990 Bernières-sur-Mer

Voici une preuve récente faisant une double page dans le bulletin de l'intercommunalite coeur de Nacre mettant en avant la volonte de nos elus de negliger les regles de protection du patrimoine. Vous constaterez que notre village de Bernieres sur Mer ne beneficie d'aucune protections puisque selon l'intercommunalite, l'AVAPP n'existe pas!
Sur la photo en PJ " comment déclarer mes travaux ", à aucun momment il est precise au petitionnaire l'existence de l'AVAP et son caractère "prioritaire" sur tous les autres règlements.
Il est urgent d'agir et de faire appliquer les reglements plutôt que de les récrire, (en discutant de la couleur des crochets des ardoises et en passant à côté des règles de hauteur des bâtiments ou en supprimant les palettes de couleurs).
il est indispensable Mr le commissaire enquêteur de conserver l'ancien règlement et de l'ajuster plutôt que le récrire en le vidant de sa consistance.
Les textes sont clairs on ne peut abaisser les protections d'un SPR. Or c'est tout le contraire qui est fait ici.
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?
En espérant que vous tiendrez compte de mes remarques.
Cordialement

1 document associé
contribution_27_Web_1.jpg

URBANISME

DÉCLARER MES TRAVAUX : LES BONS REFLEXES





ÉTAPE 1

JE ME RENSEIGNE

Je consulte les règles d'urbanisme applicables dans la commune où se situe mon projet :

- **PLUi :** Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur **coeurdenacre.fr**

Je peux également contacter la mairie et me rapprocher du CAUE*.

Vous avez un projet ? Les architectes-conseils du CAUE vous accompagnent gratuitement pour définir ou préciser votre projet.*

CONTACT
Prise de RDV possible dans des permanences près de chez vous.
- *Infos & conseils :* **www.caue14.fr**

ÉTAPE 2

JE PRÉPARE MA DEMANDE

Je rassemble et complète l'ensemble des documents nécessaires à ma demande. Pour m'aider :

- **service-public.gouv.fr**
- **geoportail-urbanisme.gouv.fr**



ÉTAPE 3

JE DÉPOSE MA DEMANDE

Je dépose directement mon dossier en ligne sur **coeurdenacre.fr/mes démarches** ou à la mairie. Une fois mon dossier transmis, je reçois un récépissé de dépôt qui confirme son enregistrement.

*La mairie réceptionne mon dossier, valide son dépôt puis le transmet au service instructeur centralisé à Coeur de Nacre. **La mairie est mon seul interlocuteur.** Je patiente !*





Bon à SAVOIR

Qui gère ma demande ?

La mairie est mon interlocuteur. Le service instructeur de C2N a pour rôle de vérifier la conformité des demandes de travaux avec les règles en vigueur (PLUi). Et le Maire signe la décision finale.



ÉTAPE 4

JE SUIS L'AVANCEMENT

de ma demande. Si nécessaire, je fournis les pièces complémentaires demandées.

Les délais d'instruction peuvent varier selon les projets.

ÉTAPE 5

JE REÇOIS LA DÉCISION

- **Si ma demande est acceptée :** je passe à l'étape suivante.
- **Si ma demande est refusée :** je prends connaissance des observations formulées.

Le maire est l'autorité qui accorde la décision finale (arrêté).



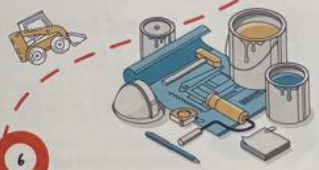


ÉTAPE 6

J'AFFICHE L'AUTORISATION

Cet affichage est obligatoire sur le terrain et permet de faire courir le délai de recours des tiers (2 mois).

J'attends la fin du délai de recours avant de démarrer les travaux.



ÉTAPE 7

JE DÉMARRE MES TRAVAUX

Dans le cadre d'un permis de construire, je déclare en ligne sur **coeurdenacre.fr** l'ouverture de mon chantier (DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier).

Pour clôturer mon dossier, je n'oublie pas de déclarer l'achèvement de mes travaux en ligne sur **coeurdenacre.fr**.*

** **DAACT :** Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux*





BON À SAVOIR

1 demande = 1 autorisation spécifique

Chaque demande est étudiée en fonction de la nature de votre projet.

Vocabulaire

***CAUE :** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

PC : Permis de construire

DP : Déclaration préalable

PA : Permis d'aménager

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

C2N : Cœur de Nacre



Modification d'un bâtiment

Tous travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme, y compris pour certains aménagements extérieurs :

- panneaux solaires
- pergola
- clôture
- piscine
- ravalement
- ...



ARNAUD DOLLEY
Vice-président - Urbanisme et habitat
Maire de Reviers

Une étape importante a été franchie avec l'adoption du PLUi permettant une harmonisation des règles de construction. Nous entrons dans une phase de mise en œuvre et travaillerons à l'amélioration de l'habitat, nouvelle compétence de Cœur de Nacre.

Contribution n°28 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 14 septembre 2026 à 11h00

Observations sur le projet de PVAP
De Bernières-sur-Mer
Septembre 2026

Observation par rapport à la démarche :
La nouvelle étude pour la transformation du règlement existant de l'AVAP en PVAP était justifiée par l'insuffisance et l'imprécision du règlement existant qui n'aurait pas été assez prescriptif et précis.
C'est dans ces termes que Monsieur le Maire a présenté la nécessité de révision du document existant lors des différentes réunions d'information préalable à cette étude.
Il « semblerait » que la municipalité ne pouvait pas, sur la base du texte précédent, gérer les dossiers de permis de construire, les déclarations de travaux et les projets d'aménagements urbains.
Le document soumis à l'enquête publique est en fait une nouvelle étude. Après une nouvelle analyse de l'espace architectural, urbain et paysagé, un nouveau règlement a été rédigé.
Pourquoi cette démarche aussi complexe ? Était -ce la volonté municipale de réécrire à nouveau le règlement ? Dans quel but ?
Un tableau aurait dû expliquer les insuffisances et imprécisions de règlement précédent et proposer les modifications correspondantes.
A la place un nouveau règlement a été rédigé et soumis à l'enquête publique.
La comparaison entre les règles de l'AVAP et celles rédigées pour le PVAP est difficile car la rédaction de la table des matières a également changé et ne permet plus la lecture par secteur.
Pour comprendre et se prononcer sur l'ensemble de dossier : il faudrait un tableau comparatif entre les règles de l'AVAP et celles du PVAP.
Sans cette comparaison on ne peut pas se prononcer sur les règles rédigées car il faut s'assurer que la nouvelle rédaction est aussi protectrice du patrimoine que celle de l'AVAP.
Sans ce tableau comparatif on ne peut pas accepter ce nouveau texte de règlement.
Pouvez-vous l'exiger du bureau d'étude ?

Quelques observations (non exhaustifs) par rapport au règlement proposé :
- Une palette de couleurs

A la lecture des articles on s'aperçoit qu'une palette de couleurs est indispensable pour préciser le règlement et devrait faire partie d'un des chapitres du dossier.
Un code couleur devrait être aussi présenté sous formes de planches déposées à la mairie. Il préciserait les couleurs des enduits, menuiseries, clôtures, autres revêtements etc. Peut-on l'ajouter au dossier ?

- Le traitement du sol dans le règlement urbain
Pour une place, une cour ou un autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier 2.2.8.
Le règlement rédigé (page 21) n'est pas suffisant. (2.2.8.2) et en tout cas moins précis que celui de l'AVAP
« Les couleurs des sols minéraux (granulat, sables) sont dans les teintes des matériaux locaux » (22823) - lesquelles ?
« Les matériaux d'aspect routier doivent être limités aux espaces supportant une circulation automobile « (22825) – donc toutes les rues ? quels sont les matériaux d'aspect routier ?
« Les aires de stationnement sont intégrées dans un projet d'ensemble et ne doivent pas dégrader la lecture de site, ni porter atteinte à la qualité paysagère des lieux ».
- Notions trop subjectives et certainement pas prescriptives.
Ce règlement n'est pas assez précis pour la valorisation de l'architecture et du paysage urbain.
Pour les immeubles non bâtis ou autre espaces libres – page 22 article 2.2.9.1.1.2.6.1
« sont interdits les enrobés noirs non rougissants ». Cela veut-il dire que les enrobés noirs rougissants sont autorisés dans certains endroits de secteur n° 1 « centralité historique et le hameau de la Rive » ? C'est difficile à comprendre. La couleur noire (même rougissante après quelques années) pour le revêtement du sol est à bannir pour des raisons esthétiques et surtout climatiques comme le prévoyait l'AVAP.
Pourquoi l'entourage de l'Eglise ne bénéficie pas d'une légende et d'un règlement particulier ?
On devrait envisager un projet de la mise en valeur de ce monument majeur de la commune qui fera disparaitre les pavés autobloquants et le revêtement bitumé noir de la chaussée dans le voisinage proche de ce monument classé.
Le règlement rédigé pour le traitement des sols dans le secteur n° 1 ne permet pas de garantir la qualité architecturale et urbaine du centre de Bernières.
On ne peut pas l'accepter.
Les règles architecturales

- La volumétrie, la hauteur

- L'article 2.3.3.1.2.3. : « Les toitures terrasse sont enchâssées entre deux volumes de toit traditionnel » pourrait mener à des volumes qui ne s'intègrent pas dans le tissu ancien.
Pourquoi cette nouvelle règle moins restrictive est également proposée pour les constructions nouvelles :2.3.4.1.5. page 44.
Quelle justification ?

- La hauteur et la nouvelle volumétrie 2.3.4.4.1.3 autorisées sont conditionnées par la longueur du pignon de 8m50 (7m dans le

règlement de l'AVAP). Plus le pignon est long, plus la hauteur peut être importante.
Imaginons un groupement de quelques maisons avec les toits à deux versants, plus hauts que le voisinage avec les toitures terrasses entre chaque volume !
Ce règlement ne permet pas de garantir la création des volumes qui s'intègrent dans le SPR.
On ne peut pas l'accepter.

Quelques exemples graphiques à suivre permettraient d'illustrer certaines règles architecturales : volume, hauteur, portes d'entrées, ouvertures, fenêtres, etc.

- Les ravalements
Il y a de nombreux ravalements mal réalisés en périmètre de SPR.
Peut-on envisager un chapitre consacré spécialement à ce type d'intervention avec le descriptif de la mise en œuvre des enduits de façades et la palette de couleurs indispensable pour compléter le règlement ?

Les règles paysagères :
- Le règlement proposé (chapitre 2.4.2.1 page50) permet les aménagements et les constructions à l'intérieur des parcs et jardins de pleine terre sur 20% d'unité foncière. C'est énorme sachant que les surfaces de certains parcs et jardins sont très importantes.
-
Quel règlement encadre les constructions et les aménagements futurs dans ces parcs et jardins ?

L'absence de comparatif entre ce nouveau règlement et celui de l'AVAP et ces quelques observations, loin d'être exhaustives, montrent assez l'imprécision de ce nouveau règlement sur des points importants.
Ce constat me conduit à ne pas pouvoir l'accepter dans l'état et à exiger sa réécriture.

Dorota Gehin
Architecte du Patrimoine, Urbaniste IEP Paris,
Auteur de l'étude de la ZPPAUP et de plusieurs réalisations architecturales dans le périmètre du SPR de Bernières sur mer.

Contribution n°29 (Web)

Proposée par MATHIEU Nicolas
(nmathieu129@gmail.com)
Déposée le lundi 14 septembre 2026 à 22h52
Adresse postale : 129 Rue Hervé Léguillon 14990 BERNIERES-SUR-MER

Note Préalable : Les citations du PVAP sont d'abord reproduites « entre guillemets » et les commentaires suivent chaque citation.

Présentation – p5

« Son volet paysager a fait prendre conscience de la qualité des grands domaines arborés ainsi que de l'importance des espaces paysagers tels que les marais, le littoral, les franges agricoles et les haies qui créent l'écrin de Bernières".

Rajouter quelque mots sur l'aspect paysager de nombreuses parcelles qui incluent des jardins de plaisance ou potagers. Cette caractéristique est plus dominante à Bernières que dans le bourgs environnants de la côte.

Titre I

1 – B – p6 Effets de l'AVAP
"L'AVAP est, comme le document précédent, une servitude d'utilité publique annexée au PLU (Plan Local d'Urbanisme)."
"L'AVAP est compatible avec le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durable) du PLU. "

Bien que le PADD offre des orientations de développement urbain dont plusieurs font écho à l'AVAP, le PADD n'est pas n'est pas directement opposable pour fixer les limites chiffrées de volumétrie et d'emprise au sol. Ce sont les règlements du PLU qui dictent les pourcentages précis applicables à chaque parcelle. Or L'AVAP n'est pas toujours compatible avec le PLU. Voir les dérogations II-6-F et III-5-D sur les secteurs de densification de PLU. Il pourrait y en avoir d'autres sur d'éventuelles utilisations excessives des surfaces de sols pour les nouvelles constructions. A part les section II 4 – G et III 4-F d'ailleurs peu développées, seule la volumétrie est systématiquement traitée dans les zones 1 et 2. Il faudrait aussi clarifier ce qui a rapport au limites d'emprise au sol dans l'AVAP, les comparer à celles du PLU, afin d'éviter des densification excessives incompatibles avec l'AVAP.

Recommandation :», Puisque dans le cadre général du PADD, certaines dispositions de l'AVAP sur la densité urbaine (volumétrie, emprise au sol) peuvent entrer en contradiction avec le PLU, lequel est relié au PPAD, et maintenant qu'il est clairement écrit que l'AVAP est une servitude pour le PLU, supprimer la phrase que « l'AVAP est compatible avec le PADD pour éviter toute confusion.

Titre II

4 – B -pp 36-37 Volumétrie

Recommandation :

"Les organisations spatiales en alignement le long d'un passage ou en cour seront alors encouragées"

Les dessins 1 et 3 ne tiennent pas compte de la disposition 5 D ci-dessous.
Recommandation : Garder seulement le dessin 2 du milieu qui inclut « jardin er paysage » ou indiquer dans une note que le 2 serait préférable au 1 ou au 3.

5 D. Jardins privés d'intérêt p45

"Les jardins d'intérêt participent au couvert végétal de Bernières et à la déclinaison de sa trame verte. Ils sont d'un grand intérêt dans le maintien de la biodiversité et devront à ce titre être préservés de la densification urbaine. Seules les extensions des constructions principales de petites dimensions et les appentis en rez-de-chaussée adossé à une construction ou au mur de clôture sont autorisés"

Cette section n'est pas reproduite dans le Titre III alors que la zone 2 a aussi des jardins d'intérêt.

5 F. Secteurs à enjeu de densification du PLU p45

"Au sein du secteur 1 de l'AVAP, les secteurs à enjeu de densification au PLU, devront faire l'objet d'un soin particulier. Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent et qualitatif. Il devra respecter le patrimoine bâti et le caractère paysager des parcelles.
La dérogation à la règle de la bande de constructibilité restreinte prévue à l'article 4.B. pourra être refusée si le projet ne répond pas aux objectifs de qualité et de respect du patrimoine"

S'agit-il là d'une nouvelle dérogation qui restaure la condition de servitude de l'AVAP au PLU ? Il faudrait peut-être clarifier

Titre III – Zone II

4 – B p53 volumétrie et 5-D p59 Densification au PLU

Mêmes commentaires que ceux faits aux sections 4-B et 5-D du Titre II : Ajouter une disposition pour éviter les usages excessif d'utilisation des sols pour les constructions neuves qui compromettrait l'aspect paysager des parcelles.

A noter l'absence dans le Titre 3 de la section 5 D du Titre I Jardins privés d'intérêt ; Ces jardins se trouvent aussi dans la Zone 2 et ont besoin de la même protection. Ajouter une disposition à cet effet.

4- F p57 Traitement des sols et abords du bâti

Dispositions générales

"Sur les parcelles de plus de 300 m2, il est imposé une surface de pleine terre de plus de 2/3 de la surface non bâtie".
S'il s'agit d'une dérogation au règlements de coefficient d'utilisation du sol du pour les nouvelles constructions, ajouter une phrase pour clarifier. D'une façon plus générale, Il faudrait identifier et clarifier ce qui a rapport au limites d'emprise au sol dans l'AVAP (comme c'est déjà fait pour la volumétrie), et les comparer à celles du PLU, afin d'éviter des densification excessives de constructions neuves incompatibles avec l'AVAP.

Même commentaire pour la règlementation semblable du II -4 G

5 - E. p61 Haies d'intérêt paysager à conserver ou à créer

"On distinguera :
les haies basses en arbustes buissonnants permettant les vues lointaines (hauteur
les haies hautes dont le but est de masquer partiellement les constructions souvent trop voyantes (hauteur environ 2m) "

Il manque dans l'énumération les haies de haut jet. Elles existent en zone 2. Ajouter une information sur le sujet au même titre que les autres haies.

Les notices écrite en dessous des illustrations de haies sont peu lisibles. Il faudrait augmenter la taille des illustrations et des notices.

Contribution n°30 (Web)

Proposée par Marc PITTI-FERRANDI
(marc.pitti-ferrandi@tnavocats.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 08h13
Adresse postale : 130 rue de Rivoli 75001 75001

Bonjour,

Ci-joint les observations déposées dans l'intérêt de mes clients, Monsieur et Madame Stéphane et Sylvie CORBEL, demeurant Château de Quintefeuille, 334, rue Léopold Hétier, à BERNIERES-SUR-MER (14990).

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire-enquêtrice, mes sincères salutations.

Marc PITTI-FERRANDI
Avocat à la Cour

1 document associé
contribution_30_Web_1.pdf

terranostra
AVOCATS

Madame Françoise CHEVALIER
Commissaire-enquêtrice

Observations notifiées via le registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/7466/)

Observations des époux CORBEL dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision de l'AVAP/PVAP de Bernières-sur-Mer

Madame la Commissaire-enquêtrice,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous en qualité de conseil Monsieur et Madame Stéphane et Sylvie CORBEL, demeurant Château de Quintefeuille, 334, rue Léopold Hétier, à BERNIERES-SUR-MER (14990).

Dans le cadre de l'enquête publique réalisée préalablement à la révision de l'AVAP / PVAP de Bernières-sur-Mer initiée par la Communauté de Communes Cœur de Nacre (CCCN), les époux CORBEL entendent porter à votre attention les observations suivantes, relatives au contexte dans lequel s'inscrit cette procédure de révision, lequel est passé sous silence par les auteurs de la révision.

En effet, les époux CORBEL relèvent que le dossier soumis à enquête publique omet complètement de mentionner les contentieux en cours s'agissant des nombreux travaux et aménagements entrepris au mépris de la règlementation patrimoniale sur le site du camping (**I**).

Le projet de révision n'est pourtant pas sans incidence sur ces contentieux, puisqu'il constitue en réalité, par le détricotage des normes du règlement de l'AVAP, une nouvelle tentative par l'administration de permettre la régularisation *a posteriori* des travaux réalisés, au détriment de la protection de l'environnement et du patrimoine (**II**).

I. Le dossier soumis à EP ne contient aucune information relative aux contentieux en cours contre le propriétaire du camping et la Commune de Bernières.

Pour rappel, par un arrêté du 10 avril 1978 édicté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le Préfet du Calvados a délivré un permis de construire à la Commune de Bernières-sur-Mer, pour l'aménagement du camping dit « du Havre de Bernières ».

Un soin particulier était porté sur l'aspect paysagé du site dans l'aménagement, avec des espaces verts constitués de vastes pelouses, des haies bocagères entourant intégralement le camping, ainsi qu'au sein du camping, et de très nombreux arbres de haute tige.

Ces aménagements avaient pour objet de masquer les équipements et protéger le visuel sur et depuis les monuments historiques et à fort intérêt patrimonial et paysager situés à proximité, ainsi que de prévenir les atteintes à l'intérêt écologique du site et des sites voisins.

En 2018, la société LE DONJON DE LARS, dont l'associé unique est Monsieur Pierre HOUE, a débuté son exploitation du camping sous l'enseigne « CAPFUN ».

Plutôt que de procéder à la mise aux normes environnementales et paysagères du camping exigée par la Loi Grenelle II (que le précédent exploitant n'avait jamais réalisé), la SARL DONJON DE LARS a commencé sans attendre à réaliser des travaux illégaux sans autorisation : arrachage de la végétation, imperméabilisation des sols, création de nouvelles infrastructures (bâtiments annexes, piscines, agrès de jeux...), remplacement des mobil-homes par des modèles plus volumineux et plus voyants depuis l'extérieur du camping, etc.

Les travaux illégaux se sont ainsi poursuivis, contraignant les consorts CORBEL, voisins immédiats du camping, à faire réaliser de très nombreux constats d'huissier et à multiplier les démarches auprès de l'administration et de la justice pour obtenir le retrait des autorisations délivrées, l'arrêt des travaux et la remise en état du terrain.

En particulier, par une requête enregistrée le 2 mai 2023 sous le n°2301128-3 auprès du greffe du Tribunal administratif de Caen, Monsieur et Madame Stéphane et Sylvie CORBEL ont conclu à :

- l'annulation du refus du Maire de Bernières-sur-Mer de mettre la société LE DONJON DE LARS en demeure de se conformer aux normes prévues par l'article A.111-7 du Code de l'urbanisme, et au prononcé d'une injonction de mise en demeure ;
- l'annulation de toutes les décisions d'urbanisme autorisant ou régularisant des travaux sur le camping du Havre de Bernières depuis sa reprise par Capfun ;
- la condamnation de l'Etat et de la Commune à réparer les préjudices tenant d'une part à l'inertie fautive et au refus du Maire de faire constater les infractions commises, et tenant d'autre part à la délivrance des multiples décisions d'urbanisme frauduleuses, permettant ainsi que les travaux délictuels se poursuivent.

L'instruction de cette instance est close depuis le 24 décembre 2024, et l'affaire est en attente d'une date d'audiencement.

Parallèlement, par une citation directe signifiée le 31 mars 2023, les époux CORBEL ont fait citer société LE DONJON DE LARS, la société PIERRE HOUE & ASSOCIES et Monsieur Pierre HOUE à comparaître devant le Tribunal correctionnel de Caen, afin d'y être jugé pour avoir commis plusieurs infractions, dont notamment le délit de travaux sans les autorisations exigées aux articles L.621-32 et L.632-1 du Code du patrimoine et le délit de travaux en méconnaissance du règlement de la ZPPAUP et de l'AVAP.

Par un jugement rendu le 3 septembre 2026, le Tribunal correctionnel ne s'est pas prononcé au fond sur la caractérisation des infractions, mais a rejeté la constitution de parties civiles des époux CORBEL pour défaut d'intérêt à agir. Une procédure en appel est en cours.

Le dossier d'enquête public n'évoque à aucun moment l'existence de ces litiges.

Observation n°1 : Les époux CORBEL demandent que ce contexte contentieux figure dans le rapport de présentation, et qu'un diagnostic de l'état du camping (haies, arbres, infrastructures, etc.) soit réalisé pour justifier des prescriptions règlementaires prévues et de la façon dont ces dernières permettront d'assurer la bonne insertion du camping dans le paysage.

II. Le projet de PVAP constitue une nouvelle tentative d'assouplissement des règles, pour permettre aux auteurs des travaux d'échapper à toute condamnation et toute remise en état.

Loin de s'associer aux efforts déployés par les consorts CORBEL pour faire respecter la législation urbanistique, patrimoniale et environnementale, la Commune n'a pas hésité à modifier illégalement le PLU pour permettre à la SARL DONJON DE LARS de régulariser les travaux. Les époux CORBEL ont alors saisi le juge administratif, et cette modification a été censurée au motif de l'incompatibilité du PLU ainsi modifié avec les dispositions de la loi Littoral (**II.1**).

Au prétexte de permettre la « mise en conformité » des règles d'urbanisme avec la décision rendue par le juge administratif, la CCCN a modifié une nouvelle fois le PLU (puis repris les mêmes dispositions dans son PLUi), sans néanmoins assurer la compatibilité avec le principe de continuité de l'urbanisation en zone littorale (**II.2**).

En dépit des objectifs affichés, le projet de PVAP constitue en réalité une nouvelle tentative d'assouplissement des règles applicables sur le terrain de camping et le terrain de tennis adjacent, pour permettre aux auteurs des travaux d'échapper à toute condamnation et toute remise en état (**II.3**).

II.1. Modification de complaisance du PLU en 2019 : censure par le juge administratif.

Dans sa version approuvée le 29 septembre 2007, le PLU classait l'entier terrain de camping en zone naturelle Na, et rappelait que les règles de construction applicables étaient celles du règlement de la ZPPAUP, lequel disposait que le camping est un terrain à « forte dominante végétale » qui doit être préservé.

Or, les travaux réalisés sans autorisation sur le terrain de camping ont conduit à une artificialisation massive du terrain (nouvelles constructions en béton), à une dégradation de la végétation (coupe d'arbres, installations de logements dans les haies protégées), et à l'augmentation significative du nombre et du volume des logements installés sur le terrain de camping, largement visibles depuis l'extérieur du terrain.

Aucune régularisation de ces travaux n'était donc envisageable sous l'empire du PLU de 2007.

Le 23 mai 2019, le conseil municipal de Bernières-sur-Mer a approuvé la révision de son PLU, laquelle maintenait le classement du terrain de camping en zone naturelle inconstructible.

Constatant que le PLU révisé ne lui permettrait pas d'obtenir la régularisation des travaux réalisés sans autorisation, Monsieur HOUE, associé unique de la SARL LE DONJON DE LARS, a formé un recours gracieux sollicitant le retrait de cette délibération et la modification des règles de construction applicables au camping.

Contre toute attente, la Commune a fait droit à la demande formulée par Monsieur HOUE.

Ainsi, par une délibération en date du 20 septembre 2019, le conseil municipal de Bernières-sur-Mer a procédé au retrait de la délibération du 23 mai 2019 approuvant la révision du PLU, et a validé les « corrections » sollicitées par Monsieur HOUE, conduisant à un assouplissement significatif des règles de construction au sein du terrain de camping.

Par un jugement n°1902390 du 19 février 2021, le Tribunal administratif de Caen a annulé cette délibération du 20 septembre 2019, au motif que cet assouplissement des règles était incompatible avec l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à la prohibition de l'extension de l'urbanisation en discontinuité avec les agglomérations et villages existants en zone littorale (TA Caen, 19 février 2021, n°1902390).

L'annulation de la délibération du 20 septembre 2019 a été confirmée par l'arrêt n°21NT01102 du 17 mars 2023 de la Cour administrative d'appel de Nantes, rappelant que le camping et le terrain de tennis adjacent doivent être regardés comme situés au sein d'une zone d'urbanisation diffuse, au sein de laquelle aucune construction nouvelle ne peut être autorisée (CAA Nantes, 17 mars 2023, n°21NT01102).

Le dossier d'enquête public n'évoque à aucun moment l'existence de ces décisions.

Observation n°2 : Les époux CORBEL demandent que ces décisions soient mentionnées dans le rapport de présentation, et que les auteurs du PVAP justifient de la façon dont la zone d'urbanisation diffuse, composée du terrain de camping et du terrain des tennis, a été prise en compte dans le processus d'élaboration du règlement.

II.2. Seconde modification du PLU (2025) et approbation du PLUi (2026) : nouvelle violation de la Loi Littoral, contentieux en cours devant le TA de Caen.

Par une délibération en date du 8 septembre 2023, le conseil communautaire de la CCCN a engagé une nouvelle procédure de modification du PLU de Bernières-sur-Mer. Selon la CCCN, l'un des objectifs poursuivis par cette procédure était la « mise en conformité » du PLU avec l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023.

En guise de mise en conformité, le plan de zonage prévoyait désormais le classement de l'entier terrain de camping en STECAL Nl, au sein duquel le règlement autorisait la rénovation et l'extension de l'emprise au sol existante, mais aussi les constructions nouvelles. En outre, le plan de zonage maintient le terrain des tennis en zone urbaine.

Cette version du règlement, qui est encore plus permissive que celle du PLU de 2019 censuré, ne permet donc aucunement de permettre la « mise en conformité » du PLU avec les décisions rendus par le juge administratif, et entérine au contraire la violation du principe de continuité de l'urbanisation de la Loi Littoral en autorisant de nouvelles constructions en zone d'urbanisation diffuse.

Par une requête enregistrée le 1er août 2025 sous le n°2502498 au greffe du Tribunal administratif de Caen, les époux CORBEL ont conclu à l'annulation de la délibération du 24 juin 2025 par laquelle le conseil communautaire a approuvé la modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer. Cette instance est en cours d'instruction.

Loin de se sentir inquiétée, la CCCN a prescrit en parallèle l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'ensemble du territoire intercommunal, dont la commune de Bernières-sur-Mer. Ce projet de PLUi :

- maintient le camping en STECAL NT1, où les règles de construction demeurent identiques à celles prévues par le PLU de Bernières-sur-Mer dans sa version modifiée en 2025 ;
- le terrain de tennis attenant (parcelle AA16) en zone urbaine, au sein de laquelle aucune règle n'est prévue en termes de gabarit de construction.

Par une requête enregistrée le 18 mai 2026 sous le n°2601788 au greffe du Tribunal administratif de céans, les époux CORBEL ont conclu à l'annulation de la délibération du 26 février 2026 par laquelle le conseil communautaire de la CCCN a approuvé le PLUi. Cette instance est en cours d'instruction.

II.3. Révision de l'AVAP en PVAP : incohérence entre les objectifs affichés par le rapport de présentation et le recul des protections dans le règlement.

La présente procédure constitue ainsi le prolongement de ce travail de « détricotage » de la règlementation, entrepris par la commune de Bernières et poursuivi par la CCCN, dans le but manifeste de permettre le développement d'activités diverses et variées sur le terrain de camping et le terrain des tennis, au détriment des enjeux environnementaux et patrimoniaux en présence.

A cet égard, les époux CORBEL entendent souligner l'incohérence entre les objectifs affichés par les auteurs de la révision de l'AVAP/PVAP, et les modifications apportées au règlement graphique et écrit.

Le rapport de présentation du projet de révision du règlement d'AVAP en PVAP justifie la procédure par un besoin d'assurer une meilleure protection de l'environnement et du patrimoine au sein du SPR.

Le rapport de présentation prend ainsi le soin de dresser le bilan de l'AVAP et de lister les insuffisances identifiées, auxquelles le nouveau PVAP doit prétendument permettre de remédier. Selon les rédacteurs du projet, trois critiques principales peuvent ainsi être formulées à l'encontre du règlement de l'AVAP :

- Un règlement difficile à appliquer pour des raisons sémantiques et terminologiques ;

- Un règlement engendrant un risque de disparition d'éléments identitaires faute d'une protection stricte de ces éléments ;

- Un règlement lacunaire, le rapport de présentation relevant à ce titre plusieurs exemples, comme l'absence de règles sur le maintien des enduits couvrants et sur le maintien des volets et persiennes (Pièce b-1, Rapport de présentation - Diagnostic, page 9-14).

Dans la partie 8.2 du rapport de présentation, il est indiqué que le PVAP poursuit un objectif de préservations de plusieurs enjeux urbains, paysagers, et architecturaux. Parmi ces enjeux figurent notamment la protection des arbres d'intérêts et des arbres d'alignement, mais aussi la revalorisation de la qualité paysagère des espaces libres et la création de haies.

Selon le rapport de présentation, le projet de révision de l'AVAP en PVAP poursuit donc un objectif d'approfondissement et de renforcement de la protection patrimoniale au sein du SPR. Pourtant, l'analyse du règlement écrit et graphique du projet de PVAP révèle que la procédure de révision aboutit à un affaiblissement des protections sur le secteur du camping et du terrain des tennis.

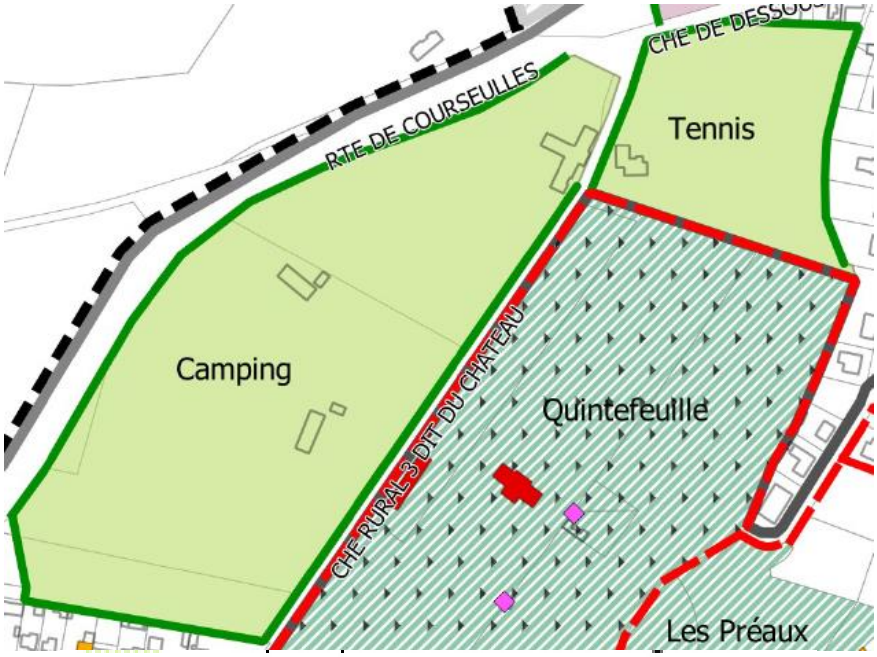
En effet, la comparaison des règlements graphiques permet de constater que :

- la plupart des haies à protéger identifiées par l'AVAP ne figurent tout simplement plus au règlement graphique du PVAP ;

- en lieu et place des haies disparues, des « passages ou liaison piétonne » sont inaugurées le long du Chemin de Quintefeuille et le long de la limite est du terrain des tennis, pour l'aménagement desquels le règlement écrit autorise la pose d'un revêtement minéral ;

- le règlement graphique du PVAP identifie au nord du camping une zone d'environ 2.000 m² correspondant à un « espace libre à dominante minérale », alors que l'AVAP incluait l'entier camping en « espace de loisir à dominante végétale ».

Règlement graphique de l'AVAP :



Espace de loisirs à dominante végétale

Haie haute existante ou à créer

Haie basse existante ou à créer

Règlement graphique du PVAP :



Espace libre à dominante végétale

Arbre remarquable ou autre élément naturel

Place, cour, ou autre espace libre a dominante minérale

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Le règlement écrit du PVAP est par ailleurs beaucoup plus permissible que le règlement de l'AVAP s'agissant des constructions et aménagements autorisés sur les terrains de camping et des tennis.

Pour rappel, l'AVAP identifie le camping et les terrains de tennis comme des espaces de loisirs à dominante végétale. L'article 5.C du titre 3 des dispositions applicables au secteur 2 du règlement de l'AVAP dispose que :

> C. Traitement des espaces de loisirs à dominante végétale
>
> Il s'agit du camping et des terrains de tennis.
> Ces espaces devront conserver leur couvert végétal de sorte à faciliter l'insertion paysagère des structures et équipements de loisirs et à accompagner les boisements des grandes propriétés
> Tout aménagement sur ces terrains doit être peu visible de l'extérieur et respecter l'importance de végétation haute sur ces parcelles.

Le règlement de l'AVAP impose donc la conservation du couvert végétal, l'insertion des structures et équipements, une faible visibilité depuis l'extérieur et le maintien d'une végétation haute afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine culturel, été comme hiver.

Or, le projet de PVAP ne prévoit plus de zonage spécifique pour ces deux terrains. En effet, le projet de PVAP supprime purement et simplement cet « espace tampon », qui participe pourtant à la protection du site classé et à celle de ses abords, et inclus désormais le terrain de camping et le terrain de tennis au sein de la zone « espace libre à dominante végétale », qui correspond aux jardins d'agrément et jardins potagers.

Au sein de cette zone, le règlement du PVAP ne prévoit pas de critères équivalents à ceux précités du règlement de l'AVAP, relatifs au couvert végétal, la visibilité, la densité, l'emprise ou les effets cumulés. Par ailleurs, le règlement du PVAP a supprimé de l'obligation de pleine terre, autorisant ainsi l'aménagement de jardins sur dalle.

S'agissant du terrain des tennis, force est de constater que le règlement écrit du PVAP ne prévoit aucune prescription particulière pour protéger cet espace pourtant inclus dans la zone d'urbanisation diffuse.

S'agissant du terrain de camping, si le projet de règlement prévoit des prescriptions spécifiques (article 2.3.4.9), celles-ci sont uniquement limitées à quelques règles de matériaux et d'intégration des constructions d'hébergement touristique :

> 2.3.4.9 REGLES SPECIFIQUES AU CAMPING
>
> 2.3.4.9.1 Les constructions liées à l'hébergement touristique doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
>
> 2.3.4.9.2 Les façades des constructions liées à l'hébergement touristique sont en bois naturel et les couvertures de teinte sombre et mat.
>
> 2.3.4.9.3 Les structures destinées à l'accueil ou à usage de restauration rapide sont soit en bois naturel, soit en enduit de teinte ocrée. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée.
>
> 2.3.4.9.4 Les terrasses sont en bois naturel.

Par ailleurs, l'article 2.3.4.9 désigne exclusivement les « constructions », et omet donc les aménagements et installations de son champ d'application, dans un contexte où les quarante-deux demandes d'autorisation déposées par le propriétaire du camping sur les dernières années (à l'origine des contentieux précédemment évoqués) portaient précisément sur des permis d'aménager et des déclarations préalables de travaux, et échapperaient donc à l'application du règlement du PVAP dans sa version soumise à enquête publique.

En conclusion, la révision de l'AVAP en PVAP aboutit à un nouvel assouplissement des règles applicables aux terrains de camping et de tennis, afin d'obtenir la régularisation des travaux entrepris illégalement, de permettre aux auteurs des travaux litigieux d'échapper à toute condamnation et toute injonction de remise en état, et même pire, de poursuivre en toute impunité leurs projets d'aménagements, au mépris de la préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

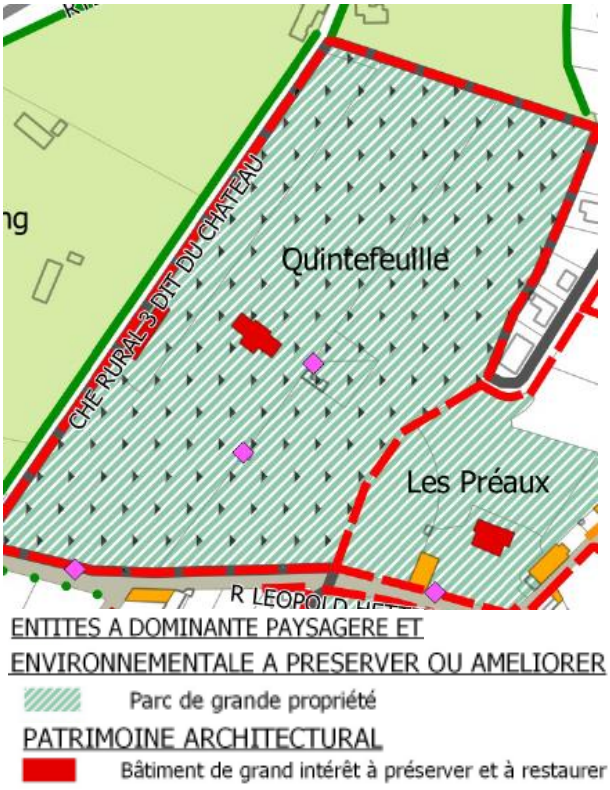
Le rapport de présentation ne mentionne, ni (*a fortiori*) ne justifie, de ces différents reculs des règles de protection environnementale et patrimoniale pour le terrain de camping et le terrain des tennis. Les époux CORBEL relèvent d'ailleurs qu'aucun tableau, ni aucun autre récapitulatif, n'est fourni dans le rapport de présentation, comme cela est d'usage, recensant les modifications apportées par la procédure de révision de l'AVAP, afin de déterminer si ces évolutions renforcent les prescriptions ou, au contraire, les abaissent ou les suppriment, notamment en lien avec les contentieux existants.

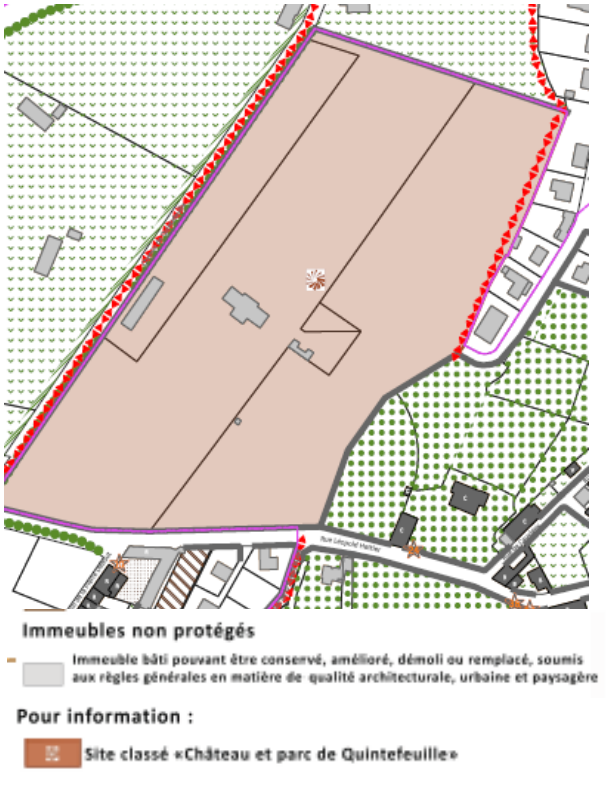
Cette absence de transparence ne permet pas de garantir la bonne information du public, des personnes publiques associées, ni celle des conseillers communautaires destinés à adopter la révision.

Observation n°3 : Les époux CORBEL demandent que les protections supprimées soient rétablies dans le règlement, ou à défaut, que ces retraits soient dûment présentés et justifiés dans le rapport de présentation, en cohérence avec les objectifs poursuivis par la procédure de révision.

Enfin, les époux CORBEL s'étonnent de constater que la protection de leur propre propriété (le Château et le Parc de Quintefeuille, site classé) a elle aussi été supprimée par le projet de PVAP.

Le règlement de l'AVAP classe le château en rouge « bâtiment de grand intérêt à préserver et à restaurer » et le parc du château en vert « Parc de grande propriété à dominante paysagère et environnementale à préserver ou améliorer », tandis que le nouveau règlement du PVAP classe le château en gris clair « immeuble non protégé », et ne prévoit aucune protection pour le parc du château, lui préférant la pose d'un aplat marron « Pour information : Site classé », non prescriptif.





Cette modification, qui n'est aucunement justifiée, s'inscrit là aussi dans une volonté de nuire aux actions menées par les époux CORBEL contre les travaux dénoncés, en cherchant à les priver d'un intérêt à agir.

<u>Observation n°4</u> : Les époux CORBEL demandent que le plan de zonage soit amendé pour que leur propriété retrouve la protection dont elle jouissait sous l'empire de l'AVAP, et qu'elle soit donc classée en gris foncé pour les bâtis (immeubles protégés à conserver, restaurer et à mettre en valeur) et en jardins pour les espaces verts.

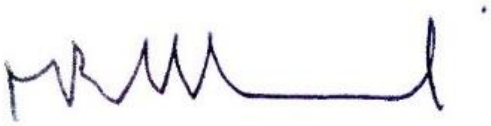
*

* *

Telles sont les observations que les époux CORBEL entendent vous présenter à ce stade.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien leur réserver, je vous prie de croire, Madame la Commissaire-enquêtrice, à l'assurance de ma considération respectueuse,

Fait à Paris, le 15 septembre 2026



Marc Pitti-Ferrandi
Avocat à la Cour

Contribution n°31 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 12h35

Objet : carences et incohérences du règlement concernant les installations, les espaces paysagers et la mise en valeur du patrimoine identifié
Madame la Commissaire enquêtrice,
La lecture croisée du diagnostic, du règlement écrit et du document graphique fait apparaître plusieurs carences, contradictions et erreurs susceptibles de compromettre l'intelligibilité et l'effet utile du futur Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
Ces difficultés concernent notamment :
• l'absence de définition et de règles explicites applicables aux » installations «
• l'absence de règles concernant les résidences mobiles de loisirs, les terrasses, les auvents, les food-trucks et les autres équipements mobiles ou démontables ; prise en charge
• l'absence de traitement clair des dépôts, stockages et accumulations de palettes ou autres objets susceptibles d'altérer l'aspect des espaces protégés ;
• l'absence de règles précises concernant les réseaux et raccordements desservant ces installations , pourtant soumis à autorisation préalable ;
• l'emploi des seuls termes « aménagement » et « construction », sans définition et sans mention des installations ;
• l'absence de définition des notions de « dominante végétale », « caractère ouvert et dégagé », « forte présence de végétaux », « pleine terre », « conservation » et « mise en valeur » ;
• le classement comme espaces devant demeurer « ouverts et dégagés » de campings ou terrains de tennis antérieurement protégés par leur dissimulation végétale ,
• le retrait de certaines protections de « mise en valeur » des monuments historiques ou aux sites classés, non justifiée et contraire à l'objet de la servitude ;
• et les explications relatives à la superposition des servitudes, qui ne paraissent pas correspondre aux règles d'articulation fixées par les textes.
L'accumulation de ces difficultés permet de s'interroger sur la méthode juridique employée pour rédiger le règlement et sur sa capacité à assurer effectivement la conservation et la mise en valeur du patrimoine identifié dans le diagnostic.
Ces observations ne constituent pas une liste exhaustive. Elles sont des exemples concrets qui justifient de demander quelles définitions juridiques, quels critères patrimoniaux et quelle méthode ont été retenus pour passer du diagnostic au règlement écrit et au document graphique.
1. Absence de règles concernant les installations et risque de privation d'effet utile du règlement
Le règlement traite principalement des constructions et des aménagements. Il ne comporte pas, ou pas de manière suffisamment explicite, de règles applicables aux installations susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des immeubles non bâtis.
Cette omission concerne notamment :
• les RML et leurs équipements accessoires ;
• les food-trucks et installations commerciales mobiles ;
• les caravanes et véhicules stationnés durablement ;
• les terrasses, auvents, rampes et mobiliers ;
• les équipements de loisirs ;
• les plateformes et dispositifs de calage ;
• les conteneurs et dispositifs de stockage ;
• les installations saisonnières ou événementielles ;
• et les réseaux nécessaires à leur fonctionnement....
Ces éléments ne constituent pas nécessairement des constructions. Ils sont néanmoins susceptibles de modifier substantiellement l'occupation, l'état, l'aspect et la perception paysagère d'un immeuble non bâti.
L'article L. 632-1 du Code du patrimoine ne réserve pas le régime d'autorisation aux seules constructions. Il vise les « travaux susceptibles de modifier l'état » des immeubles bâtis ou non bâtis.
Lorsqu'une opération relève d'une demande déposée au titre du Code de l'urbanisme, cette demande doit permettre « en même temps » (loi LCAP), l'examen patrimonial prévu par les articles L. 632-1 et L. 632-2. Lorsqu'elle ne relève d'aucune formalité d'urbanisme ou environnementale, elle peut néanmoins nécessiter une autorisation patrimoniale autonome.
42 demandes déposées au titre du camping, mais aucune ne porte sur les aménagements réseaux, RML, terrasses, auvents, et il en va de même sur l'ilot des français, aucun e ne porte sur l'emprise au sol de ces travaux.
Dans ces conditions, il est demandé :
• pourquoi le règlement ne prévoit pas expressément de règles concernant les installations ;
• pourquoi il emploie la formule « aménagement et construction » plutôt que « constructions, installations et aménagements » ;
• si les auteurs du règlement considèrent que le terme « aménagement » comprend implicitement toutes les installations ;
• sur quelle définition juridique repose une telle assimilation ;
• si les palettes, dépôts et stockages sont soumis à des prescriptions particulières ;
• si une accumulation de palettes ou d'objets peut être regardée comme portant atteinte à la dominante végétale ou à la mise en valeur d'un espace ;
• et comment l'autorité compétente pourra refuser ou encadrer une installation portant atteinte au paysage lorsque le règlement ne comporte aucune règle identifiable à son égard.
En l'absence de règles, de définitions et de critères explicites, le règlement risque d'être privé d'une partie de son effet utile. Il pourrait protéger un terrain contre certaines constructions tout en demeurant silencieux sur des installations nombreuses ou volumineuses produisant un impact paysager équivalent, voire supérieur.
2. Absence de traduction réglementaire des critères de mise en valeur identifiés par le diagnostic
Le PVAP ne doit pas seulement inventorier le patrimoine. Son règlement et son document graphique doivent traduire les objectifs de conservation et de mise en valeur résultant du diagnostic, donc y compris du patrimoine protégé en intervisibilité, d'où le non-sens d'avoir retiré du patrimoine protégé les MH et le site classé et qui laisse penser qu'il y a eu des erreurs dans la conception e

la mise en œuvre des règles.
L'article L. 631-4 du Code du patrimoine prévoit notamment que le règlement comprend :
• des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
• la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins ;
• l'identification des plantations et autres éléments à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier ;
• et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration.
Or, les carences relevées donnent l'impression que certains critères patrimoniaux ou paysagers identifiés dans le diagnostic n'ont pas été traduits dans le règlement.
Il est notamment demandé :
• quels éléments précis du diagnostic ont été retenus pour fixer les règles juridiques applicables à chaque catégorie graphique ;
• quels objectifs de mise en valeur ont été associés aux campings, terrains de tennis, espaces à dominante végétale et secteurs de pleine terre , installations sur l'ilot des français car rien ne figure à ce titre dans le règlement ;
• comment ces objectifs ont été traduits en prescriptions opposables ;
• pourquoi la dissimulation végétale antérieurement recherchée pour certaines installations ne paraît plus clairement protégée, ou au contraire retirées (haiesprotégées...) ;
• pourquoi les installations, réseaux, dépôts et stockages ne font pas l'objet de règles explicites ;
• et si un tableau de correspondance entre le diagnostic, les enjeux identifiés, les protections graphiques et les prescriptions du règlement a été établi.
À défaut d'une telle correspondance, il devient difficile de vérifier que le patrimoine identifié par le diagnostic bénéficie réellement d'une protection réglementaire appropriée.
La communauté de communes doit donc expliquer comment le règlement permet concrètement :
• de protéger les éléments identifiés ;
• de prévenir les atteintes résultant des installations et non des seules constructions ;
• de préserver ou renforcer la dissimulation végétale des équipements ;
• d'apprécier les effets cumulés des installations ;
• et d'assurer la mise en valeur du SPR lors de l'instruction des demandes.
3. Erreurs et explications insuffisantes concernant la superposition des servitudes
Il aurait été indiqué que la superposition du SPR, des monuments historiques, de leurs abords et des sites classés créait des difficultés ayant conduit au retrait de certaines protections du document graphique.
Cette explication appelle des réserves, elle est très simple de mise en oeuvre, et rappelée dans le règlement. Où es la problématique ?
La coexistence de plusieurs protections peut nécessiter d'identifier :
• le régime juridique applicable ;
• l'autorité compétente ;
• l'autorisation devant être déposée ;
• et la décision susceptible de tenir lieu des autres autorisations.
Toutefois, cette articulation procédurale n'implique pas nécessairement la suppression graphique des protections existantes.
Le règlement écrit indique lui-même, à son point 1.6.3, que la légende nationale comprend un repérage des monuments historiques « pour rappel », ceux-ci possédant leur propre législation pour les parties protégées.
La règle paraît donc relativement claire : les monuments historiques peuvent être représentés à titre informatif, tout en demeurant soumis à leur propre législation.
Il est dès lors demandé :
• quelle était exactement la difficulté rencontrée ;
• quelles dispositions auraient empêché la représentation simultanée du SPR, des monuments historiques, de leurs abords et des sites classés ;
• pourquoi les réponses apportées par le cabinet chargé de l'étude ne semblent pas tirer les conséquences de la distinction entre représentation graphique et régime juridique applicable ;
• pourquoi le repérage des monuments historiques a été retiré ou réduit alors que le règlement affirme qu'il doit apparaître pour rappel ;
• quels sites classés ou protections ont été retirés ;
• et quelles conséquences ces retraits produisent sur l'information des pétitionnaires et l'instruction des demandes.
Il est également demandé que soient communiqués :
• les échanges écrits entre le cabinet, la communauté de communes, la commune, la DRAC et l'ABF sur cette question ;
• les différentes versions du document graphique ;
• la liste des protections supprimées ou modifiées ;
• et le fondement juridique précis de chaque modification.
Le décalage entre la règle applicable et les réponses apportées par le cabinet renforce le doute sur la méthode suivie lors de la rédaction du règlement.
4. Doute général sur la conception et l'effet du règlement
Prises séparément, certaines imprécisions pourraient être corrigées par une définition ou un complément ponctuel.
Prises ensemble, les carences relevées soulèvent cependant une interrogation plus profonde : le règlement a-t-il été conçu à partir des objectifs et notions propres au Code du patrimoine ou principalement à partir des catégories du Code de l'urbanisme ?
Le Code de l'urbanisme distingue les constructions, installations et aménagements et détermine les formalités auxquelles ils sont soumis.
Le Code du patrimoine poursuit un autre objet : protéger la conservation et la mise en valeur des immeubles bâtis ou non bâtis et du site patrimonial remarquable dans son ensemble.
Une opération peut donc être dispensée de formalité d'urbanisme tout en demeurant susceptible de modifier l'état ou l'aspect d'un immeuble non bâti et de porter atteinte à la mise en valeur du SPR.
Il est demandé à la communauté de communes de préciser :
• les définitions juridiques utilisées lors de la rédaction ;
• les critères patrimoniaux retenus ;
• les objectifs de conservation et de mise en valeur traduits dans chaque disposition ;
• les opérations que le règlement entend effectivement encadrer ;

• les raisons pour lesquelles les installations et réseaux ne sont pas expressément visés ;
• et la manière dont le règlement pourra produire un effet utile à l'égard de toutes les interventions susceptibles de porter atteinte au patrimoine identifié.
À défaut de réponses précises, il ne sera pas possible de déterminer si les insuffisances constatées relèvent de simples maladresses rédactionnelles ou d'une omission plus générale des critères de conservation et de mise en valeur qui devaient guider l'élaboration du PVAP.
De plus les travaux soumis à autorisation préalable au titre du code du patrimoine, ne semblent ni être intégrés dans les demandes de travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ni faire l'objet d'une demande d'autorisation spéciale. Ainsi ces travaux ont été oubliés dans les faits, malgré le fait d'être soumis obligatoirement a autorisation préalable, et que l'ABF doit obligatoirement connaitre l'existence de tels travaux, pour donner un avis "éclairé", cette obligation légale est visiblement oubliée depuis 6 ans , et ces travaux sont visiblement "oubliés" dans le projet de PVAP.
Il est en conséquence demandé à Madame la Commissaire enquêtrice de faire de cette question un point préalable de son examen et d'obtenir une réponse écrite et circonstanciée du maître d'ouvrage avant d'examiner séparément les autres incohérences exposées dans la présente contribution.

Contribution n°32 (Web)

Proposée par Fleury Christian
(christian.bernieres@orange.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 13h17
Adresse postale : 253 Avenue du Littoral 14990 BERNIERES SUR MER

J'ai connu le camping de Bernières dans les année 1970. Je suis effaré de constater son aspect actuel : ce n'est plus un espace boisé où était cachées tentes et caravanes durant l'été mais un parking de mobil homes laids et immobiles toute l'année. Et je suis inquiet pour l'avenir quand on lit la conclusion de la contribution 30 de Marc Pitti-Ferrandi : « La révision de l'AVAP en PVAP aboutit à un nouvel assouplissement des règles applicables aux terrains de camping et de tennis, afin d'obtenir la régularisation des travaux entrepris illégalement, de permettre aux auteurs des travaux litigieux d'échapper à toute condamnation et toute injonction de remise en état, et même pire, de poursuivre en toute impunité leurs projets d'aménagements, au mépris de la préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine. »

Je souscris tout à fait à la demande faite dans plusieurs contributions dont la 29 de Nicolas Mathieu
« Pour comprendre et se prononcer sur l'ensemble de dossier : il faudrait un tableau comparatif entre les règles de l'AVAP et celles du PVAP.
Sans cette comparaison on ne peut pas se prononcer sur les règles rédigées car il faut s'assurer que la nouvelle rédaction est aussi protectrice du patrimoine que celle de l'AVAP.
Sans ce tableau comparatif on ne peut pas accepter ce nouveau texte de règlement. »

Je suis très étonné que la contribution 10 de notre maire ne soit pas lisible.

Et je termine par m'associer à la demande de Caroline Cavier (Contribution 24) :
« Au regard des nombreuses observations qui ont été formulées concernant tant le règlement écrit que le règlement graphique du projet de PVAP, il me paraît aujourd'hui nécessaire que ces deux documents puissent être réellement retravaillés avant leur finalisation.
Je demande que la Commission locale du Site patrimonial remarquable (CLSPR) soit à nouveau reconstituée, réunie et pleinement associée à ce travail.
Cette commission constituée il y a 5 ans environ, réunissait notamment des associations de préservation du patrimoine et des acteurs locaux disposant d'une véritable expertise d'usage du patrimoine de Bernières. Leur connaissance du bâti, des matériaux, des pratiques de restauration et des réalités du terrain constitue une richesse qui ne devrait pas être écartée au moment où sont définies des règles qui auront des conséquences durables sur le patrimoine et sur les habitants. »

Il convient de maintenir les prescriptions existantes dont la suppression ou l'assouplissement ne serait pas précisément justifié.
La complexité des protections ne commande pas leur affaiblissement. Elle exige une meilleure formation des personnes chargées de les appliquer et le recours à des conseils indépendants et compétents.
La protection de Bernières-sur-Mer n'est pas un obstacle à son avenir. Elle est la condition de la préservation de son identité, de ses paysages et de son patrimoine.
Christian Fleury

Contribution n°33 (Web)

Proposée par Maudelonde Paul
(paul.maudelonde@wanadoo.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 14h15
Adresse postale : rue de la Basse Rive 14990 Bernières sur Mer

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 oeuvre 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.

Contribution n°34 (Web)

Proposée par Annie de Géry
(de.gerry@free.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 14h44
Adresse postale : rue du Général Leclerc 14990 Bernières sur mer

Madame le Rapporteur,

Veuillez trouver quelques contributions sur le texte du PVAP soumis.

Au premier abord ce texte est lourd et compliqué ne peut être parfaitement compris par le public rural que nous sommes. Les nombreux alinéas, le changement de nombreux termes, les renvois, les graphiques paraissent avoir été utilisés pour rendre incompréhensible ce cher, voire trop cher, document. On pourrait plutôt qualifier cette enquête publique d'une enquête à « huis clos » dont la parfaite compréhension, qui devrait être efficace, n'est obtenue que par ceux ou celles qui l'ont instiguée ou écrite.

On nous annonçait par rumeurs ou propos de conversation que le document soumis était justifié pour faciliter l'application du règlement de l'AVAP.

Quels sont les arguments pour un nouveau règlement tel que présenté ? Où sont les mesures à prendre en cas de non-conformité ?

Avez-vous trouvé un argument écrit qui justifie, non pas des modifications ponctuelles du règlement de l'AVAP mais une réécriture complète de ce règlement ? Aucun point litigieux n'est signalé qui demanderait une simple précision donnée par une modification ponctuelle de l'AVAP, ainsi ne nécessitant pas un nouveau règlement un peu plus touffu écrit à prix d'or.

Le changement attendu n'était pas un changement de règlement mais un changement dans son application, une clarification de certains cas. Pour exemple quelques points de règlement, existants, sans ambiguïté, bien ciblés et précisés par l'AVAP n'ont pas été pris en compte, pourquoi ne sont-ils pas traités ? :
Les volets roulants
La couleur des enduits
La conservation des lucarnes
La conservation des murs anciens
Les pentes de toit...

Autre question : Quelle est la définition d'une maison de bourg ? D'une maison de villégiature ? D'un habitat rural ?

Merci pour l'attention que vous porterez à cette contribution restée modeste.

A de Géry

Contribution n°35 (Web)

Proposée par Thuilot , Sophie
(tiop07-pub@yahoo.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 15h21
Adresse postale : 47, rue Chevreul 92230 Gennevilliers

Changement de Classification d'un Bâti :

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 ?
Merci pour votre réponse.

Contribution n°36 (Web)

Proposée par mc de Castelbajac
(smc.decastelbajac@club-internet.fr)
Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 15h37
Adresse postale : 140 chemin de reviers 14990 Bernières

Contribution au projet de PVAP :

Ma première interrogation concerne la complexité du nouveau PVAP par rapport à l'AVAP actuellement en vigueur.
L'un des arguments avancés pour justifier l'élaboration de ce nouveau règlement était que l'AVAP comportait trop de recommandations et n'était pas suffisamment prescriptive.
Or, certaines prescriptions de l'AVAP sont déjà parfaitement claires et ne sont pourtant pas toujours appliquées.
Comment, dans ces conditions, avoir confiance dans l'efficacité d'un nouveau règlement, si l'application de son prédécesseur n'est pas toujours effective ?
Qui contrôle concrètement l'application du règlement ? À quel moment ces contrôles sont-ils effectués ? Que peut faire un habitant lorsqu'il constate une réalisation qui lui semble contraire au règlement ?
Par ailleurs, compte tenu de la complexité du PVAP, pourquoi ne pas proposer aux habitants une aide à sa compréhension, sous la forme de fiches synthétiques et pédagogiques présentant clairement les principales règles applicables aux différents types de bâtiments et de secteurs ?

Comparaison des protections entre l'AVAP et le PVAP:
L'AVAP actuellement en vigueur identifie plusieurs niveaux de protection du patrimoine bâti, ainsi que de nombreux éléments constitutifs du paysage patrimonial de Bernières : murs, parcs de grandes propriétés, jardins d'intérêt, cours communes, arbres et haies.
Le projet de PVAP modifie à la fois la nomenclature et la représentation graphique de ces protections. En particulier, l'ancienne catégorie 2, correspondant au « patrimoine bâti d'intérêt à conserver et réhabiliter », n'apparaît plus en tant que catégorie distincte.
Afin de permettre au public d'apprécier précisément les conséquences du passage de l'AVAP au PVAP, pourrait-il être communiqué un tableau comparatif indiquant, pour chaque élément protégé au titre de l'AVAP, son classement dans le futur PVAP ?
Ce tableau pourrait notamment identifier les bâtiments anciennement classés en catégories 1 et 2, les murs de grand intérêt ou d'intérêt, les parcs et jardins, les arbres, les haies, les cours communes et les autres éléments patrimoniaux, en précisant pour chacun si son niveau de protection est maintenu, renforcé, diminué ou supprimé.
À défaut d'un tel document, comment le public peut-il apprécier, dans le cadre de l'enquête publique, si le nouveau PVAP assure un niveau de protection au moins équivalent à celui de l'AVAP qu'il remplace ?

Le devenir des bâtiments anciennement classés en catégorie 2 :
L'AVAP identifie une catégorie 2 de « patrimoine bâti d'intérêt à conserver et réhabiliter ». Cette catégorie ne figure plus comme telle dans le projet de PVAP.
Pourriez-vous communiquer la liste des immeubles anciennement classés en catégorie 2 et leur nouveau classement dans le PVAP, en précisant ceux qui deviennent protégés et ceux qui sont désormais classés parmi les immeubles pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés ?
Dans ce dernier cas, quels critères ont conduit à diminuer leur niveau de protection ?

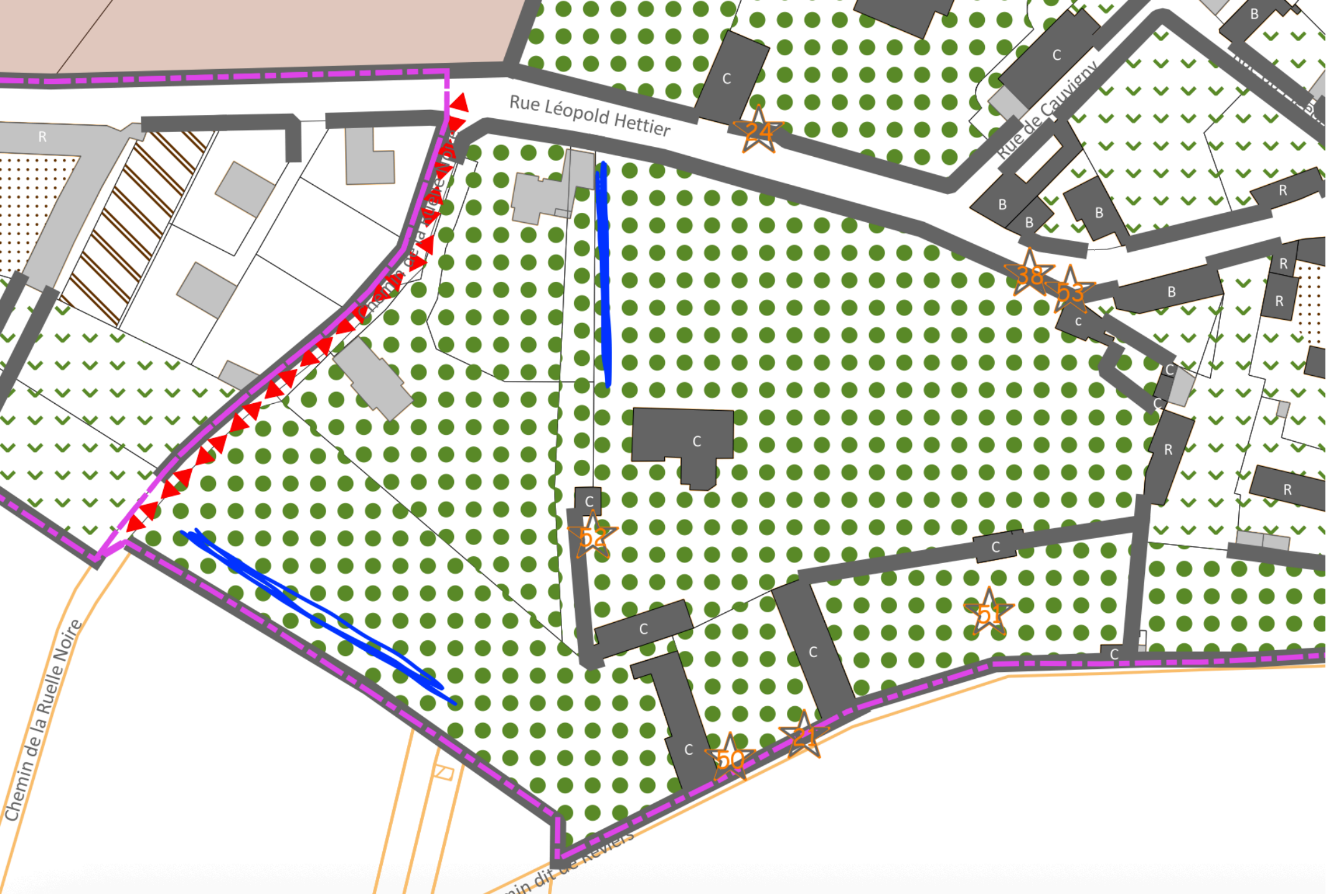
Les arbres du Fief Pelloquin :
Pourquoi, dans l'ancien Fief Pelloquin, aucun arbre remarquable n'apparaît-il sur le règlement graphique ?
Il existe pourtant notamment, à l'ouest, des fresnes bordant un long mur ancien et, au nord, des tilleuls, qui participent pleinement au caractère paysager de cette ancienne propriété.
Je joins un extrait du règlement graphique sur lequel leur emplacement est indiqué par des lignes bleues.
Ces arbres ont-ils été examinés dans le cadre de l'inventaire réalisé pour le PVAP ? Si oui, pour quelle raison n'ont-ils pas été identifiés sur le règlement graphique ?

La protection des murs anciens :
Tous les murs identifiés comme « murs de grand intérêt » ou « murs d'intérêt » dans l'AVAP ont-ils été repris parmi les murs protégés du PVAP ?
À défaut, quels linéaires ont perdu leur protection et pour quelles raisons ?
La hauteur des constructions nouvelles
Pour quelle raison la tolérance de hauteur par rapport au bâti voisin passe-t-elle de ± 1 m dans l'AVAP à ± 1,50 m dans le PVAP ?
Cette augmentation a-t-elle fait l'objet d'une étude de son impact sur les silhouettes de rues, le bâti ancien et les perspectives du centre historique ?

Le patrimoine de la Seconde Guerre mondiale :
Les vestiges défensifs de la Seconde Guerre mondiale bénéficient-ils dans le PVAP d'un niveau de protection au moins équivalent à celui prévu par l'AVAP, qui imposait explicitement leur conservation en tant que témoins historiques ?
Pourriez-vous identifier sur le nouveau règlement graphique l'ensemble des éléments concernés et préciser les prescriptions qui leur sont applicables ?

Au regard de l'importance de ce règlement pour l'avenir du patrimoine de Bernières-sur-Mer, il me paraît essentiel que ces différents points puissent être explicités avant son approbation.
La protection d'un Site Patrimonial Remarquable repose sur la qualité de son règlement, mais également sur sa compréhension par les habitants, sur la pertinence des protections retenues et, surtout, sur leur application effective.

1 document associé
contribution_36_Web_1.png


Rue Léopold Hettier
Rue de Cauvigny
Chemin de la Ruelle Noire
24
38
53
52
51
50
21
C
B
R

Contribution n°37 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 16h33

Clarté des prescriptions,

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je souhaite, dans le cadre de cette enquête publique, attirer l'attention sur la nécessité d'assurer une parfaite lisibilité des nouvelles règles du PVAP pour les habitants, les propriétaires, les professionnels du bâtiment chargés d'exécuter les travaux et les professionnels chargés de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le projet de PVAP est appelé à remplacer le règlement de l'AVAP actuellement applicable dans le Site Patrimonial Remarquable de Bernières-sur-Mer. La commune a notamment justifié cette évolution par des difficultés d'application de l'AVAP, liées à des règles écrites considérées comme insuffisamment prescriptives et à un règlement graphique jugé imprécis.

Ce qui semble être contredis dans les multiples contributions de cette enquête publique, et qui s'oriente plutôt vers une volonté de non application du règlement d'AVAP plutôt que sur la compréhension de celui-ci.

Dans ce contexte, il me paraît essentiel que le nouveau règlement apporte une réelle clarification et ne laisse pas place à des interprétations variables selon les projets.

Un exemple, sur les règles relatives aux matériaux de toiture,

- Le règlement de l'AVAP actuellement en vigueur indique que les couvertures traditionnelles de Bernières sont principalement constituées d'ardoise naturelle petit modèle ou de petite tuile plate brun orangé.

Il prévoit toutefois, pour les bâtiments courants, que d'autres matériaux peuvent être admis lorsqu'ils ne nuisent pas à l'intégrité du site, et mentionne expressément :

« tuile mécanique petit moule (20 × 30 cm) à pureau plat ».
Il y a là une bonne compréhension des matériaux à utiliser, dans ce cas.

- Le règlement de PVAP indique :
2312212 - Les tuiles plates effet petit moule (20 unités/m2)

- Par tuiles plates effet petit moule (20 unités/m2) il s'agit en fait de tuiles mécaniques petit moule (20x30 cm ou 20 unités/m2) à pureau plat comme référencé dans l'AVAP.
Il y a là matière à se tromper entre des termes moins précis.

Il me paraît indispensable de définir clairement les termes utilisés dans le règlement : « tuile plate », « tuile mécanique petit moule à emboitement », « pureau plat », « aspect terre cuite », afin d'éviter qu'une même prescription puisse donner lieu à des interprétations différentes et de façon à ne pas induire en erreur le pétitionnaire, entre tuiles plates et tuiles mécaniques à emboitement.

A la lumière de toutes les contributions, de toutes les difficultés de ce règlement, il faut que celui-ci soit réexaminé avant son approbation.

Bien cordialement,

1 document associé
contribution_37_Web_1.pdf

Clarté des prescriptions,

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je souhaite, dans le cadre de cette enquête publique, attirer l'attention sur la nécessité d'assurer une parfaite lisibilité des nouvelles règles du PVAP pour les habitants, les propriétaires, les professionnels du bâtiment chargés d'exécuter les travaux et les professionnels chargés de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le projet de PVAP est appelé à remplacer le règlement de l'AVAP actuellement applicable dans le Site Patrimonial Remarquable de Bernières-sur-Mer. La commune a notamment justifié cette évolution par des difficultés d'application de l'AVAP, liées à des règles écrites considérées comme insuffisamment prescriptives et à un règlement graphique jugé imprécis.
Ce qui semble être contredis dans les multiples contributions de cette enquête publique, et qui s'oriente plutôt vers une volonté de non-application du règlement d'AVAP plutôt que sur la compréhension de celui-ci.

Dans ce contexte, il me paraît essentiel que le nouveau règlement apporte une réelle clarification et ne laisse pas place à des interprétations variables selon les projets.

<u>Un exemple, sur les règles relatives aux toitures,</u>

- Le règlement de l'AVAP actuellement en vigueur indique que les couvertures traditionnelles de Bernières sont principalement constituées d'ardoise naturelle petit modèle ou de petite tuile plate brun orangé.

Il prévoit toutefois, pour les bâtiments courants, que d'autres matériaux peuvent être admis lorsqu'ils ne nuisent pas à l'intégrité du site, et mentionne expressément :

« tuile mécanique petit moule (20 × 30 cm) à pureau plat ».
Il y a là une bonne compréhension des matériaux à utiliser, dans ce cas.

- Le règlement de PVAP indique :

2.3.1.2.2 **Restauration de la couverture – règles par typologies bâties**

2.3.1.2.2.1 Règles communes aux typologies

2.3.1.2.2.1.1 Le matériau de couverture en place d'origine ou d'intérêt patrimonial est conservé et restauré.

2.3.1.2.2.1.2 Sont interdits :

- Les ardoises synthétiques.
- Les crochets brillants.
- La suppression de détails et décors tels que les épis de faîtages, les crêtes, etc.
- La mise en peinture de la couverture.
- Les sous-faces en matériaux plastiques.
- Les tuiles plates effet petit moule (20 unités/m²).
- Les tuiles de teintes noires et anthracite et matériaux de synthèse.

- Par tuiles plates effet petit moule (20 unités/m²) il s'agit en fait de tuiles mécaniques petit moule (20x30 cm ou 20 unités/m²) à pureau plat comme référencé dans l'AVAP.
Il y a là matière à se tromper entre des termes moins précis.

Il me paraît indispensable de définir clairement les termes utilisés dans le règlement : « tuile plate », « tuile mécanique petit moule à emboitement », « pureau plat », « aspect terre cuite », afin d'éviter qu'une même prescription puisse donner lieu à des interprétations différentes et de façon à ne pas induire en erreur le pétitionnaire, entre tuiles plates et tuiles mécaniques à emboitement.

A la lumière de toutes les contributions, de toutes les difficultés de ce règlement, il faut que celui-ci soit réexaminé avant son approbation.

Bien cordialement,

Contribution n°38 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 15 septembre 2026 à 16h47

A l’attention de Madame la Commissaire enquêtrice,

Concernant la contribution n°10, je souhaite comprendre pour quelle raison celle-ci a été anonymisée et rendue "prise en compte mais non publiable" dans le registre de l’enquête publique.

Une telle présentation peut donner le sentiment que cette contribution a été traitée différemment des autres.

Je demande que soient précisées les raisons de ce choix ainsi que son fondement.

Bien cordialement,