

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des Délibérations
Du Bureau SOCLE
Séance du vendredi 8 juillet 2022**

DBS08-2022

Le 8 juillet 2022, à 12h, le Bureau Syndical "SOCLE", régulièrement convoqué le 27 juin 2022, s'est réuni, salle du Bureau de la CU Caen la mer, à Caen, sous la présidence de Monsieur Joël BRUNEAU, Président.

Nombre de délégués en exercice
: 42
Quorum requis (1/3) : 14

Présents : 14
Présents en visio : 5
Pouvoirs : 5

Votants : 24

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Benoît LEREVEREND, Mme Ghislaine RIBALTA, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Olivier GUILLEMETTE, M. Jacky LEHUGEUR

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

Communauté de Communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS, M. Gérard KEPA, M. Jacques LE BRET

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS, Mme Sophie DE GIBON

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL (pouvoir à M. Benoît LEREVEREND), M. Dominique GOUTTE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE)

Communauté de communes Pays de Falaise : Mme Clara DEWAELE (pouvoir à M. Norbert BLAIS)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Rémy GUILLEUX (pouvoir à M. Hubert PICARD)

Étaient présents en visioconférence :

Communauté d'Agglomération Caen la mer : Mme Geneviève ANGOT, M. Christian CHAUVOIS, M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, Mme Dorothée PITOIS

Étaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Joël BRUNEAU, Mme Hélène BURGAT

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Jean-Philippe MESNIL

Communauté de communes Val es Dunes : M. Philippe PESQUEREL

**AVIS SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLU DE BERNIERES-
SUR-MER**

AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BERNIERES-SUR-MER

Le Pôle métropolitain a reçu, le 30 mai 2022, la consultation sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bernières-sur-Mer.

Éléments de diagnostic communal :

Bernières-sur-Mer fait partie de la typologie des « communes littorales », identifiée dans le SCoT.

La commune compte **2 286 habitants et 2050 logements en 2018**. Le PLU de Bernières-sur-Mer a été approuvé le 20 septembre 2019.

Exposé - Objet :

Objet de la Modification n°1 :

- Homogénéiser les règles de stationnement, qui, à ce jour sont spécifiques à chaque zone.
- Prolonger la protection d'un mur en pierre en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Déplacer un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un cimetière.
- Créer un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'un parc urbain paysager.
- Ajouter une précision sur la légende du règlement graphique concernant une « haie » à créer à des fins de gestion hydraulique.
- Modifier 2 OAP créés l'occasion de la révision générale du PLU.

Synthèse des modifications

1. Modification apportées au règlement

1.1 Homogénéisation des dispositions liées au stationnement

- Le règlement définissait des dispositions différentes selon les zones du PLU en ce qui concerne les aires de stationnement à réaliser en cas de construction à usage d'habitation.
- Les zones UA UB UC et AU à vocation principale d'habitat ont désormais une règle commune, s'agissant du stationnement
- 1 place de stationnement est demandé par 30 m² de surface de plancher de construction dans la limite de 2 places par logement
- L'article 12 commun aux zones est modifiée.

Règlement du stationnement en zone AUc

3.1.4. Zone AUc

Article 12 – Stationnement

<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements collectifs : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Logements individuels : 2 places de stationnement (autres que les garages et extérieures au bâtiment) seront réalisées sur la parcelle. Elles seront non closes et ouvertes sur l'espace public. Elles pourront être couvertes; - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>
---	--

Règlement du stationnement en zone UA

3.1.1. Zone UA

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 70-m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>

Règlement du stationnement en zone AUc

3.1.4. Zone AUc

Article 12 – Stationnement

<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements collectifs : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Logements individuels : 2 places de stationnement (autres que les garages et extérieures au bâtiment) seront réalisées sur la parcelle. Elles seront non closes et ouvertes sur l'espace public. Elles pourront être couvertes; - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>
---	--

Règlement du stationnement en zone UA

3.1.1. Zone UA

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 1 place de stationnement par 70-m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p>

Règlement du stationnement en zone UB

3.1.2. Zone UB

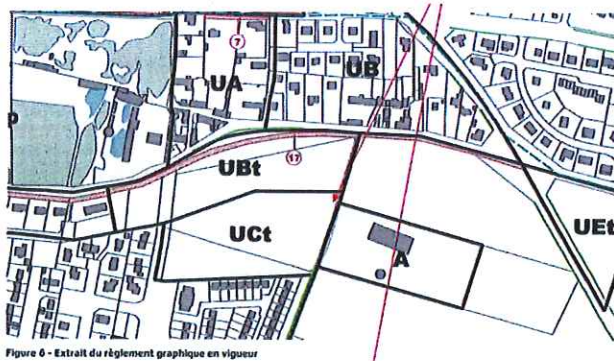
Article 12 – Stationnement	
<p>(...)</p> <p>2. Règles</p> <p>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 60-m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, 	<p>(...)</p> <p>2. Règles</p> <p>Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement,

Règlement du stationnement en zone UB (suite des modifications)

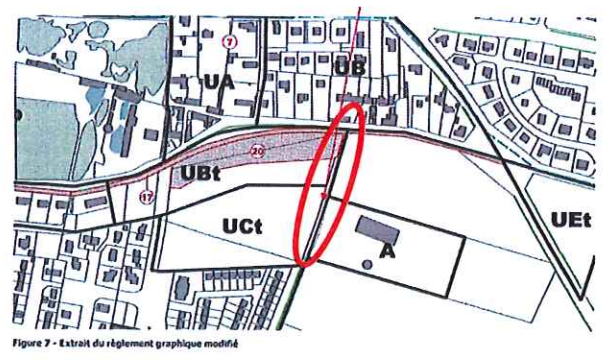
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements collectifs : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Logements individuels : 2 places de stationnement (autres que les garages et extérieures au bâtiment) seront réalisées sur la parcelle. Elles seront non closes et ouvertes sur l'espace public. Elles pourront être couvertes, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. | <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : - Logements : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement, - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements, - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement. <p>(...)</p> |
|--|---|

1.2 Prolongement de la protection d'un mur en pierre

- La commune est couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvée en 2019.
- L'AVAP identifie un mur en pierre « de grand intérêt ».
- La commune souhaite étendre la protection de la partie du mur externe au périmètre de protection AVAP, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



Avant modification



Après modification

1.3 Déplacement de l'emplacement réservé n°12 en vue de la création d'un cimetière paysager

- Le Règlement graphique du PLU identifiait un emplacement réservé de 5 924 m² en zone A, destiné à la réalisation d'un cimetière paysager le long de la route de Tailleville.
- La modification déplace l'emplacement réservé au sein du secteur de l'OAP en cœur de bourg.
- Un emplacement réservé n°12 est donc créé sur le secteur, à proximité du cimetière communal existant.

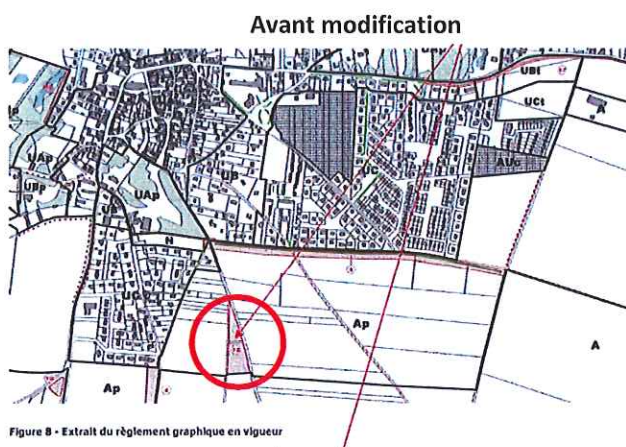


Figure 8 - Extrait du règlement graphique en vigueur

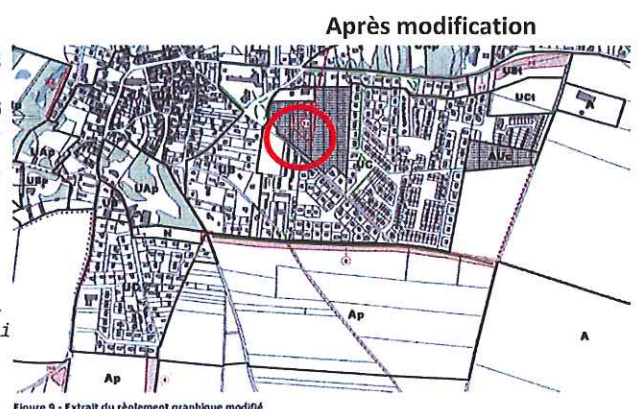
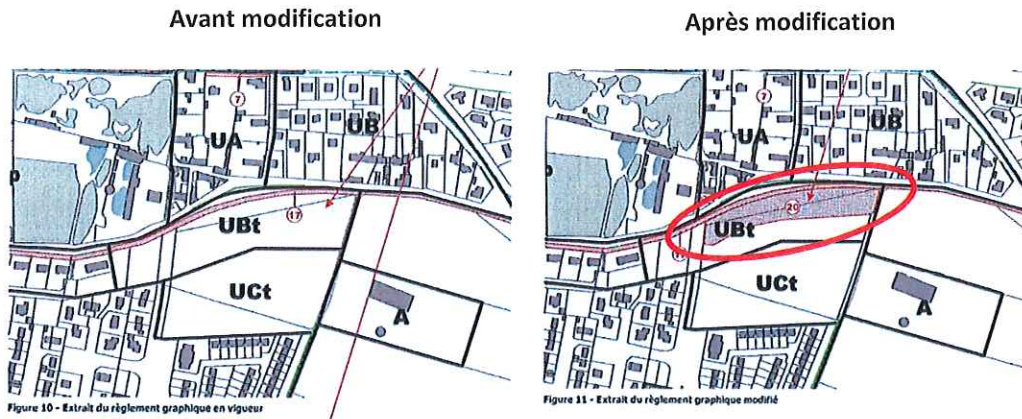


Figure 9 - Extrait du règlement graphique modifié

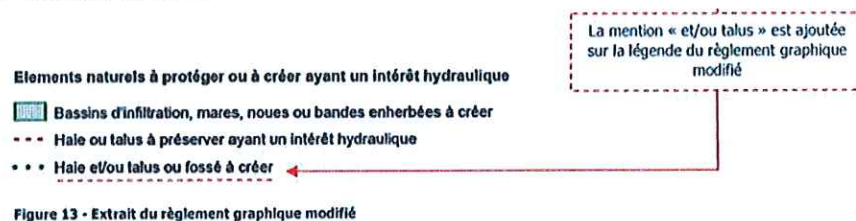
1.4 Création d'un nouvel emplacement réservé de 5910 m² en vue de la création d'un parc urbain paysager

- Un parc paysager est prévu sur cet emplacement réservé projeté, en vue d'accompagner la création du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) à « Clos du Pavillon ».
- L'insertion d'un parc paysager permettra de traiter l'entrée du bourg par la D7. Il servira « d'écran végétal » face au futur PRL.
- **La zone est actuellement majoritairement cultivée.**



1.5 Ajout d'une précision sur le règlement graphique concernant une « haie » à créer à des fins de gestion hydraulique

- Le règlement graphique actuel identifie 2 types de haies :
 - Les haies ou fossés à créer ;
 - Les haies ou talus à préserver ayant un intérêt hydraulique.
- Une étude hydraulique a été réalisée au moment de l'élaboration du PLU.
- Suite à l'actualisation de l'étude, la commune souhaite intégrer la mention « et/ou talus » à la suite des « haies ou fossés à créer ».



2. Modifications apportées aux OAP

2.1 Modification de l'OAP « Cœur de bourg »

- Le PADD du PLU actuel identifie en cœur de bourg une « zone réservée au développement de l'habitat pour répondre aux objectifs démographiques du PLU ». Il s'agit d'un secteur de « mixité urbaine ».
- La **zone actuellement cultivée représente 3,2 hectares.**
- La commune souhaite faire émerger une nouvelle centralité, regroupant de l'habitat et des services.
- Les équipements suivants sont attendus :
 - Une salle multifonctions ;
 - Une médiathèque ;
 - Une structure d'accueil pour activités tertiaires ;

- Un cimetière.
- La commune souhaite la mise en œuvre de programmes diversifiés sur le secteur habitat de l’OAP (logements adaptés aux personnes âgées, logements en accessions abordables, accessions libres et locatifs).
- 20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatifs publics et/ou à des logements dits « aidés ».
- Le nombre de logements à réaliser en valeur absolue est supprimé. Il n’est indiqué que la densité nette minimale à respecter (densité nette de 20 logements par hectare).
- Actuellement, le projet est engagé dans une procédure de Déclaration d’Utilité Publique (DUP).

Modifications des principes de l’OAP « Cœur de Bourg » retranscrites dans le règlement écrit

B – Principes de l’OAP	
1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune	
<p>La commune souhaite atteindre environ 2 600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l’habitat privé et social et pourra accueillir au minimum 48 logements.</p> <p>Une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l’opération pour les nouvelles opérations d’habitat portant sur un terrain de plus d’un hectare est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées jusqu’au moins 40% des logements seront collectifs et/ou intermédiaires.</p> <p>(...)</p> <p>Sur les 3,2 ha du secteur, environ 2,4 ha sont dévolus aux logements. Ainsi, au minimum 48 logements devront être construits sur le secteur, soit une densité résidentielle minimum de 20 log/ha. Ce secteur contribue à environ 43% des besoins démographiques de la commune d’ici 2025</p>	<p>La commune souhaite atteindre environ 2 600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d’habitat diversifiés couvrant un large éventail de besoins ; et ce, à raison d’une densité minimale moyenne nette de 20 logements par hectare.</p> <p>Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires voire collectifs) répondront à la demande endogène de la commune et notamment aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées. Dans ce sens, 20% des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif social et/ou à des logements dits « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré...).</p> <p>(...)</p>

(environ 111 logements) tout en respectant les principes de densité du SCOT de Caen métropole (à savoir au minimum 20 logements/ha) et de mixité de logements en intégrant une part minimale de logements locatifs sociaux de 20% du taux des résidences principales à la date de l’opération pour les nouvelles opérations d’habitat portant sur un terrain de plus d’un hectare.

(...)

Schéma de principe de l’OAP « Cœur de bourg » (avant modification)



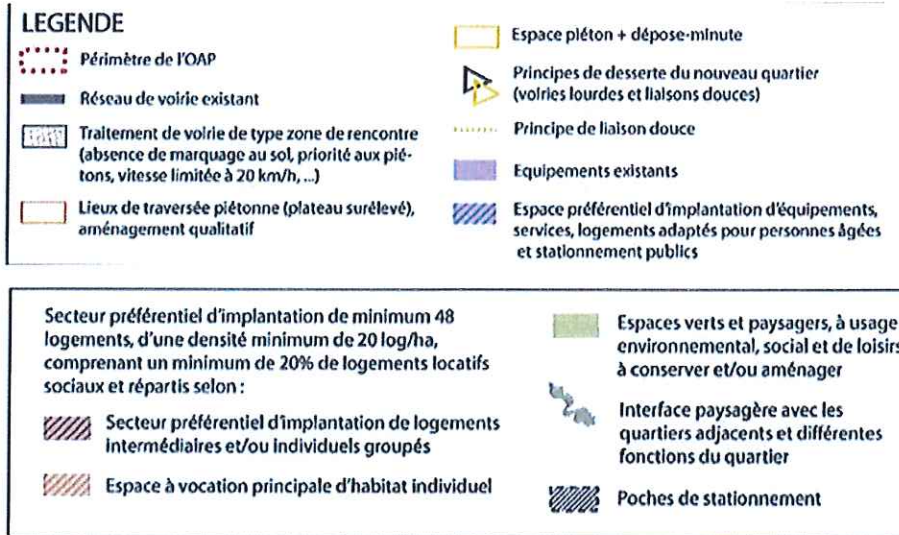


Figure 14 – Cartographie de l'OAP en vigueur

Schéma de principe de l'OAP « Cœur de bourg » (après modification)

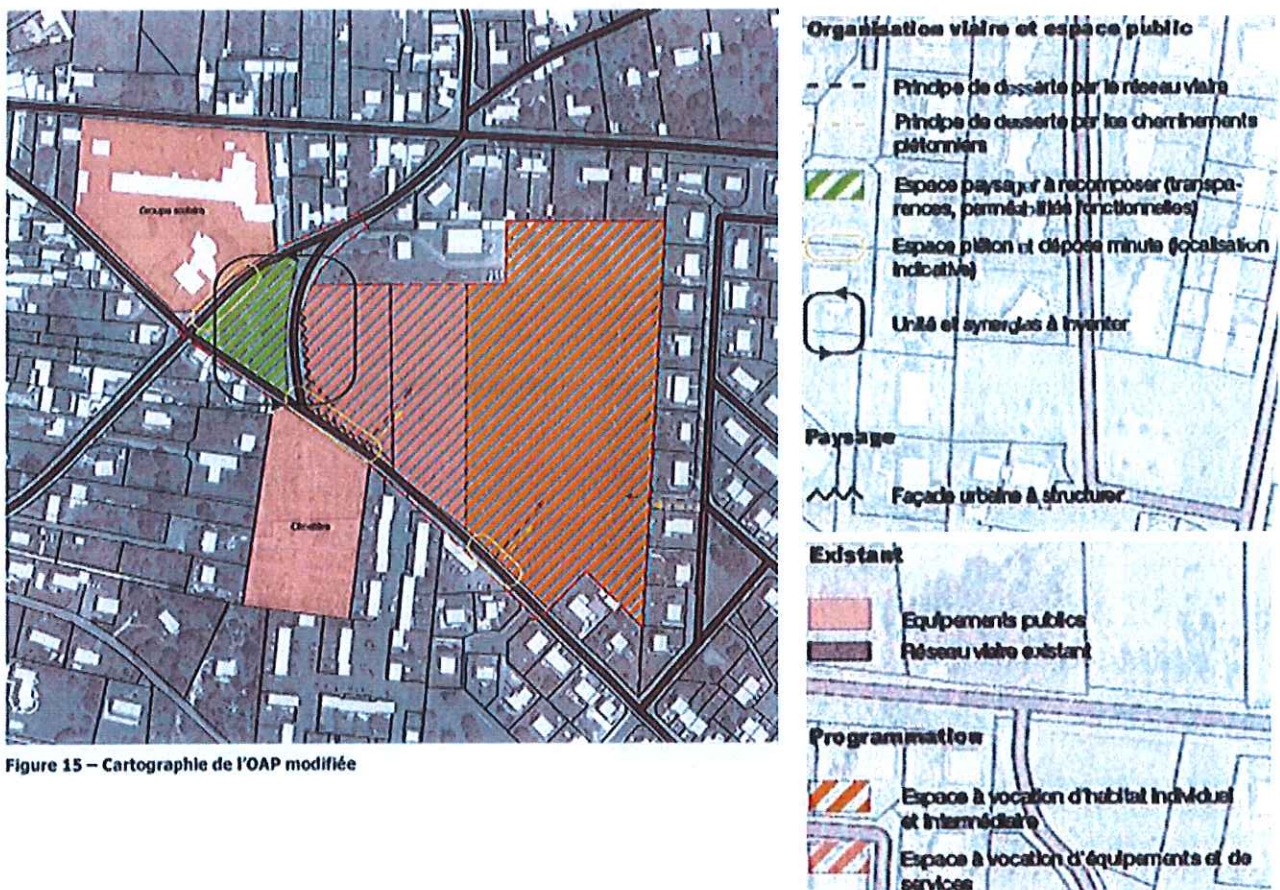


Figure 15 – Cartographie de l'OAP modifiée

2.2 Modification de l'OAP « Extension urbaine »

- La commune vise un objectif démographie de 2600 habitants en 2025. Des secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés pour l'accueil d'une part des logements.

- La création de l'OAP « extension urbaine » de 1 hectare avait été créée afin de répondre aux besoins de la commune.
- La modification impose l'obligation de 20% de logements sociaux dans le secteur.
- Elle prévoit également une réduction de l'emprise du parc urbain à réaliser.
- La modification tend à respecter le seuil de densité nette retenu par le SCoT.
- **La zone est actuellement majoritairement cultivée.**

Schéma de principe de l'OAP « Extension urbaine » (avant modification)



Schéma de principe de l'OAP « Extension urbaine » (après modification)

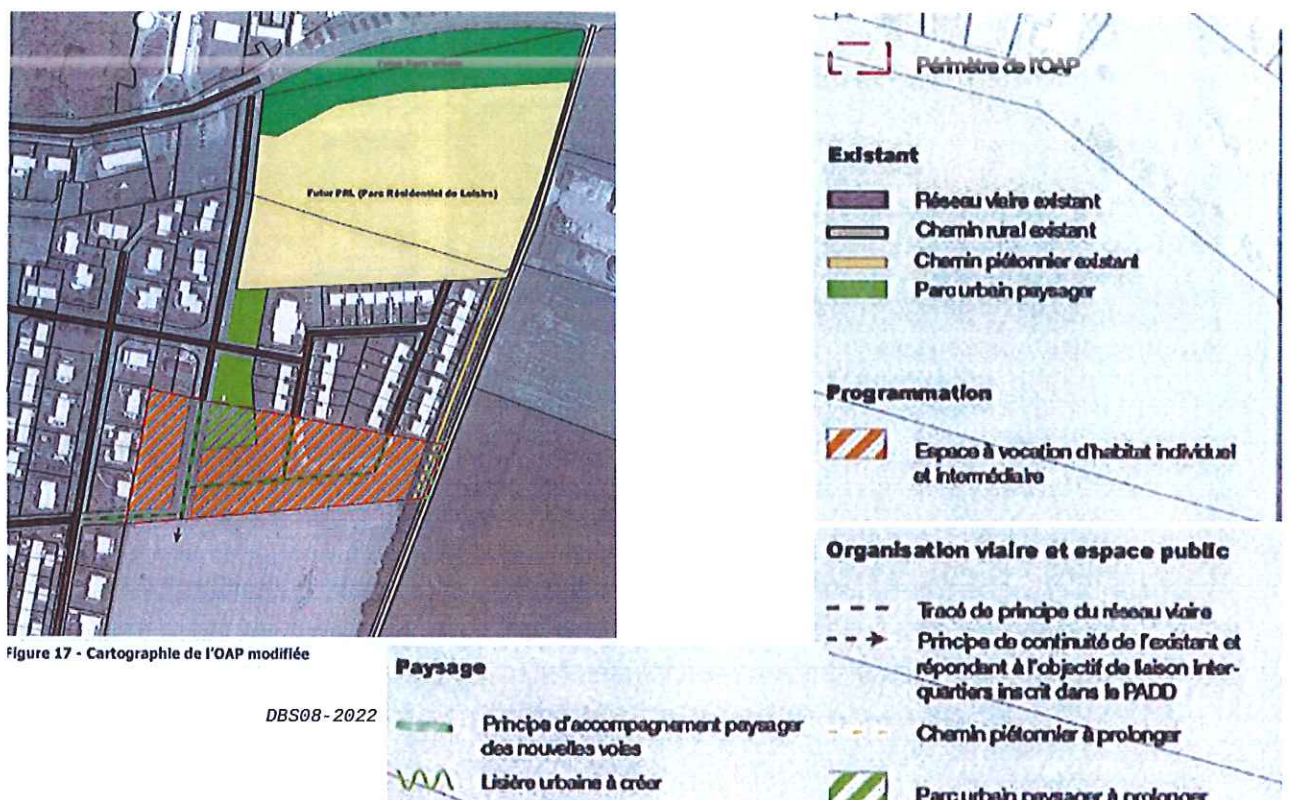


Figure 17 - Cartographie de l'OAP modifiée

DBS08-2022

Proposition :

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 1 juillet 2022, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bernières-sur-Mer.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés (M. LEFORT ne prend pas part au vote),

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bernières-sur-Mer.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 18/07/2022

Reçu en préfecture le 18/07/2022

Affiché le



ID : 014-251403184-20220708-DBS08_2022-DE