

# CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

## pôle métropolitain

### Extrait du Registre des Délibérations du Comité Syndical Séance du vendredi 10 janvier 2025

**DCS07-2025**

Le 10 janvier 2025, à 12h, le Comité Syndical SOCLE, régulièrement convoqué le 30 décembre 2024, s'est réuni, dans sa composition prévue à l'article 4-1.3 des statuts du pôle métropolitain, à l'Hémicycle de Caen la mer, sur convocation adressée à ses membres par Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

Nombre de délégués en exercice

: 65

Quorum requis : 33

Présents : 43

Pouvoirs : 10

Votants : 53

Excusés : 6

#### Étaient présents :

**Communauté Urbaine Caen la mer** : Mme Florence BOULAY, M. Fabrice DEROO, M. Xavier DUHAMEL, M. Dominique GOUTTE, M. Pascal JOUIN, M. Nicolas JOYAU, M. Michel LAFONT, M. Christian LE BAS, M. Stéphane LE HELLEY, M. Mickaël MARIE, Mme Dorothée PITOIS, M. Emmanuel RENARD, M. Thierry RENOUF, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pierre SCHMIT, M. Pascal SERARD, Mme Laurence TROLET, Mme Béatrice TURBATTE

**Communauté de communes Cingal – Suisse Normande** : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Eric DELACRE, M. Bernard LEBLANC, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Didier MAZINGUE, M. Patrick MOREL

**Communauté de Communes Cœur de Nacre** : M. Philippe CHANU, M. Nicolas DELAHAYE, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE, Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX

**Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon** : M. Michel BANNIER, M. Gilbert DUVAL, M. Bernard ENAULT, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Jean-Luc MOTTAIS, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSELA

**Communauté de communes Val es Dunes** : Mme Sophie DE GIBON, Mme Régine ENEE, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Patrice MARTIN, M. Philippe PESQUEREL

#### Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

**Communauté Urbaine Caen la mer** : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Pierre SCHMIT), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Nicolas JOYAU), M. Yannick GERNY (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), M. Marc LECERF (pouvoir à M. Hervé MAUNOURY), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Thierry RENOUF)

**Communauté de communes Cœur de Nacre** : M. Jean-Luc GUINGOUAIN (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

**Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon** : M. Henri GIRARD (pouvoir à M. Bernard ENAULT)

**Communauté de communes Val es Dunes** : Mme Ann BAUGAS (pouvoir à M. Philippe PESQUEREL), M. Dominique DELIVET (pouvoir à Mme Sophie DE GIBON)

*DCS07-2025 : Avis sur la modification n° 2 du PLU de Bernières-sur-Mer*

#### AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE BERNIERES- SUR-MER

**Etaient excusés :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Romain BAIL, M. Christian CHAUVOIS, M. Christian DELBRUEL, M. Sébastien FRANCOIS, M. Jean-Marc PHILIPPE

**Communauté de communes Cœur de Nacre :** M. Patrick DUBOIS

## AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE BERNIERES-SUR-MER

### A/ Exposé

Le Pôle métropolitain a reçu le 6 décembre 2024, la consultation sur le projet de Modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

Bernières, membre de Cœur de Nacre, fait partie de la typologie des communes côtières.

### B/ Projet

#### Objets de la modification n°2 :

Les objectifs de la modification du PLU sont :

- La mise en conformité du PLU à la suite de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 17 mars 2023 :
  - o La suppression des 3 STECAL « Na », et l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI ;
  - o Le reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne ;
  - o L'ajustement du règlement de la zone N, et notamment de ses sous-secteurs NI et Ne, pour intégrer les dispositions de la Loi littoral ;
- L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de bourg » afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités par la municipalité.

### Synthèse des modifications

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

Par un arrêt en date du 17 mars 2023, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a confirmé le jugement du TA de Caen du 19 février 2021, annulant notamment le classement de trois secteurs du camping du Havre en zone Na et la possibilité d'implanter des habitations légères de loisirs en zone NI dans le PLU de BERNIERES-SUR-MER. Dans ce contexte, la Communauté de Communes Cœur de Nacre s'est engagée à réaliser une procédure de modification du PLU de BERNIERES-SUR-MER.

Ainsi, le premier point de la modification n°2 du PLU porte sur :

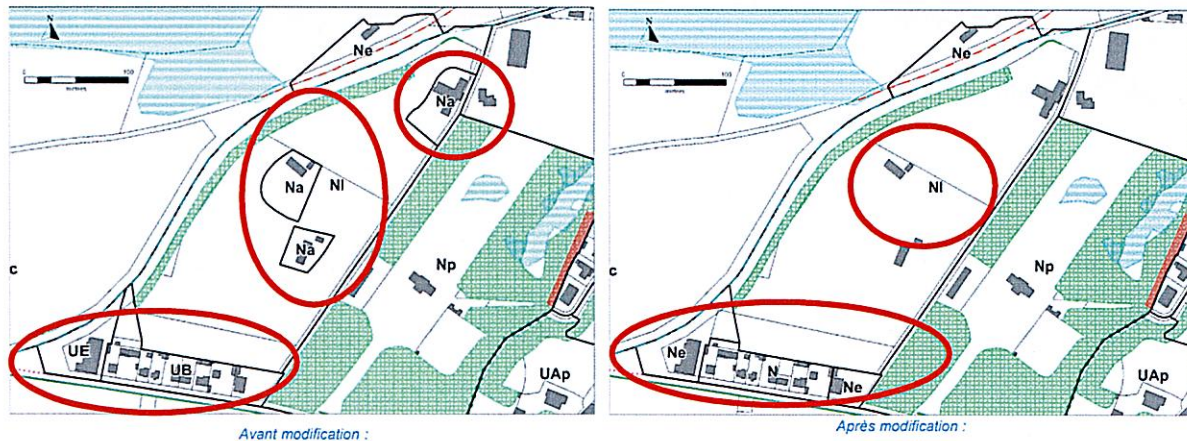
- a. **La suppression des 3 STECAL « Na », et l'intégration de la totalité de l'emprise actuelle du camping au sein de la zone NI ;**
- b. **Le reclassement des zones UB et UE, à l'Ouest du Château de Quintefeuille, en zones N et Ne.** En effet, la continuité de l'agglomération de BERNIERES-SUR-MER au sens de la loi Littoral est arrêtée par le château de Quintefeuille. Ainsi, il convient de reclasser les zones situées en arrière (rue Léopold Hettier) aujourd'hui en zone urbaine dans le règlement graphique. Les habitations en zone UB doivent être reclassées en zone N, dont le règlement permet déjà

l'extension des constructions existantes. Le garage Renault et le restaurant, aujourd'hui classés en UE, doivent être intégrés dans des sous-secteurs Ne, permettant les extensions mesurées des constructions existantes ;

c. **L'ajustement du règlement de la zone N, et notamment de ses sous-secteurs NI et Ne, pour intégrer les dispositions de la Loi littoral.** Il s'agira de limiter la constructibilité à ce qu'autorise la loi Littoral en zone d'urbanisation diffuse.

- **Modification du PLU :**

Règlement graphique :



Règlement écrit : **après modifications**

Règlement écrit : **modifié au regard de la loi littoral et des évolutions jurisprudentielles**

**Article N2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, Nc, Ne, NI, Nm, Np.
- **Suppression Na**
- Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage :

**1. Loi littoral - Principe d'extension limitée de l'urbanisation en zone N, ~~Na~~, Nc, Ne, NI, Nm, Np:**

Les occupations et utilisations du sol (~~y compris les extensions et annexes~~) ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral en discontinuité de l'agglomération ou des villages existants.

**2. Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivage (repérés au plan de zonage n°1 et 2) :**

Conformément aux prescriptions de l'article L121 -13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. ~~Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.~~

- Sont autorisés sous conditions en zone N et Np :
  - o Les extensions mesurées **des constructions d'habitations existantes** (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes sous conditions de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
  - o **Les annexes sans création de logement nouveau, dans la limite d'une annexe par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 10m par rapport à la construction principale ;**

Sont autorisés en zones NI :

- |   |   |
|---|---|
| <p>l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme</li> </ul> <p><b>4. Sont autorisées en zone Na :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs,</li> </ul> <p><b>5. Sont autorisés en zones Na et NI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements liés ou nécessaires au camping,</li> <li>• Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• L'implantation des habitations légères de loisirs,</li> <li>• L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.</li> </ul> <p><b>6. Sont autorisés sous conditions en zone Ne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions (jusqu'à 50% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et</li> </ul> | <p>pas lié aux risques identifiés sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme</p> <p><b>4. Sont autorisées en zone Na :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Toutes constructions et installations liées ou nécessaires à l'accueil de campeurs,</del></li> </ul> <p><b>5. Sont autorisés en zones Na et NI (STECAL) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Les aménagements liés ou nécessaires au camping,</del></li> <li>• <del>Les aménagements liés ou nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs,</del></li> <li>• <del>L'implantation des habitations légères de loisirs,</del></li> <li>• <del>L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.</del></li> <li>• La rénovation et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension présente un caractère limité à 30% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU (23 mai 2019)</li> <li>• Les installations, aménagements et travaux liés aux activités exercées (camping-caravanning – activités de loisirs) sous les conditions de ne pas augmenter la capacité d'accueil définie dans l'arrêté préfectoral d'autorisation ;</li> <li>• L'installation de résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.</li> </ul> |
|---|---|

Sont autorisés sous condition en zone Ne :

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>6. Sont autorisés sous conditions en zone Ne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions (jusqu'à 50% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif</li> <li>• Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif</li> </ul> <p><b>7. En zone Nm :</b><br/>(...)</p> <p><b>8. En zones inondables (repérées au plan de zonage n°3), sont autorisés sous conditions :</b><br/>(...)</p> | <p>d'autorisation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'installation de résidences mobiles de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.</li> </ul> <p><b>6. Sont autorisés sous conditions en zone Ne (STECAL) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions (jusqu'à 30% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et aménagements liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif <b>et aux commerces et activités de service</b></li> <li>• Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des structures et équipements publics ou d'intérêt collectif <b>et aux commerces et activités de service sous réserve de ne pas être constitutifs d'une extension de l'urbanisation et de ne pas être cimentées ou bitumées (caractère réversible de l'aménagement)</b></li> </ul> |
|---|--|



**Article N9 – Emprise au sol :**

<p>L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m<sup>2</sup>.</p> <p>En zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la zone Na sur laquelle elles sont implantées.</p>	<p><del>L'emprise au sol maximale des annexes est de 30m<sup>2</sup>.</del></p> <p><del>En zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la zone Na sur laquelle elles sont implantées.</del></p> <p><u>En secteur NI :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p><u>La densité des constructions est limitée à 0.03.</u></p> <p><u>En secteur Ne :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 45% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p><u>La densité des constructions est limitée à 0.45.</u></p>
--	--

**Article N10 – Hauteur des constructions :**

<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.</p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.</p>	<p><u>En zone N :</u></p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p><u>En zone Nc, Np et NI :</u></p> <p>La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et ne pas être constitutive d'une extension de l'urbanisation. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m.</p> <p><u>En zone Ne :</u></p> <p>La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.</p> <p>Cependant sur l'ensemble de la zone N, Nc, Np, NI et Ne, une hauteur supérieure pourra être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble aura la même hauteur que le bâtiment originel.</li> <li>- Pour les extensions et les réfections de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.</li> <li>- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la</li> </ul>	<p>limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
--	---	---

## Article N11 – Aspect extérieur des constructions :

### Principes généraux :

Plus particulièrement en zones NI, il est demandé pour les résidences mobile de loisirs :

- De choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux (matériaux locaux, biosourcés (bardage et menuiseries en bois) ou géosourcés qui sont économes en énergie ;
- De se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc...) et de la végétation.

### Justifications des STECAL :

	<b>Hauteur</b>	<b>Densité</b>	<b>Implantation</b>
<b>Secteur Ne</b>	La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.	La densité des constructions est limitée à 0.45.	Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, en prolongement de la façade ou du pignon d'un bâtiment existant (cf articles 6 et 7 du règlement écrit de la zone N).
<b>Secteur NI</b>	La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et ne pas être constitutive d'une extension de l'urbanisation. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m.	La densité des constructions est limitée à 0.03.	

## **II. L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de bourg »**

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

- **La parcelle Ouest (n°AH328), d'environ 0.4 ha** sera mixte : elle accueillera des équipements publics (cimetière et équipements à caractère éducatif, culturel et social) et des logements sociaux/abordables.
- **La parcelle Est (n°AH283), d'environ 3.1 ha** sera à vocation dominante d'habitat.

### Ajustement de l'OAP Cœur de Bourg :

La commune souhaite atteindre environ 2600 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à la mise en œuvre de programmes d'habitat diversifiés et ce, à raison d'une densité minimale moyenne nette de **30 logements par hectare**.

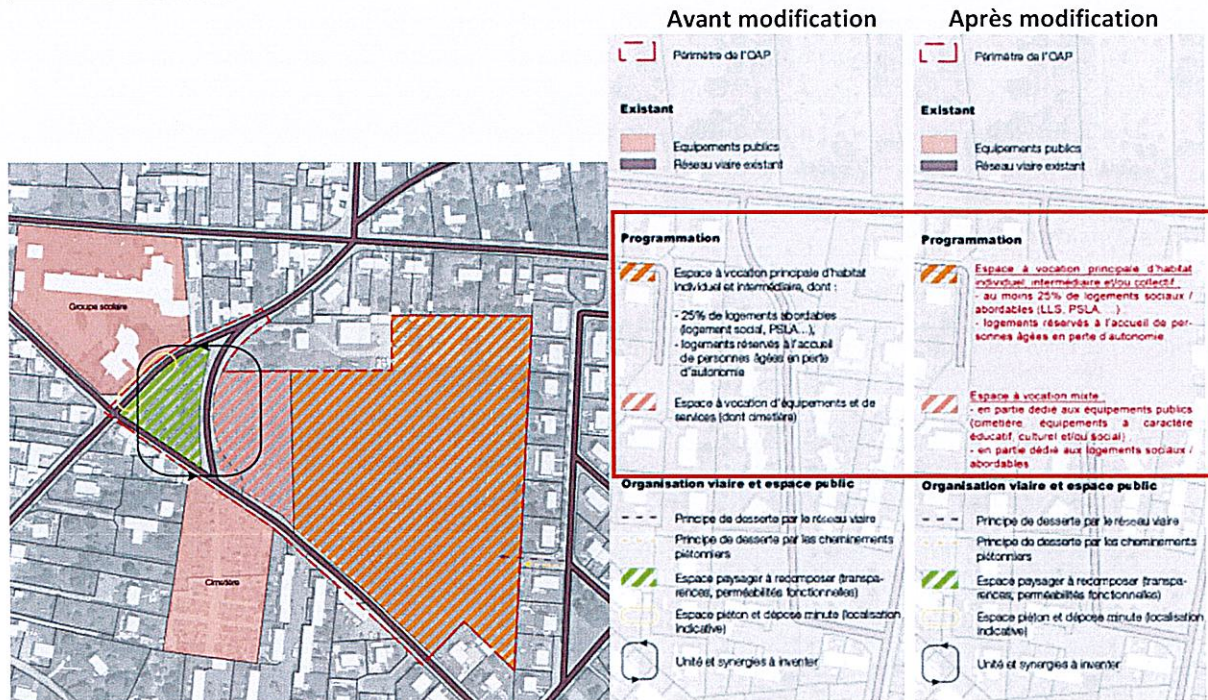
**Au moins 25%** des nouveaux logements construits devront correspondre à des logements de type locatif social et/ou à des logements « aidés » (accession sociale à la propriété, locatif privé à loyer encadré...).

La partie Ouest du secteur sera mixte et sera dévolue :

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

*DCS07-2025 : Avis sur la modification n° 2 du PLU de Bernières-sur-Mer*

**Schéma de l'OAP :**



**Proposition :**

*Considérant que le projet de modification n°2 du PLU contribue au renforcement des objectifs en matière densité et de mixité sociale en comptabilité avec le SCoT,*

*Considérant que le projet est conforme avec la loi littoral et compatible avec les objectifs relatifs aux communes littorales du SCoT Caen-Métropole,*

À la suite de la Commission Application du SCoT du 19 décembre 2024, un avis favorable est proposé sur la Modification n°2 du PLU de Bernières-sur-Mer.

**Vote :**

Le Comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°2 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.

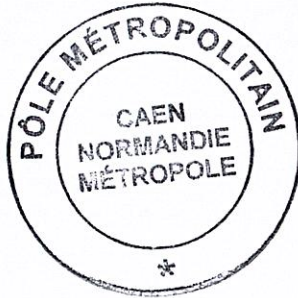
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme,

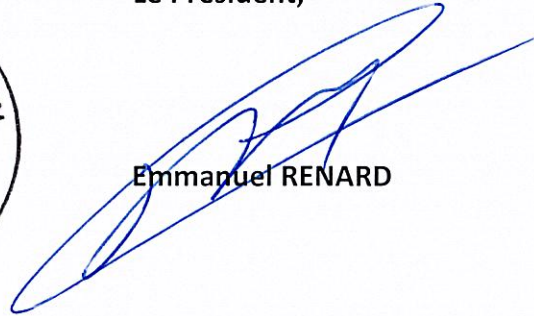
**Le Secrétaire de séance,**



**Patrick MOREL**



**Le Président,**



**Emmanuel RENARD**

Envoyé en préfecture le 17/01/2025

Reçu en préfecture le 17/01/2025

Publié le



ID : 014-251403184-20250110-DCS07\_2025-DE