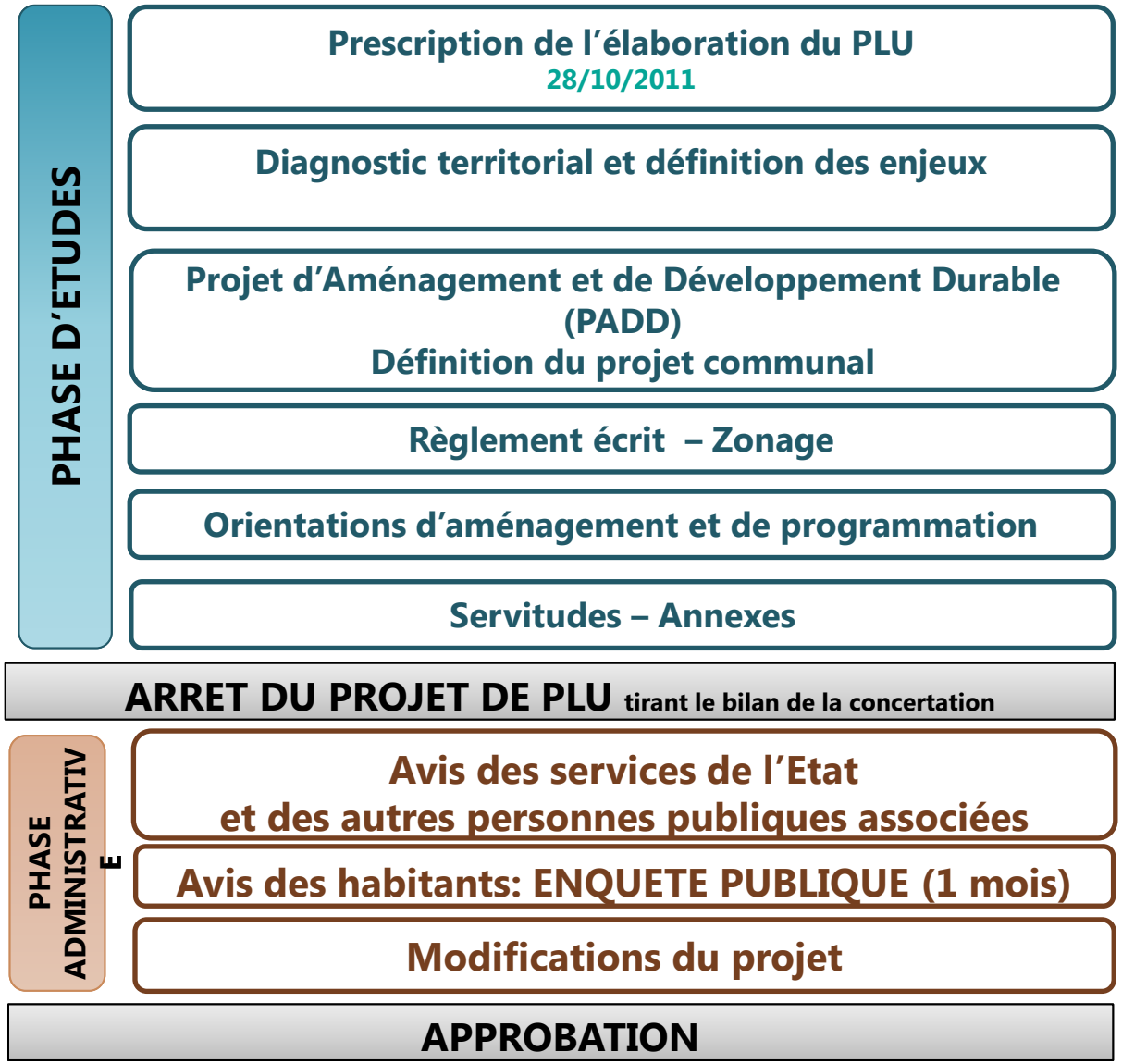
Commune de Berville-sur-Mer

Réunion Publique du 18/12/2019

Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme

Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

Rappel de la procédure :



Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones mentionnées dans le règlement et traduites sous forme d'un document graphique.

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Les zones agricoles, dites « zones A » : il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

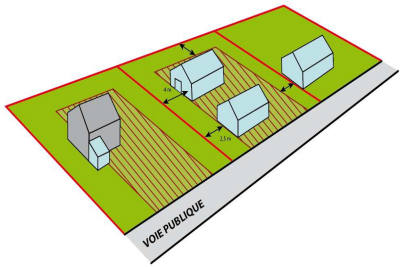
Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 151-1815 du code de l'urbanisme).

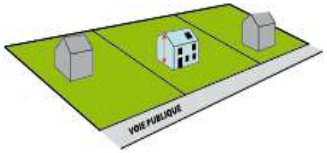
Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »

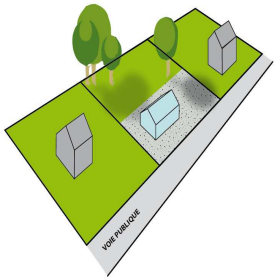
Chaque zone (Urbaine, A Urbaniser, Naturelle, et Agricole) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

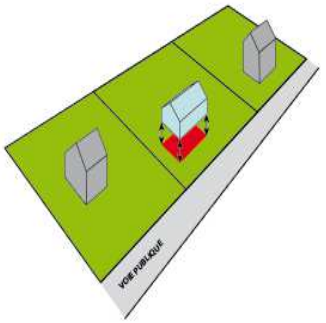
- **Section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
  - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux et fonctionnement urbain









Le cadre règlementaire : La loi littoral

Cette loi s'impose aux documents d'urbanisme locaux et leur demande de respecter un certain nombre de principes :

- **Principe d'équilibre entre activités humaines et protection des milieux**
- **Principe de limitation de l'urbanisation**
- **Principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**
- **Principe d' inconstructibilité de la bande des 100 mètres**
- **Préservation des espaces et milieux remarquables du littoral**.

Les communes « Littoral » de l'estuaire

Les orientations du PADD

La définition des orientations du PADD s'appuie sur **les enjeux** posés à l'issue du diagnostic territorial qui sont pour rappel de trois ordres :

- ***Axe 1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources***
- ***Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire***
- ***Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal***

Traductions règlementaires

Axe 1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

Préserver le milieu naturel et ses ressources

Corridor aquatique de la Seine à biprotéger

Corridor arboré à protéger du Mont Courel

Milieux estuairiens à protéger

Principaux reservoirs de biodiversité

Limiter l'extension urbaine hors de l'enveloppe bâtie et préserver la biodiversité au sein du tissu bâti

Verger à préserver

Coupure d'urbanisation

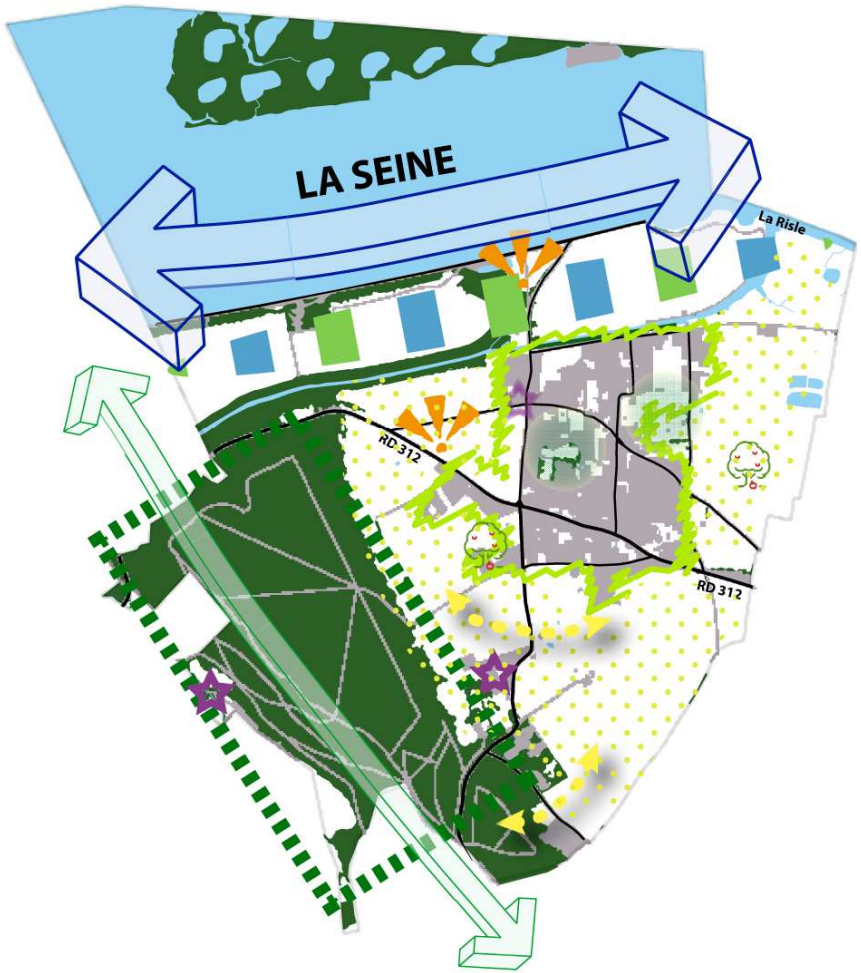
Eléments majeurs du patrimoine bâti

Point de vue remarquable à conserver

Espace agricole à préserver en preservant les structures bocagères

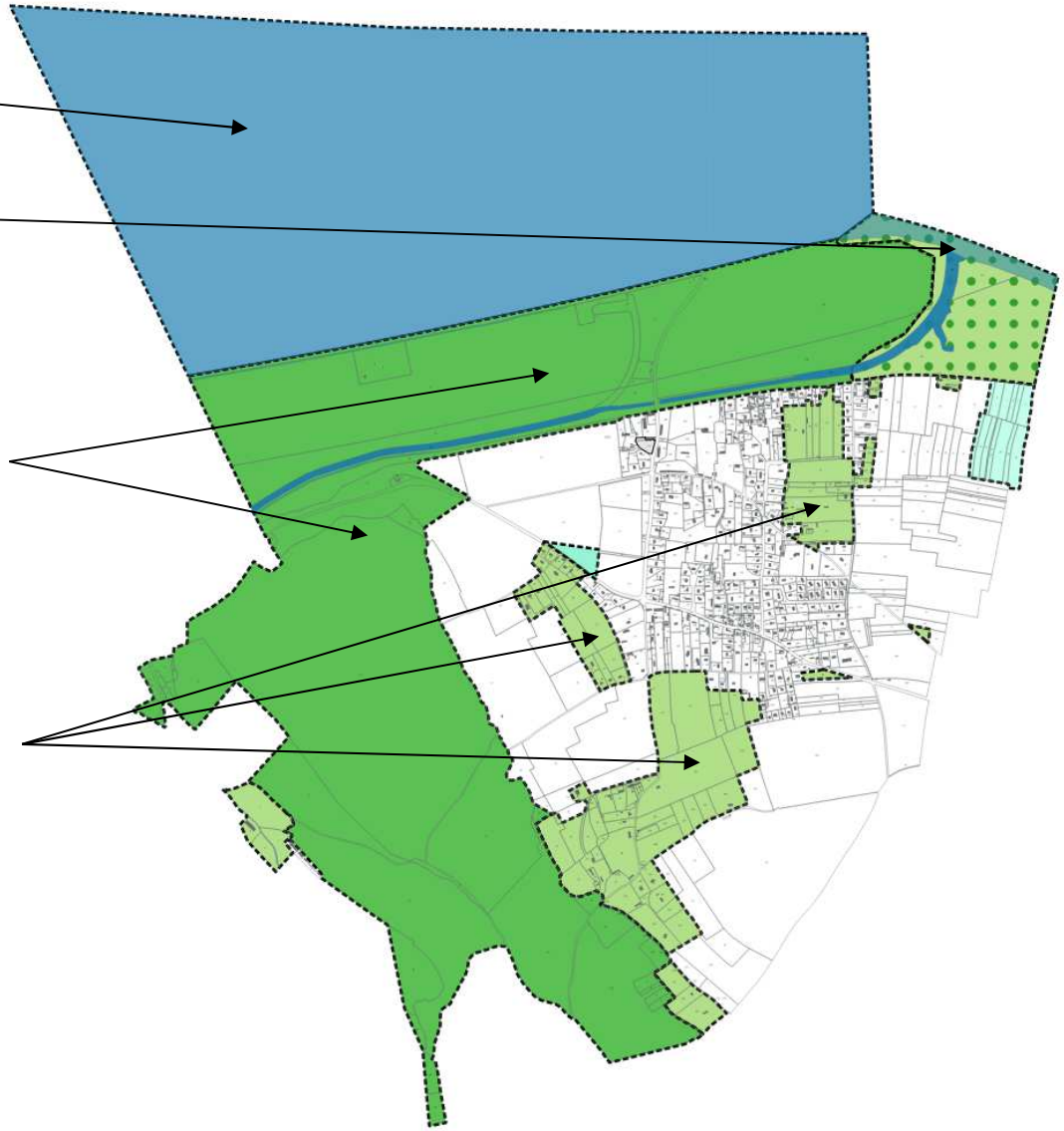
Poumon vert de centre bourg à préserver

COMMUNE DE BERVILLE -SUR-MER



Ont été classées en zone naturelle :

- **La Seine** : Espace naturel majeur de la commune
- Le périmètre de la **réserve naturelle de l'estuaire de la Seine** (Nrn)
- L'ensemble des **espaces estuariens** et du **Mont Courel,** ce sont les principaux réservoirs de biodiversité de la commune
- Les secteurs de **hameaux** (Marollet, La Pommeraye) et les espaces présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** au titre de l'article L121-22 (N). Ces secteurs pourront faire l'objet d'une valorisation du bâti existant.



Traduction réglementaire : Les prescriptions particulières

Les espaces boisés les plus significatifs ont été classés en **Espaces Boisés Classés** (article L121-27) :

- L'ensemble des espaces boisés du Mont Courel

De nombreux éléments ont été identifié au titre de **l'article L151-23 :**

- Les haies bocagères
- Un alignement d'arbres particulier au sein du Mont Courel
- Des arbres spécifiques
- Les zones humides
- Des Vergers
- L'espace de poumon vert au sein du centre bourg
- Des Mares

L'ensemble de ces éléments participent au cadre de vie de la commune, ainsi qu'au maintien de la Biodiversité

Traduction réglementaire: Le règlement de la zone N

Au sein des zones naturelles sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein de la **zone N** sont également autorisées :

-**Les extensions** des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions :successives soit limitée à **40m² d'emprise au sol** à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

-**Les annexes** des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur **d'une zone de 30 m** mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit **limitée à 40m²** d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Par rapport aux éléments du paysage et de la TVB, les principales prescriptions sont :

- Les constructions hors annexes doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux haies identifiées à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23, les projets ne pourront réduire de plus de 10% la surface de ces espaces et uniquement pour des annexes, à la date d'approbation, indiquée au plan de zonage.
- Pour la création de haies ou le remplacement des éléments identifiés, il est obligatoire de réaliser des haies vives avec un minimum de trois essences locales
- Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 ne peuvent être bouchées et doivent être préservées.
- Toute constructions est interdite dans un rayon de 5 mètres autour des mares à partir du haut de la berge.
- Les vergers identifiés au titre de l'article L151-23 ne peuvent pas faire l'objet de coupes et abatages sauf pour les coupes d'entretien et d'exploitation
- Il est interdit d'assécher, de mettre en eau, d'imperméabiliser ou de remblayer une zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 CU. Toute nouvelle construction ou installation remettant en cause les caractéristiques de ces espaces est interdite. La végétation caractéristique d'une zone humide doit être préservée.

Ont été classée en zone Agricole :

- Les espaces identifiés par la PAC en 2017 ne présentant pas d'enjeux environnementaux fort

- Un secteur Agricole Ap(agricole protégé) , a été instauré afin de limiter l'impact paysager de potentielles constructions agricoles

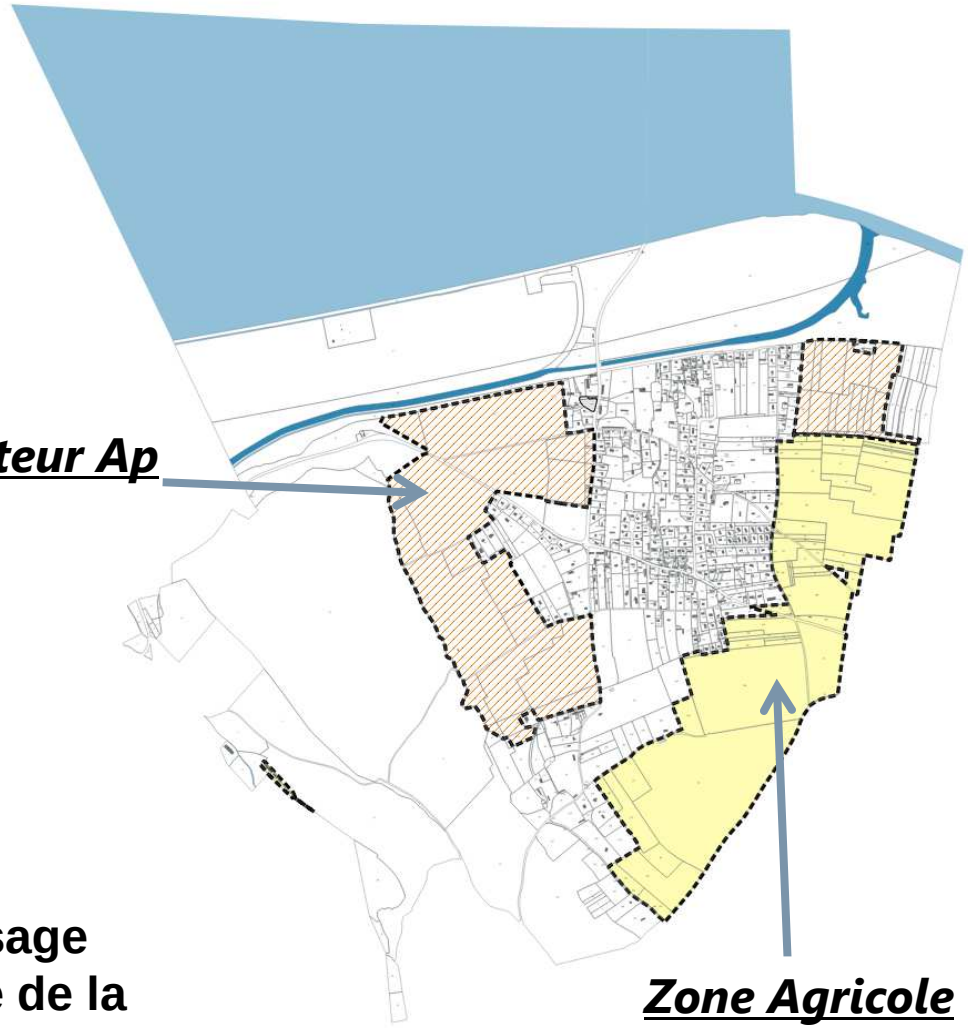
Sont autorisées :

Les équipements de réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (uniquement en zone A)

Il n'y a aucune construction à usage d'habitation au sein de l'ensemble de la zone A

La zone agricole



Identification des villages et agglomération

Seul le bourg de Berville a été identifié comme agglomération au titre de la loi littoral .

Agglomération *« Secteur urbanisé d'une taille importante avec une densité significative mixant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités et des équipements et jouant un rôle de centralité principale sur le territoire »*

Bande littorale des 100 mètres

La bande littorale doit être calculée à partir de la limite haute du rivage de la mer, à une distance de 100 mètres, comptée horizontalement sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

L 121-16 : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »

Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivages ont notamment été délimité par rapport :

- à la limite définie au sein du projet de SCoT
- la distance par rapport au rivage ;
- existence d'une coupure physique, relief et de la configuration des lieux.

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée

Les coupures d'urbanisation

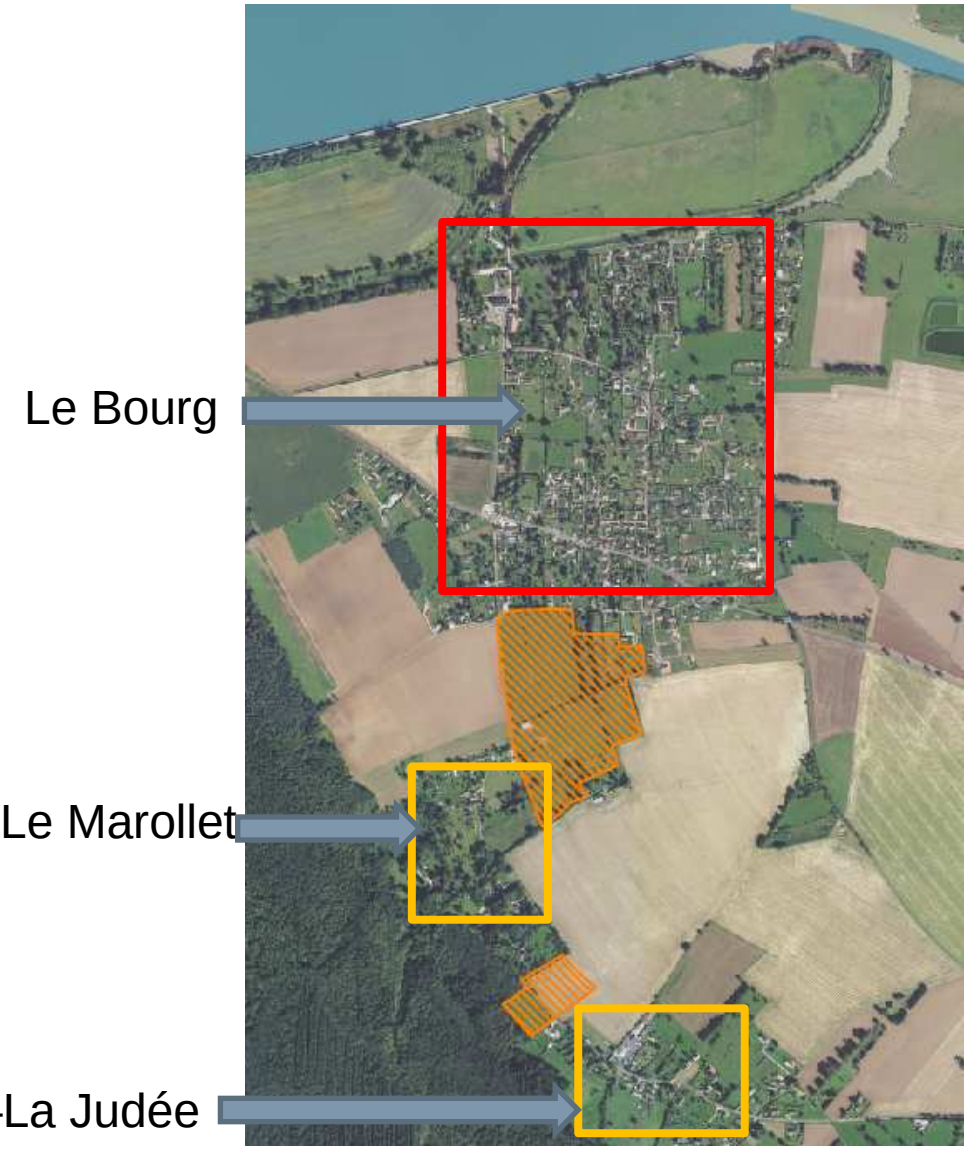
Article L121-22 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

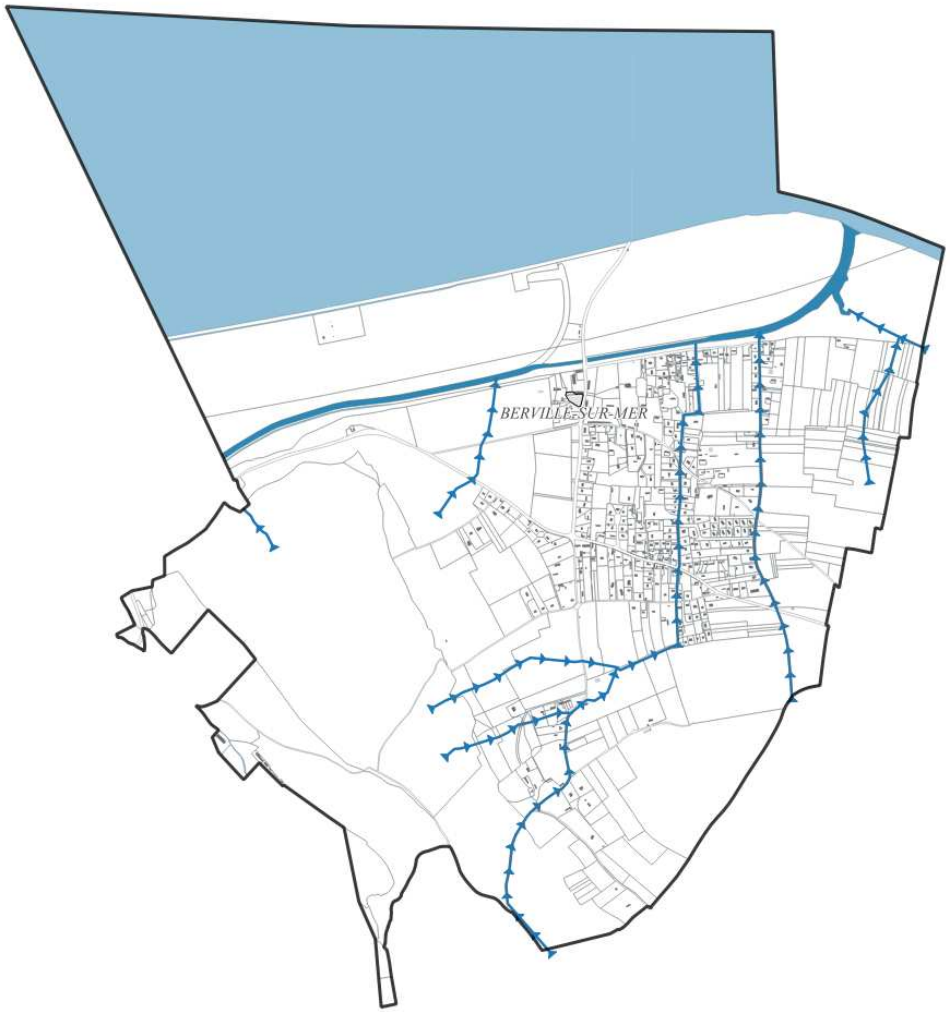
Dans le SCoT Nord Pays d'Auge

Le coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- équipements légers de sport et de loisirs,
- équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc...),
- réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants.



Traduction réglementaire: La prise en compte des risques naturels



Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements (20 mètres de part est d'autre de l'axe) :

- Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

➢ Pour les axes d'écoulement sur voirie Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Axe 2 : Assurer un développement résidentiel cohérent et raisonné du territoire

Assurer un développement résidentiel cohérent et raisonnée du ter

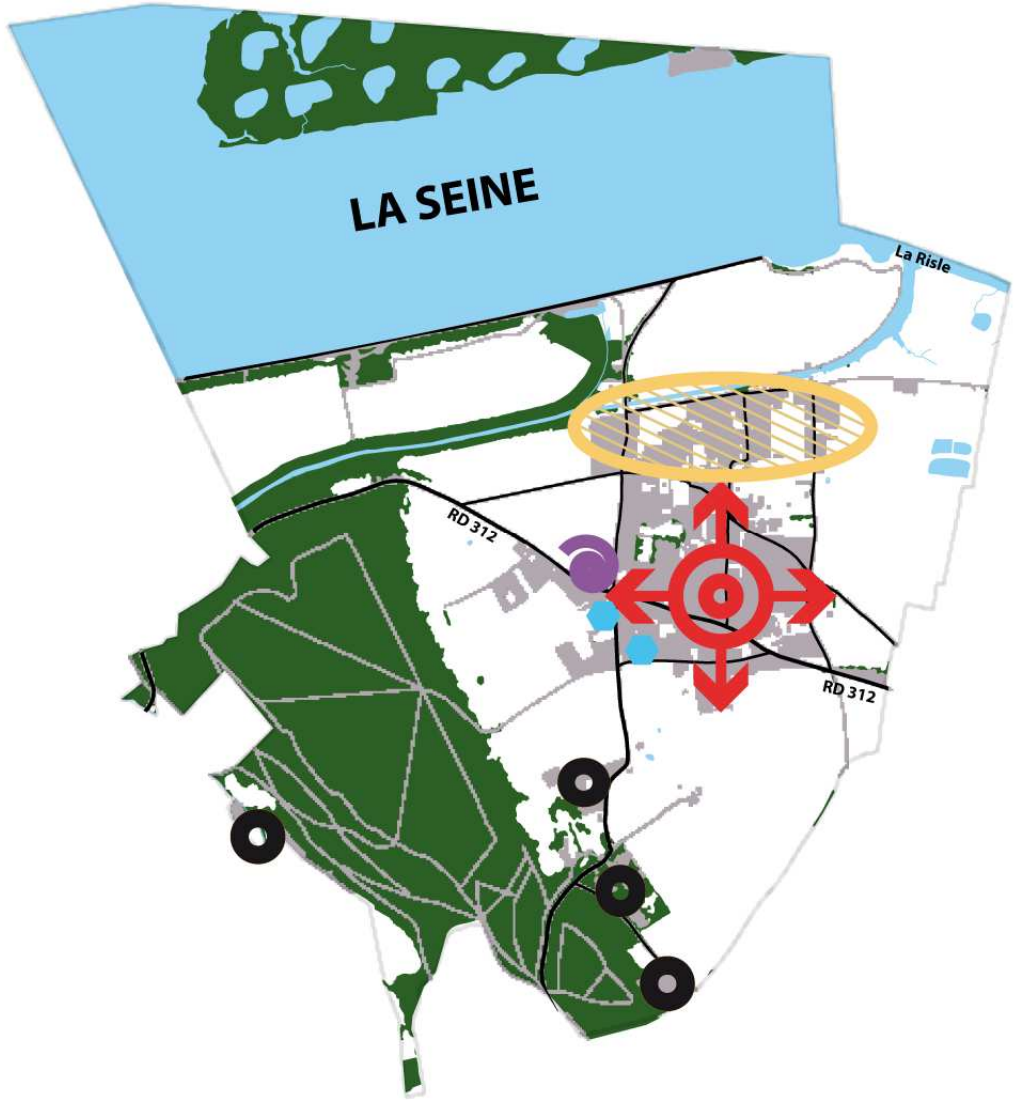
Centre bourg à densifier

Secteurs préférentiel de densification du tissu urbain

Secteur urbain du village de pêcheurs à préserver de l'extension d'urbanisation

Permettre uniquement la valorisation du bâti existan

Extension du tissu urbain



Scénario de développement

Population Communale INSEE 2016 : 707 habitants

Le projet démographique se fonde sur une croissance démographique maîtrisée.. Le scénario de développement de la commune s'intègre dans le scénario de développement du ScoT Nord Pays d'Auge. Ainsi la commune a retenu une croissance de l'ordre **de +0,5% par an. Soit une population estimée à environ 760 habitants**

L'augmentation de la population communale de 50 personnes **à l'horizon 2030** nécessite la création d'environ **50 logements dont :**

- **Une trentaine de logements pour le point d'équilibre**
- **Une vingtaine de logements pour l'accueil de nouvelle population**

Objectif : Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

- En matière d'habitat l'objectif est de modérer la consommation d'espace naturel de minimum 20%.
- Plus de 50% des besoins en logements devront être réalisés au sein de l'enveloppe bâti existante.
- La commune vise, conformément à la Charte du PNR des Boucles de la Seine normande, une artificialisation maximale des espaces agricoles et naturels de 3,75% à l'horizon 2025.

Délimitation des zones urbaines :

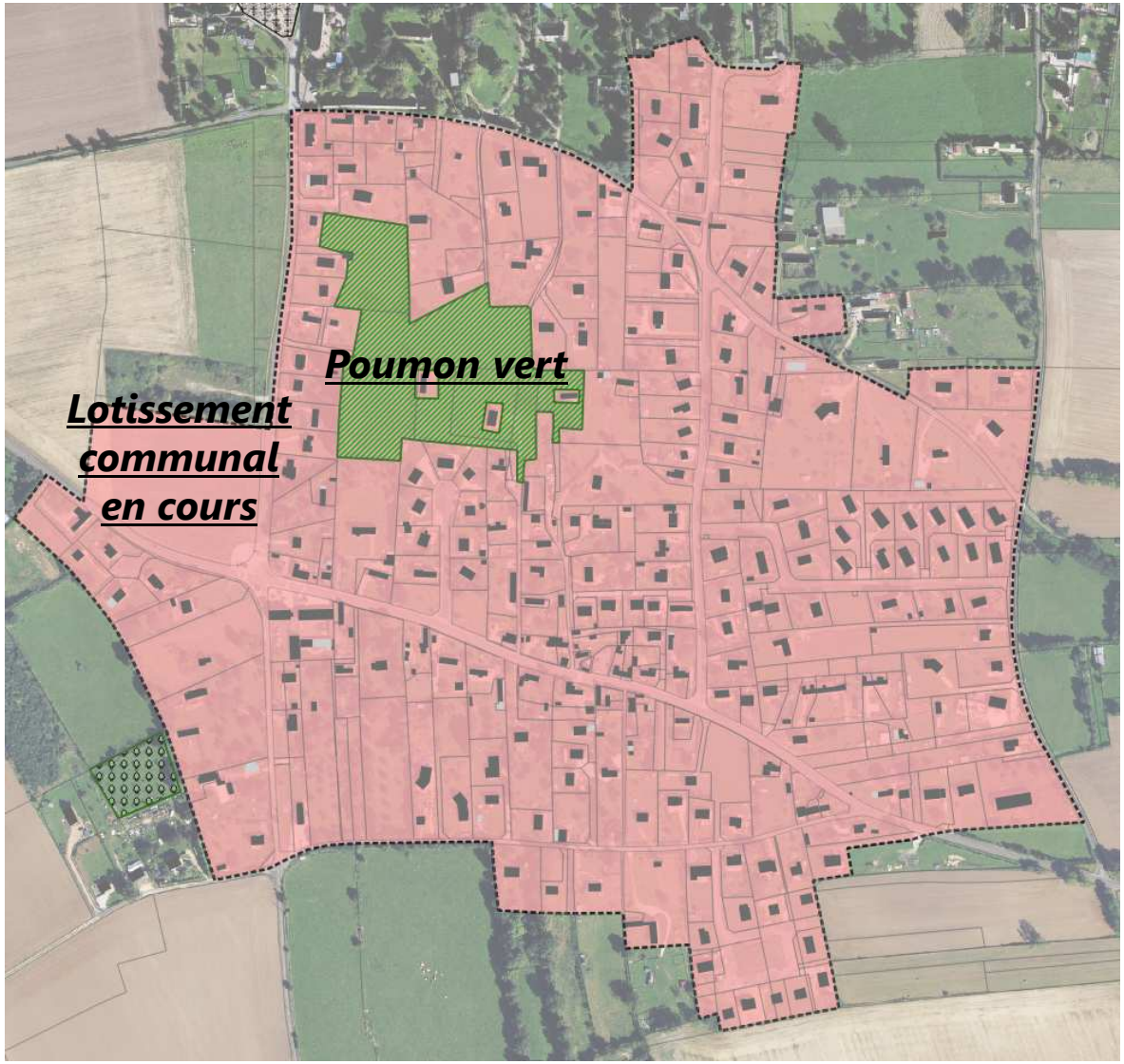
Une zone urbaine délimitée à partir :

- Des équipements et notamment des infrastructures (réseaux accès)
- Du caractère des espaces
- Des formes urbaines

La délimitation de la zone urbaine UA permet de répondre au projet de développement de Berville Sur- Mer

Deux secteurs stratégiques ont été identifiés au sein de la zone UA

Délimitation de la zone urbaine de centre bourg



Zone UA

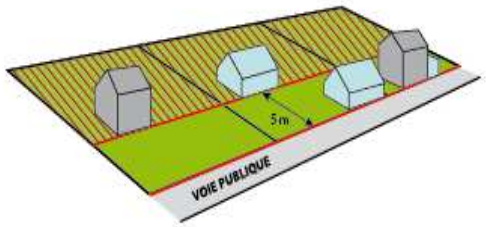
Centre bourg

Liste des destinations (R. 151-27)	Liste des sous-destinations (R. 151-28)
Exploitation agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

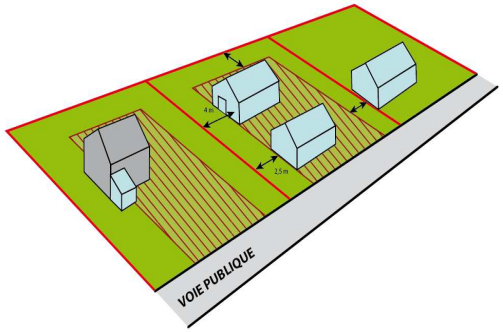
Zone UA (centre-bourg)

Construction existante

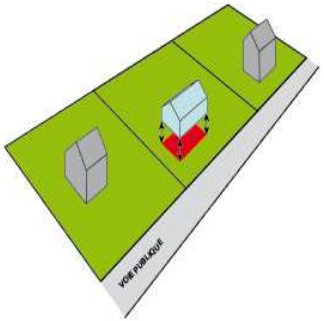
Projet de construction



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées soit : ➢ A l'alignement des voies ➢ En observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux à l'alignement voies existantes, à modifier, ou à créer.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de d'implantation en retrait, les constructions ou installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres Si la limite séparative correspond à une zone A ou N, une distance de 2 mètres minimum devra être respectée exceptée pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol

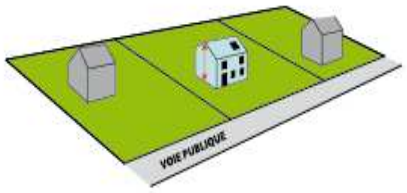


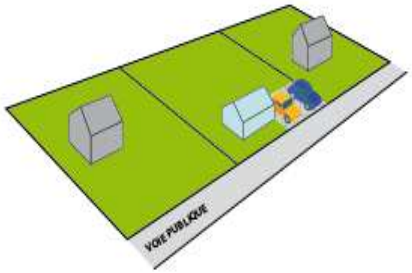
Emprise au sol	Dans l'ensemble de la zone l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de superficie du terrain d'assiette. Sont dans tous les cas autorisé au minimum 30m² d'extension et 20 m² d'annexes

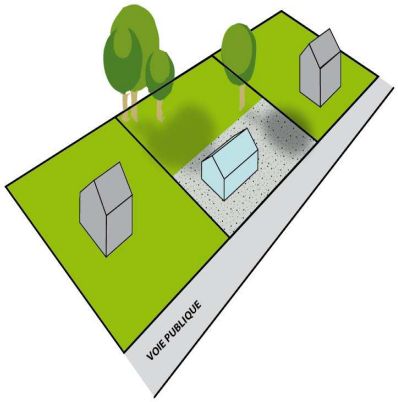
Zone UA (centre-bourg)

Construction existante

Projet de construction



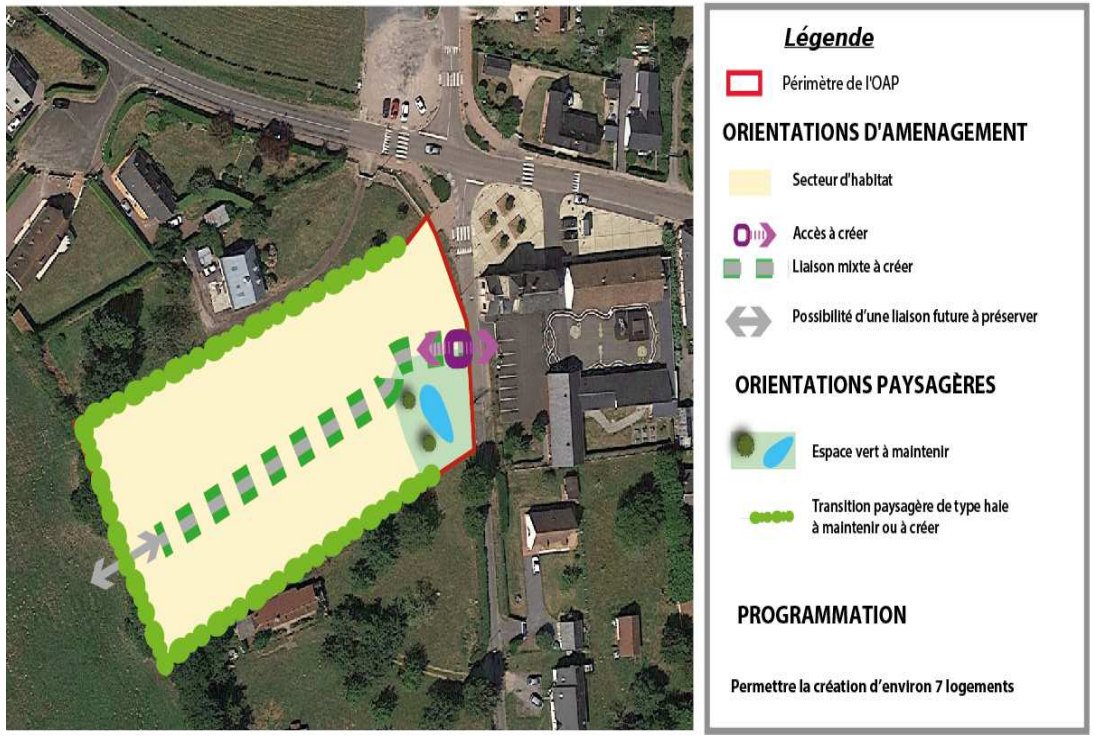




Hauteur maximum des construction	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
Stationnement	Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé au moins 2 places de stationnement par logement crée. Pour les autres destination le stationnement devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.
Espace libre et plantation	Pour les nouvelles constructions les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les secteurs à enjeux : *La rue de Côte Cousin, un terrain libre en plein centre bourg, à proximité de la mairie, l'objectif est de prévoir l'aménagement futur de cet espace.*

OAP N°1 - BERVILLE SUR MER SECTEUR DE LA CÔTE COUSIN



Le site présente différents atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre bourg. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics.
- Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier peu fragmenté, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme
- La configuration des accès automobile permet d'envisager une bonne ventilation, en effet le site bénéficie d'un accès existant rue de la Côté Cousin.
- Le site est éloigné de l'ensemble des secteurs de risques identifiés sur la commune

Le secteur de la Rue de la Pannerie : *La rue de Pannerie, un terrain libre en plein centre bourg, à proximité de la mairie, l'objectif est de prévoir l'aménagement futur de cet espace et de prévoir le futur développement du pôle d'équipements publics.*

Le site présente différents atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement à proximité du centre du ville. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics
- Le site est éloigné de l'ensemble des secteurs de risques identifiés sur la commune
- Le site est éloigné des secteurs à enjeux environnementaux de la commune

OAP N°2 - BERVILLE SUR MER
SECTEUR DE LA PANNERIE

Délimitation des zones urbaines :

Au sein de cette zone à vocation patrimoniale seules sont autorisées:

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante sans pouvoir excéder 80m²
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient réalisés en harmonie avec la construction existante et seront limités à une emprise au sol de 25m² par annexe, le nombre d'annexe étant limité à 3 par îlot de propriété.
- Les piscines, 1 par îlot de propriété

Délimitation de la zone urbaine du nord du bourg

Sur l'ensemble de la commune plusieurs éléments ont été identifiés au titre de l'article L151-29 les prescriptions envisagées sont :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et bon état de conservation ou de réhabilitation

Les travaux ne doivent pas dénaturer :

- les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les maçonneries en bon état de conservation
- l'aspect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,…),
- le rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- L'installation de panneaux photovoltaique ou thermique est interdite

Localisation des éléments identifiés

Sur l'ensemble de la commune plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination

Localisation des bâtiments identifiés

Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal

Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme de la commune

Conforter l'attractivité et le dynamisme de la commune

Finaliser l'aménagement la rue du Bac afin de faciliter les déplacements au sein de la commune

Valoriser le potentiel cyclable de la commune

Pôle d'équipements / équipement public à conforter

Permettre le développement et le maintien des activités économiques

Permettre l'implantation d'un commerce multiservices

Aménager une entrée de bourg à vocation mixte *: paysagère, touristique, loisirs*

Mise en place d'un secteur Nl

Extrait du schéma d'aménagement (PNR)

Objectif : Permettre l'aménagement et la création d'une aire de loisirs et de repos permettant la sécurisation des promeneurs avec une vue sur l'Estuaire

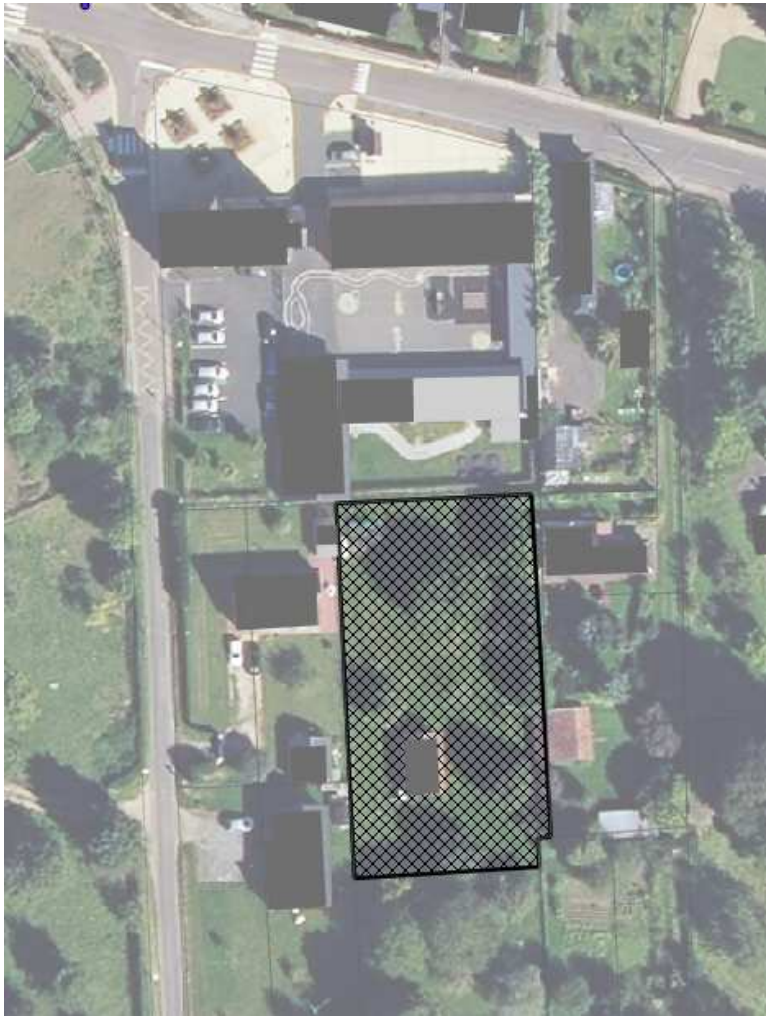
Chemins identifiés au titre de l'article L151-38

- Les chemins identifiés ont pour objectifs de valoriser le potentiel cyclable de la commune avec la vélo-route et la liaison du Port aux espaces boisés du Mont Courel

Localisation de l'emplacement réservé

- Au sein de l'OAP n°2 un espace réservé a été instaurée afin de permettre le développement du pôle d'équipement public.

- Il s'étend sur une superficie de 1 500 m² les objectifs :



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

TEMPS D'ECHANGE