



Projet débattu en conseil municipal
11 mai 2022

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
du territoire (P.A.D.D.)

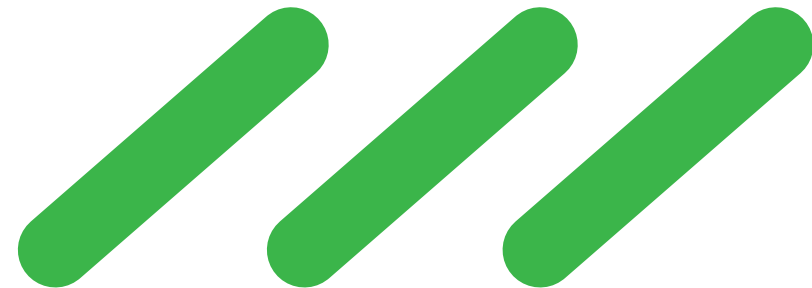


Sommaire

Introduction	7
1. Vivre proche(s) - La proximité comme socle de l'identité bernayenne	8
1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé sur la richesse écologique du territoire	9
1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées	12
1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier pour retisser les liens entre modes de vie, paysages et patrimoines	14
1.4. Une ville des courtes distances, propice au développement des mobilités actives (marche et vélo)	17
1.5. Prendre en compte les risques pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens	18
2. Vivre en synergie – Un développement urbain contemporain pour faire de Bernay une ville normande incontournable	20
2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »	21
2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées	23
2.3. Valoriser les filières économiques ancrées sur le territoire	26
2.4. Garantir et renforcer le rayonnement et l'accessibilité de tous aux services	29
2.5. Renforcer l'accessibilité du territoire communal	30
Annexe : Schéma de synthèse du PADD	31



Préambule



Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire et fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés »

Expression de la stratégie globale de la commune pour l'aménagement de son territoire à moyen terme, le PADD est la clé de voûte du PLU. En effet, les outils règlementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement) sont définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.



Qu'est-ce que Bernay ?

La question s'est rapidement posée car si le PADD revient à se demander « ce que nous voulons pour le territoire de Bernay et ses habitants » dans les dix prochaines années, elle suppose que nous sachions au préalable qui nous sommes.

Or, la réponse à cette question n'a pas été une évidence car elle a immédiatement renvoyé aux concepts de « ville » et de « campagne », « d'urbain » et de « rural » dans une forme d'opposition classique qui se révèle finalement stérile.

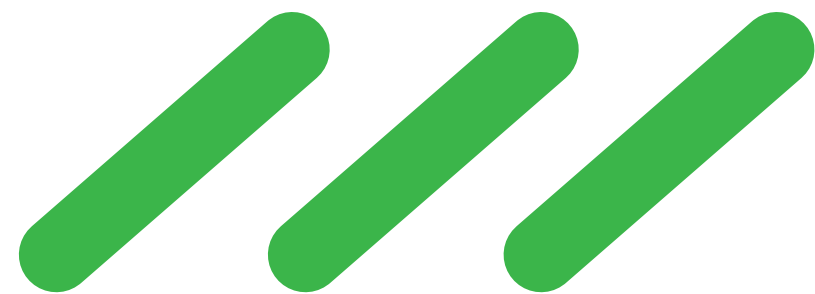
C'est pourquoi le projet propose de considérer Bernay comme le résultat d'une symbiose entre l'urbain et le rural et ambitionne de développer l'aménagement de son territoire autour de la notion de proximité qui s'est révélée être une caractéristique forte du territoire. Proximité qui peut d'ailleurs être entendue au pluriel et qui doit être encouragée dans toutes ses dimensions, à la fois physiques et humaines.

Ce que ces questions de définition soulèvent, c'est également et plus fondamentalement, la question de l'identité. Ce travail sur la révision du document d'urbanisme a permis de prendre conscience de la nécessité de réaffirmer l'identité d'un territoire riche et accessible, tant en termes de patrimoines, de paysages et de biodiversité qu'en termes de relations humaines et d'activités.

Le projet porté entend donc créer les conditions de l'affirmation et de la reconnaissance des atouts de la proximité pour porter un développement recentré sur les ressources du territoire.

En effet, le projet d'aménagement postule que le développement et la reconnaissance d'une identité propre et l'affirmation des qualités du territoire communal seront un levier de développement économique aux côtés des activités productives historiquement présentes. Bernay a les atouts pour développer une économie fondée sur la capacité à attirer les personnes et les revenus afin de

Introduction



développer le secteur des services et du commerce devenus des pans importants de l'économie de la commune, mais aussi l'économie sociale et solidaire. Faisant le pari que nous ne vivons plus forcément là où nous travaillons, le PADD cherche à adapter le développement de la commune aux nouveaux modes d'habiter et aux aspirations de la société à venir marquée par la recherche d'ancrage, l'envie de recréer du lien et la prise en compte des enjeux environnementaux.

En conclusion, la reconnaissance ainsi que la mise en valeur de la richesse de notre territoire et de son identité, qui passent par le maintien et le développement des proximités, seront le socle d'un développement durable fondé sur la mobilisation et la mise en synergie des ressources propres du territoire au service de la qualité de vie des bernayens.

- /// 1. Vivre proche(s) « La proximité comme socle de l'identité bernayenne »
- /// 2. Vivre en synergie « Un développement urbain contemporain pour faire de Bernay une ville normande incontournable »



1. Vivre proche(s)

**La proximité comme
socle de l'identité
bernayenne**



Le PADD fait le pari que la proximité et le lien dans toutes leurs dimensions, qu'ils soient territoriaux ou sociaux, seront le moteur de la qualité de vie Bernayenne et répondront aux aspirations de la société à venir. Or, le caractère hybride de Bernay, à la fois territoire rural dans ses paysages et l'omniprésence de la nature, et urbain dans sa compacité, sa mixité sociale ou la diversité des activités qu'il accueille porte dans son identité même tous les atouts pour les incarner. L'enjeu est donc d'affirmer cette identité et, surtout, d'en renforcer les composantes.

1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé sur la richesse écologique du territoire

La proximité des écosystèmes et de la nature au service de la préservation de l'environnement, de la santé des bernayens et de la préservation de « l'esprit du lieu » (Bernay s'est développée à la confluence des vallées de la Charentonne et du Cosnier, ce qui fait que Bernay ne pourrait pas être la même ailleurs).

/// À l'échelle communale, les principes d'aménagement favorables à la Trame Verte et Bleue seront déclinés de façon adaptée selon les caractéristiques de chaque entité géographique du territoire bernayen :

- **Préserver et développer les espaces de nature en ville**, nombreux et variés, favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie, qu'ils soient publics ou privés :
 - ✓ Maintenir les « pénétrantes » des grands espaces naturels jusqu'en cœur de ville (Prairie de la Charentonne, vallées sèches entre Bourg-le-Comte et Saint-Michel, promenades plantées du Cosnier et de la Charentonne...).
 - ✓ Conserver et développer des espaces de respiration, constitutifs d'une trame verte en « pas japonais » ponctuant les espaces urbains jardins publics ou privés, cœurs d'ilots composés des fonds de jardins, espaces verts collectifs des quartiers du Bourg-Lecomte et du Stade...).
 - ✓ Identifier, protéger et renforcer les autres éléments de structuration d'une trame verte et bleue urbaine : arbres isolés, alignements d'arbres, « vieux murs » propices à une biodiversité variée.

- ***Dans les vallées de la Charentonne et du Cosnier***, berceaux historiques, préserver la forte présence de la nature, élément marquant de l'identité de la ville, à savoir :
 - ✓ Préserver la densité du bocage existant, voire la renforcer.
 - ✓ Protéger les zones humides avérées et prendre en compte la présence de zones humides potentielles.
 - ✓ Préserver les ripisylves des berges des rivières.
 - ✓ Tenir compte de la vocation piscicole de la Charentonne.
- ***Sur les plateaux :***
 - ✓ Maintenir les boisements existants (Bois d'Alençon, Bois de Champeau, Bas Bouffey...).
 - ✓ Protéger les éléments de la trame bocagère ancestrale : haies, bosquets, arbres isolés, vergers.
 - ✓ Favoriser une redensification du bocage, y compris en accompagnement d'opérations d'aménagement, sur espaces publics ou privés.
- ***Sur les coteaux :***
 - ✓ Maintenir le caractère boisé quand il est encore présent (Bois d'Alençon, Bois de Champeaux, Côte des Monts...).
 - ✓ Conforter leur rôle de liaisons écologiques entre vallées et plateaux.

/// À l'échelle des nouvelles opérations d'aménagement, renforcer une approche écologique et environnementale : exigence d'espaces verts de pleine terre, plantation d'arbres, toitures et murs végétalisés, », clôtures perméables à la petite faune, création de noues...

/// Considérer la Trame Verte et Bleue du territoire (trame végétale arborée ou non, réseau hydrographique) autant pour sa dimension écologique et environnementale que pour ses contributions en matière de bien-être et de santé des habitants.

/// À l'échelle du grand territoire, renforcer les continuités écologiques intra-communales et avec les espaces environnants de la commune en s'appuyant notamment sur les protections et inventaires institutionnels : Zone Spéciale de Conservation Risle-Guiel-Charentonne (Natura 2000), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Espace Naturel Sensible des Prés de la Charentonne...





/// Poursuivre un développement démographique et économique cohérent avec les ressources en eau disponibles du territoire :

Sur le plan quantitatif :

- ✓ Capacité de production d'eau potable de bonne qualité.
- ✓ Capacité de traitement des eaux usées.
- ✓ Récupération des eaux de pluie.

Sur le plan qualitatif :

- ✓ Prendre en compte la sensibilité des captages d'eau potable des Bruyères et de Treis-Sants-en-Ouche en inscrivant des précautions particulières d'occupation des sols dans leurs périmètres de protection, afin de prévenir tout risque de pollution.
- ✓ Privilégier la localisation des sites de développement de la commune sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Renforcer les exigences de pré-traitement des eaux industrielles avant rejets dans les réseaux collecteurs.

/// Encourager la production d'énergies renouvelables et limiter la consommation d'énergie :

- Contribuer à la mise en œuvre de l'objectif d'un territoire « 100% énergies renouvelables » à horizon 2040, inscrit dans le Plan Climat Air Énergie de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.
- Prendre en compte l'application de la Règlementation Environnementale 2020 (en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022), favorable au renforcement de la performance énergétique des constructions et des opérations d'aménagement.
- Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables associés au bâti, en toitures, sur des ombrières de parcs de stationnements... Cet objectif est à décliner de façon adaptée dans les secteurs où l'objectif de préservation du patrimoine bâti est prioritaire.
- Limiter les besoins énergétiques des bâtiments en facilitant les travaux d'amélioration de leurs performances thermiques et énergétiques, et en permettant des formes bâties peu énergivores dans les secteurs de la ville les plus pertinents.



1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées

Faire de la proximité physique des constructions, marque patrimoniale et identitaire, une réponse aux enjeux de la société à venir (réchauffement climatique, limitation des déplacements et échanges humains).

-  **Préserver la silhouette urbaine du centre historique et de ses faubourgs ainsi que les constructions patrimoniales et leurs codes architecturaux :**
 - Préserver et valoriser le patrimoine historique exceptionnel du centre-ville en s'appuyant sur le futur Secteur Patrimonial Remarquable (SPR ; remplace la procédure d'Aire de Valorisation de l'Architecture et des Paysages - AVAP) et en prenant en compte ses abords.
 - Préserver la mise en scène visuelle de cette silhouette notamment depuis la côte des Monts.
 - Préserver le patrimoine industriel, les paysages et les formes urbaines hérités de cette époque.
-  **Veiller à reproduire cette compacité dans les développements urbains pour préserver l'accessibilité cyclable et piétonne des services, équipements, loisirs et commerces.**
-  **Développer et moderniser les quartiers/ilots proches du centre historique, permettant une recomposition urbaine.**

/// Privilégier le développement d'une offre de logements, d'équipements et d'activités économiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cela pourra se mettre en place de plusieurs façons :

- Par des possibilités d'extension et/ou de surélévation des constructions existantes, adaptées selon les secteurs de la commune et les formes bâties en place.
- Par des possibilités de densification selon les quartiers, en tenant compte de la trame verte et bleue, des secteurs soumis à des risques naturels, des patrimoines bâtis et des paysages ainsi que de la proximité du centre-ville ou d'autres polarités de quartiers.
- Par l'encadrement de possibilités de mutations de terrains, de groupes de terrains, d'ilots...

/// Maitriser la mobilisation de la ressource foncière par des principes de phasage dans les opérations d'aménagement, ce qui permettra aussi de donner de la visibilité aux acteurs agricoles.

/// Établir un phasage global des développements urbains qui tienne compte de la capacité technique et financière de la Ville pour répondre aux besoins en équipements et infrastructures qui seront générés (réseaux, accueil de nouveaux habitants...).

/// Limiter l'impact du développement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et garantir ainsi le maintien d'une logique de proximité, avec à l'horizon 2032 :

- Pour l'habitat : une consommation foncière comprise entre 15 ha et 20 ha maximum, dont au plus 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Une grande partie de ces terrains permettent d'accompagner une vision à long terme du développement de Bernay.
- Pour le développement économique : une consommation foncière comprise entre X ha et X ha maximum, principalement localisés à proximité de la zone d'activités des Granges et de celle de la Malouve (*travail en cours*).



✓ 1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier pour retisser les liens entre modes de vie, paysages et patrimoines

La proximité par la pratique, la (re)connaissance et le renforcement de la richesse, de la diversité et de la singularité des paysages et des patrimoines, ruraux et urbains, au service de son équilibre territorial.

/// Renforcer la qualité paysagère du territoire :

- Préserver les caractéristiques des grands paysages notamment ceux des lisières de bois et forêts ou hérités des activités traditionnelles en milieux agricoles ou naturels (polyculture, élevage, pisciculture, vergers...).
- Redonner une vocation et un sens à ces grands paysages au regard des pratiques actuelles (loisirs, espaces de respiration, préservation de la biodiversité ou du cadre de vie...).

/// Contribuer au développement des espaces et des équipements propices aux activités culturelles, sportives et de loisirs en ville compatibles avec la préservation des espaces de nature (prairie de la Charentonne, golf pastoral, hippodrome...).

/// Respecter et valoriser l'identité architecturale, paysagère et historique de chaque quartier tout en permettant l'adaptation aux modes de vie contemporains :

Dans le centre-ville et les faubourgs :

- ✓ Valoriser la dimension patrimoniale exceptionnelle du bâti médiéval épargné par les destructions de la Seconde Guerre mondiale : respecter les codes architecturaux traditionnels. Veiller à conserver les haies vives et à favoriser leur replantation.
- ✓ Préserver le bâti et le non-bâti singulier et les ensembles urbains typiques caractéristiques de l'époque industrielle (manoirs bourgeois, lavoirs, abattoirs, Cité-jardin de l'Abattoir, maisons ouvrières le long des cours d'eau...).
- ✓ Préserver et permettre la valorisation des anciens bâtiments industriels en leur permettant des usages ou destinations favorables à leur maintien et leur entretien.





Dans les quartiers d'habitat individuel (hors hameaux) :

- ✓ Préserver leur diversité, conserver ou redévelopper la présence végétale visible depuis la rue et des fonds de jardins selon les cas.
- ✓ Encadrer leurs modalités d'évolution dans un objectif de densification douce et maîtrisée, dans les secteurs les plus propices.

Dans les quartiers d'habitat collectif du Stade et du Bourg Lecomte :

- ✓ Maintenir une forme urbaine aérée et des espaces verts généreux, supports de lieux de sociabilité à renforcer.

Dans les hameaux :

- ✓ Préserver leur identité rurale en modérant leur capacité de développement et en mettant en place des principes de transition avec les espaces agricoles et naturels limitrophes. Les usages et activités agricoles encore présents au sein des hameaux sont à préserver (herbages, vergers...).

/// Améliorer la qualité des paysages et du cadre de vie :

- Travailler la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville, en particulier celle des zones d'activités économiques et commerciales.
- Renforcer les exigences de traitement paysager des zones d'activités et des zones d'équipements, sur l'aspect des constructions et le traitement qualitatif des espaces libres, notamment ceux visibles depuis l'espace public.
- Encadrer l'aspect des clôtures, interface importante entre l'espace privé et le domaine public. Les principes à mettre en place sont à décliner selon les quartiers, avec des objectifs renforcés de transparence et de végétalisation.

/// Veiller au maintien d'un traitement paysager spécifique des franges urbaines en faveur de la qualité paysagère des interfaces entre espaces urbains/naturels ou agricoles et d'une transition fonctionnelle adaptée entre les espaces bâtis et leurs occupants et les espaces non bâtis et leur fonctionnement (prise en compte de la biodiversité, des activités agricoles limitrophes ...).





1.4. Une ville des courtes distances, propice au développement des mobilités actives (marche et vélo)

La proximité et la pratique physique du territoire par le développement des modes de déplacement actifs.

Développer les aménagements visant un meilleur partage de l'espace public, favorable aux déplacements piétons et cyclistes :

- Accompagner le déploiement d'un maillage cyclable cohérent à l'échelle de la commune et en interconnexion avec les territoires voisins (voie verte Bernay-Broglie par exemple). Cet objectif inclut l'amélioration des conditions d'accès vélo vers les espaces de loisirs et de nature.
- Améliorer la qualité des cheminements piétons et cyclistes entre les quartiers, et notamment depuis et vers le centre-ville, et les équipements publics (scolaires, santé...) afin de d'inciter à la réduction de l'usage de l'automobile. À ce titre, la préservation et le développement des cheminements piétons-vélos spécifiques seront recherchés (traversées d'ilots notamment).

Faciliter le stationnement sécurisé des vélos sur l'espace public et en particulier en centre-ville, et à proximité des équipements (notamment scolaires) et de la gare.

Contribuer au développement des déplacements à vélo par la prise en compte d'exigences de surfaces ou locaux pour le stationnement vélo dans les nouvelles constructions et opérations d'aménagement.



✓ 1.5. Prendre en compte les risques pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens

La proximité comme vulnérabilité mais l'intérêt porté au territoire doit permettre de les limiter.

/// Anticiper la résilience du territoire face au risque inondation et à la multiplication des phénomènes météorologiques aggravés par le changement climatique (orages, canicules...) :

- Adapter les possibilités d'évolution du tissu urbain et limiter les possibilités d'urbanisations nouvelles dans les secteurs inondables connus.
- Exiger prioritairement l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, afin de limiter les impacts du ruissellement des volumes d'eaux des orages et pluies fortes et violentes... ; cet objectif est à adapter en fonction du contexte géologique des différents secteurs urbains, les sols argileux étant peu favorables à l'infiltration.
- Préserver des espaces verts ou perméables de pleine terre pour assurer l'infiltration directe des eaux de pluie et contribuer ainsi à la gestion des eaux pluviales / de crues.
- Permettre le maintien et le développement d'une trame verte en ville utile également à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, afin de permettre aux habitants de mieux supporter les épisodes de canicules.

- /// Prendre en compte le risque incendie en conditionnant les nouvelles urbanisations à une desserte suffisante par le réseau de défense incendie (existant ou projeté).
- /// Réduire la vulnérabilité des constructions face aux mouvements de terrain en limitant ou encadrant strictement les possibilités d'urbanisation sur les secteurs de marnières et autres cavités souterraines, y compris dans les espaces déjà urbanisés.
- /// Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances des activités industrielles actuelles ou passées, par des principes de localisations pertinentes des secteurs à dominante résidentielle ou économique et des exigences adaptées de transitions ou d'espaces « tampons » entre ces types de vocations (distances minimum, plantations...).
- /// Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores le long des principaux axes de transports routiers et ferroviaires, à proximité des zones d'activités et à proximité de l'aérodrome (en lien avec la réglementation en vigueur).





2. Vivre en synergie

**Un développement
urbain contemporain
pour faire de Bernay
une ville normande
incontournable**



Le P.A.D.D. entend faire de l'amplification des interactions permise par la proximité, qualité intrinsèquement présente dont les attributs sont réaffirmés par l'axe 1, le support du développement économique et humain de Bernay et la garantie de sa soutenabilité. C'est pourquoi l'aménagement à venir du territoire communal, et plus particulièrement le développement de l'habitat, veilleront à préserver et valoriser la proximité pour créer les conditions propices au développement de la mixité sociale et de la diversité des fonctions à l'échelle de tous les quartiers.

2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »

La proximité n'est pas synonyme de repli sur soi mais au contraire une invitation à venir partager la qualité de vie bernayenne en permettant l'accueil de toutes les populations et en améliorant les conditions de logement.

-  Produire une offre de logements de qualité, variée et adaptée à tous les parcours résidentiels.
-  Améliorer les conditions de logement des habitants en accompagnant la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration du confort des habitations, notamment thermique, avec des outils règlementaires facilitateurs.
-  Créer des conditions favorables à la mixité sociale et intergénérationnelle des Bernayens :
 - Favoriser le retour des familles, notamment avec enfant(s), afin de rééquilibrer la pyramide des âges.
 - Accompagner la décohabitation des jeunes ménages par une offre adaptée de logements.
 - Anticiper et accompagner le vieillissement de la population, par une offre adaptée de logements et de services, dans la logique du « bien vieillir ».
 - Maintenir la mixité sociale à l'échelle de la commune, par une offre variée de logements, notamment en termes de taille.



/// L'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle passera par :

- Le maintien de la diversité du parc de logements.
- La réorientation de la production de logements en faveur de logements de taille moyenne, plus adaptés aux caractéristiques de la population actuelle (petits ménages) ainsi que vers la production de logements répondant aux besoins des familles avec enfants.
- La production de logements aux typologies et formes urbaines variées :
 - ✓ Logements collectifs adaptés aux modes de vie contemporains (ensoleillement, espaces extérieurs...).
 - ✓ Logements individuels novateurs dans le registre des modes d'habiter (maisons groupées, partage des espaces communs...).
 - ✓ Localisation au plus près des secteurs de centralité.
- Maintenir la part de logements sociaux autour de 20% des résidences principales de la commune, taux actuellement observé (2020).
- Mettre en œuvre les mesures nécessaires pour répondre aux besoins en logement des publics spécifiques, notamment par l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur de la Malouve.

/// Anticiper les besoins d'une population d'environ 10 500 habitants à horizon 2030 (soit +500 habitants par rapport aux données INSEE 2018).

/// Accompagner les potentiels démographiques retenus pour le territoire par la production d'environ 200 logements à l'horizon 2030 en mobilisant simultanément plusieurs démarches :

- S'inscrire dans une logique de remobilisation des logements vacants, y compris hors du centre-ville.
- Renouer avec une dynamique de construction cohérente avec le statut de ville-centre de Bernay et renforçant la diversité de l'offre immobilière existante.
- Amorcer une dynamique de recomposition urbaine.

2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées

La proximité est permise par l'équilibre du territoire et notamment la place du centre-ville comme lieu d'échanges majeur mais la proximité et l'échange doivent également être vécus à l'échelle de tous les quartiers dans le respect de l'identité et de la vocation de chacun d'eux. Par ailleurs, le développement de Bernay passe par le développement de son offre résidentiel qui se fera à la fois par le renouvellement urbain et par la création de quartiers nouveaux à proximité du centre-ville pour répondre aux ambitions démographiques du territoire.

/// Réaffirmer le rôle structurant du centre-ville et des faubourgs comme lieu primordial d'échanges :

- Préserver la vocation d'accueil d'activités économiques et de services, favorables à l'animation du centre-ville :
 - ✓ Conforter la variété et la vitalité de l'armature commerciale du centre-ville par la protection de linéaires de rez-de-chaussée commerçants et par la maîtrise du commerce de périphérie et dans les secteurs à dominante résidentielle.
 - ✓ Faciliter le maintien et l'installation d'activités économiques compatibles avec le tissu urbain des faubourgs et sa fonction résidentielle (bureaux, coworking ou tiers lieux accompagnant le développement du télétravail, services, petit artisanat...).
- Définir un équilibre entre les possibilités de densification et la préservation d'espaces de « nature en ville ».

/// Préserver le caractère résidentiel des quartiers existants à dominante pavillonnaire, pour leur tranquillité et leur trame verte tout en autorisant la diversification de leurs fonctions :

- Encadrer le développement de la mixité fonctionnelle en autorisant des activités compatibles avec l'habitat (artisanat notamment, et à l'exclusion du commerce hors polarité existante).
- Permettre l'évolution du bâti par des extensions et des surélévations respectueuses des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu pavillonnaire concerné.
- Encadrer ponctuellement la mutation du tissu urbain vers plus de densité (hauteurs plus importantes, possibilité d'individuels groupés...).

/// Accompagner les opérations de renouvellement urbain des quartiers d'habitat collectif du Stade et du Bourg-Le-Comte :

- Maintenir leur caractère d'habitat collectif et limiter leur densification afin de préserver les espaces libres à vocation d'espaces verts ou d'aires de jeux, générateurs de lien social.
- Conforter les polarités commerciales de quartier existantes, assurant une offre de proximité qui profite également aux quartiers pavillonnaires voisins.

/// Développer l'offre résidentielle à la fois par la réhabilitation voire la recomposition des ilots urbains dévalorisés et par la création de nouveaux quartiers d'habitat à proximité du centre-ville pour pouvoir répondre aux besoins existants et accueillir de nouveaux habitants à court terme :

- Remobiliser les logements vacants en facilitant les restructurations d'ilots ou de bâtis ou en adoptant des dispositions réglementaires spécifiques, particulièrement dans le centre-ville et à ses abords.
- Encourager un renouvellement urbain encadré en identifiant des secteurs/ilots propices à une mutation et/ou une restructuration cohérente avec leur contexte bâti.
- Aménager deux nouveaux quartiers sur le secteur du Mascrier, à proximité immédiate du centre-ville :
 - ✓ En tirant profit du relief du site pour faire émerger de nouveaux modes d'habitat sur les coteaux.
 - ✓ Avec des exigences qualitatives en matière de formes urbaines et de typologie d'habitat, permettant de diversifier le parc de logements en réponse aux parcours résidentiels des habitants actuels et futurs.
 - ✓ Selon une logique de proximité, de bonne connexion avec le centre-ville et les autres pôles de commerces, services, équipements.
 - ✓ Avec des exigences renforcées en matière de gestion des eaux pluviales.





/// Maintenir la vocation résidentielle des hameaux, sans porter atteinte au maintien des activités agricoles qui y subsistent :

- Dans tous les hameaux au caractère rural marqué, ne permettre que l'évolution du bâti existant.
- Dans les hameaux situés en proximité de l'enveloppe urbaine, permettre également une densification mesurée de certaines parties (cette disposition pourrait concerner le hameau de Champeaux-La Pilette, Les Granges et la partie basse du secteur du Haut Bouffey).
- Garantir le maintien de la proximité et limiter l'impact de cette urbanisation sur le milieu agricole.

/// Accompagner et structurer le développement du quartier de la Croix Coquet qui va renforcer à court terme sa vocation de quartier résidentiel (opération de construction d'un immeuble sur la friche de l'ancienne clinique de la Charentonne notamment) et sa mixité fonctionnelle (accueil d'une maison d'enfants à caractère social et rénovation du lycée professionnel).

/// Aménager un espace de maraichage pédagogique, site de production alimentaire locale et de qualité, et vecteur de lien social, de pédagogie et de rencontres.

/// Accompagner le développement d'un lieu de vie innovant sur la zone d'activité des Canadiens dans une logique complémentarité avec le centre-ville (tiers-lieux/économie sociale et solidaire, activités sportives, services administratifs et proximité du nouveau collège du Hameau, équipement structurant à l'échelle intercommunale).



2.3. Valoriser les filières économiques ancrées sur le territoire

La proximité doit également être économique pour favoriser les activités assises sur des ressources propres du territoire ou pour faire en sorte que les filières présentes s'y ancrent plus fortement pour garantir que la richesse produite lui profite.

/// S'appuyer sur les zones d'activités pour proposer une offre foncière et immobilière diversifiée permettant de conforter les activités industrielles, artisanales et commerciales :

- Permettre la densification des secteurs déjà aménagés, afin de valoriser le foncier économique.
- Faciliter leur requalification, afin de renforcer leur attractivité. Cela passe par des mesures visant à améliorer :
 - ✓ Le cadre paysager du bâti et des espaces publics.
 - ✓ L'intégration dans le voisinage, notamment quand il s'agit de secteurs à dominante résidentielle.
- Encadrer leurs vocations de façon adaptée en fonction des sites.
- Accompagner l'extension modérée des zones d'activités de la Malouve et des Granges afin de permettre l'accueil de nouvelles activités. Ces aménagements sont à encadrer de modalités ambitieuses sur leur mise en œuvre qualitative : traitements architecturaux et paysagers, transition avec les quartiers d'habitat, espaces publics, cheminements piétons et vélos.

/// Conforter la présence d'activités tertiaires et artisanales au sein d'un tissu urbain mixte :

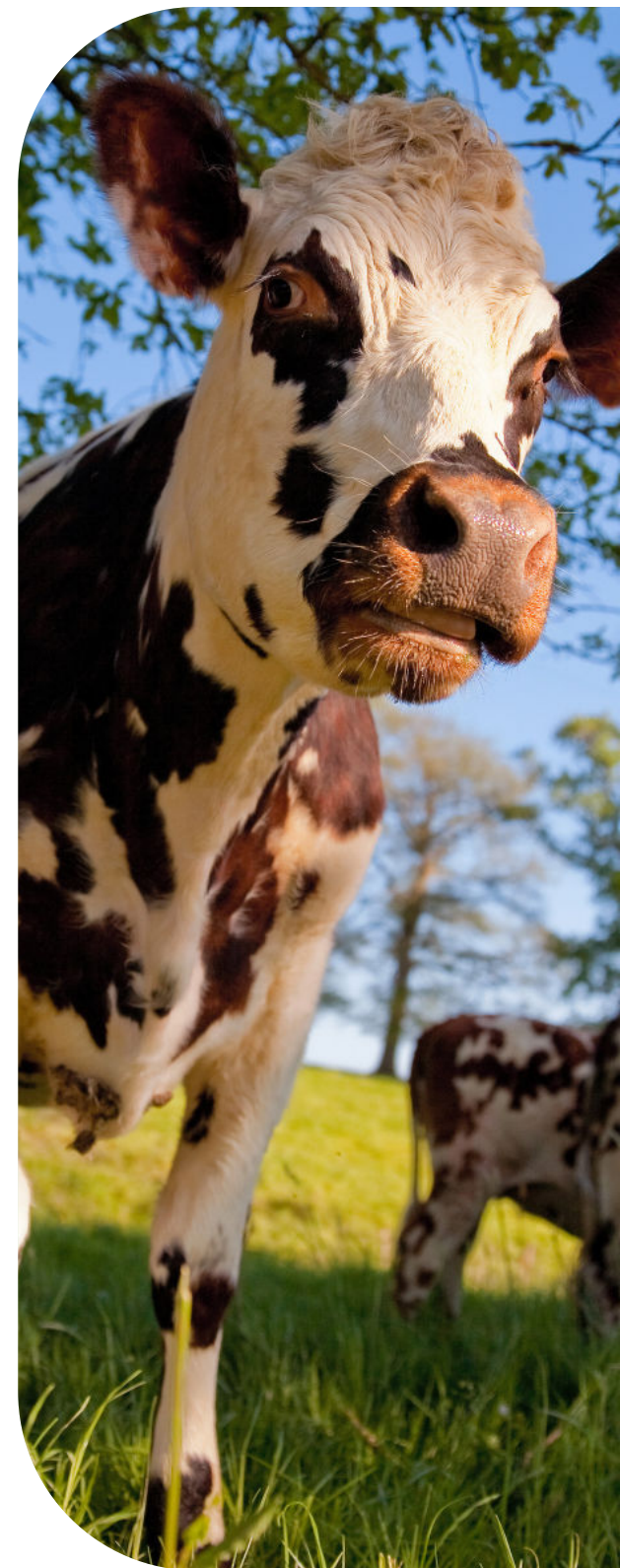
- Préserver et renforcer la présence de commerces de proximité (centre-ville et pôles de quartiers) et maîtriser le développement du commerce de périphérie.
- Anticiper et accompagner le développement de nouvelles formes de travail permettant de compléter et d'enrichir la diversité du tissu économique local (coworking, tiers-lieu...) et de favoriser ainsi l'attractivité de Bernay pour de nouveaux actifs usagers du télétravail notamment.
- Permettre l'installation d'activités artisanales dans le tissu urbain, dans des modalités compatibles avec la fonction résidentielle des quartiers.

/// Inscrire l'activité agricole en tant qu'acteur économique à part entière du territoire :

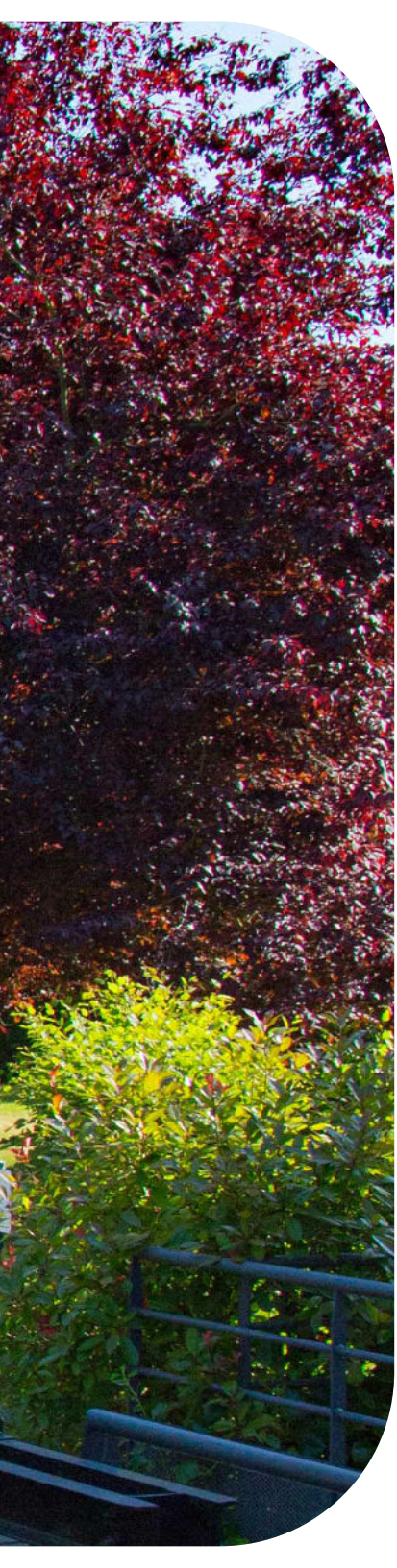
- Maintenir la capacité de production des espaces agricoles et limiter les risques de conflits d'usages :
 - ✓ Assurer le bon fonctionnement des espaces agricoles.
 - ✓ Interdire l'extension urbaine des hameaux et encadrer leurs capacités de développement.
 - ✓ Veiller aux transitions entre espaces urbains et espaces agricoles : permettre des conditions de voisinage limitant les impacts sur l'activité agricole et sur la santé des riverains.
- Accompagner les potentiels de diversification des activités agricoles : tourisme vert, hébergement et vente à la ferme/circuits courts...
- Permettre la valorisation d'anciens bâtiments agricoles pour favoriser leur maintien dans les paysages de la commune.

/// Créer des conditions favorables pour accompagner la filière touristique locale :

- Faciliter la mise en valeur des patrimoines naturels et bâtis et de leurs conditions d'accès.
- Diversifier et développer l'offre d'hébergements touristiques.
- Permettre le développement d'une offre liée au « tourisme d'affaires » (salle de séminaire par exemple).
- Encadrer l'opération de réhabilitation de l'hôtel de la Gabelle.
- Développer les aménagements cyclables favorables au cyclotourisme et aux loisirs (en complément d'un usage du quotidien).







2.4. Garantir et renforcer le rayonnement et l'accessibilité de tous aux services

La proximité des services est un atout essentiel et fait partie intégrante de la qualité de vie qu'offre Bernay.

Poursuivre le renforcement du niveau d'équipements d'intérêt collectif de Bernay pour répondre aux besoins des Bernayens et accroître son attractivité en tant que ville-centre d'un bassin de vie élargi :

- Affirmer le maintien de la vocation de pôle d'équipements des sites du collège du Hameau et de la piscine, qui seront libérés après leur relocalisation.
- Faciliter l'évolution des équipements existants en leur permettant des opérations d'extensions, de requalifications, afin de favoriser leur évolution ou l'adaptation à de nouveaux besoins.
- Permettre la réalisation de nouvelles structures en fonction des besoins actuels et à venir : préciser les besoins/projets ? (hôpital, maison médicale...).
- Pérenniser les sites d'équipements scolaires en anticipant de possibles besoins d'adaptation de l'offre en fonction des évolutions démographiques de la commune.

Valoriser les espaces de loisirs existants, propices aux échanges et au lien social, notamment ceux s'inscrivant dans les grands espaces naturels du territoire communal :

- ✓ Prairie de la Charentonne,
- ✓ Golf pastoral,
- ✓ Activité piscicole,
- ✓ Hippodrome,
- ✓ ...

2.5. Renforcer l'accessibilité du territoire communal

La proximité se joue également vis-à-vis des territoires voisins, notamment en ce qu'elle est le support du développement d'une économie présentielle (installation de nouveaux habitants, tourisme...).

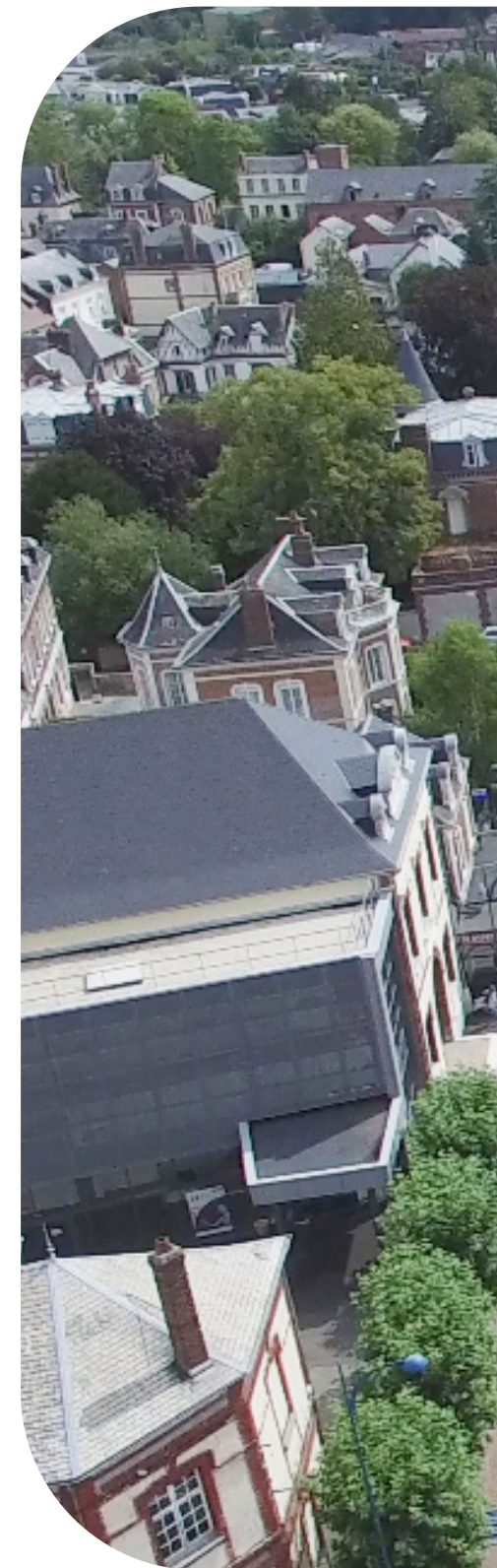
/// Renforcer le pôle gare, porte d'entrée de Bernay, à l'échelle d'un territoire élargi et accompagner son réaménagement :

- Aménager et créer des espaces publics de qualité en faveur de l'amélioration des conditions d'intermodalité entre le train, les bus, les automobiles et faciliter les déplacements doux.
- Renforcer l'accessibilité de la gare par une offre de stationnement adaptée pour les voitures, les deux-roues motorisées et les vélos.
- Permettre la mutation du tissu urbain de ce secteur bien desservi par les transports et à proximité du centre-ville, en faveur d'une vocation résidentielle et d'implantation d'activités variées.

/// Valoriser la voie verte en tant que porte d'entrée des modes de déplacement doux en assurant sa connexion au maillage, notamment cyclable, du territoire communal.

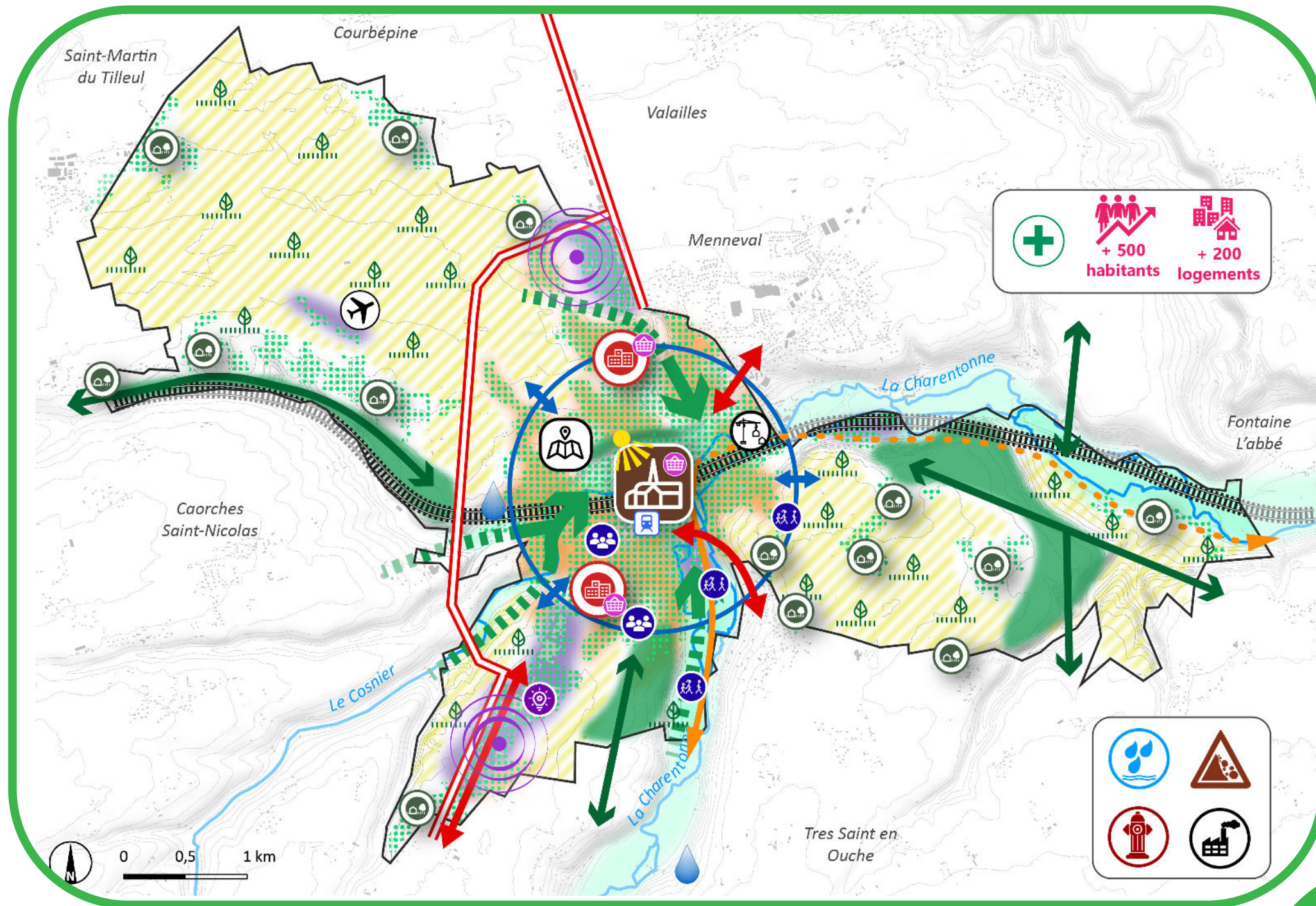
/// Réduire et réorganiser le stationnement automobile sur l'espace public afin de le libérer au bénéfice des piétons et vélos :

- Renforcer les exigences de stationnement automobile au sein des nouvelles opérations de construction.
- Réorganiser l'offre de stationnement et sa lisibilité pour améliorer la complémentarité des différents parcs de stationnements.





ANNEXE :
Schéma de
synthèse du PADD



1. VIVRE PROCHE(S) – LA PROXIMITÉ COMME SOCLE DE L'IDENTITÉ BERNAYENNE

1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé que la richesse écologique du territoire

Préserver et développer la nature « en ville » par



Une trame verte en « pas japonais »



De grandes pénétrantes naturelles jusqu'en cœur de ville



Préserver la forte présence de la nature dans les vallées



Protéger les boisements



Protéger/redensifier les éléments de la trame bocagère



Conforter les liaisons écologiques intercommunales



Prendre en compte la sensibilité des captages d'eau potable et la qualité de la ressource en eau

1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées



Préserver l'identité du centre-ville et sa silhouette médiévale, particulièrement perceptible depuis la Côte des Monts. S'inspirer de la compacité du modèle urbain historique.

1.3. Renforcer l'identité des quartiers



Préserver la diversité des quartiers pavillonnaires et encadrer leurs modalités d'évolution



Maintenir une forme urbaine aérée, conviviale et végétalisée dans les quartiers d'habitat collectif



Préserver l'identité rurale des hameaux et modérer leurs capacités de développement



Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville

1.4. Une ville des courtes distances



Accompagner le développement d'un maillage cyclable cohérent et améliorer les cheminements piétons sur toute la commune

1.5. Prendre en compte les risques

Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores



Routes à grande circulation



Voie ferrée



Aérodrome



Anticiper la résilience du territoire face aux inondations



Réduire la vulnérabilité des constructions et des biens aux mouvements de terrain (argiles, marnières...)



Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances des activités industrielles



Prendre en compte le risque incendie

2. VIVRE EN SYNERGIE - UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONTEMPORAIN POUR FAIRE DE BERNAY UNE VILLE NORMANDE INCONTOURNABLE

2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »



Transformer le regain d'attractivité en croissance démographique

Répondre aux besoins par une offre de logements adaptée



Accompagner et structurer le développement urbain de la Croix Coquet



Aménager deux nouveaux quartiers sur le secteur du Mascrier

2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées



Préserver la mixité fonctionnelle du centre-ville (logements, activités, commerces, services...)



Préserver le caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires et y encadrer le développement de la mixité fonctionnelle



Accompagner le renouvellement des quartiers d'habitat collectif



Maintenir le caractère résidentiel des hameaux

2.3. Valoriser les filières économiques ancrées sur le territoire



Permettre la densification et la requalification des zones d'activités



Accompagner une extension modérée des zones d'activités



Accompagner le développement d'un lieu de travail et de vie innovant sur la zone d'activités des Canadiens



Conforter l'activité commerciale en centre-ville et dans les quartiers



Inscrire l'agriculture comme acteur de l'économie et des paysages de Bernay

2.4. Garantir et renforcer le rayonnement et l'accessibilité de tous aux services



Maintenir la vocation de pôle d'équipements des sites du collège du Hameau et de la piscine



Valoriser les espaces de loisirs existants



Intégrer la question du soin et de la santé dans une politique d'aménagement globale (hôpital, EHPAD, cadre de vie...)

2.5. Renforcer l'accessibilité du territoire communal



Renforcer et améliorer le fonctionnement du pôle gare



Valoriser la voie verte comme élément structurant du réseau de voies douces



Ville de Bernay

Place Gustave-Héon, 27300 Bernay

02 32 46 63 00

mairie@bernay27.fr



BERNAYLAVILLE.FR