



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNAY

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

*Vu pour être arrêté lors du Conseil
Municipal du 10 juillet 2023*

**VILLE DE
BERNAY**

Préambule 3

Hauts des Monts 4

Rue de la Défense 6

Secteur Gare / la Couture 8

Hameau de la Broutinière (STECAL) 10

Zone d'activités des Granges 12

Zone d'activités de la Malouve 14

Préambule

Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016, le PLU de Bernay comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et portant sur la zone AUe

En application des articles L151-6-1 et L151-6-2, les OAP définissent :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'Aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés.

A Bernay, **6 secteurs** sont concernés par ce dispositif réglementaire. Leurs périmètres sont repérés sur le plan de zonage :

- **Hauts des Monts**
- **Rue de la Défense**
- **Secteur Gare**
- **Hameau de la Broutinière**
- **Zone d'activités des Granges**
- **Zone d'activité de la Malouve**

Hauts des Monts

Superficie : 2ha

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate.
- Il doit être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble en une ou plusieurs phases

Programme des constructions

- Accueillir un programme résidentiel d'une densité d'environ 25 logements/ha :
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Réaliser deux accès tous modes depuis :
 - La rue aux Bœufs ;
 - La rue Michel de Saint-Pierre.
- Aménager des accès supplémentaires dédiés aux modes actifs vers l'extérieur du quartier, notamment vers la rue des Monts et le Boulevard des Monts (dans une logique de raccourcis vers le centre-ville) ;
- Aucun accès automobile ne pourra être réalisé par la rue des Monts depuis le Boulevard des Monts.
- Concevoir un maillage en boucle(s) (voies en impasses interdites) ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - Pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - En réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs ou en mettant en place des modalités d'aménagement qui sont favorables à ces derniers (de types plateau unique, zones de rencontre...)
- Prévoir des espaces de stationnement mutualisés, notamment pour les visiteurs extérieurs en privilégiant une gestion de l'eau par infiltration.
- Prendre en compte la collecte des déchets en prévoyant par exemple, un point de collecte mutualisé ou un tracé de voirie interne limitant les manœuvres pour les véhicules de collecte. En cas de point de collecte mutualisé, celui-ci sera accompagné d'un traitement paysager et/ou architectural soigné.

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Veiller à l'insertion paysagère des futures constructions, notamment en observant une implantation en recul par rapport aux Boulevard des Monts, de façon à préserver le paysage de crête visible depuis le centre-ville ;
- Traiter les franges du site de façon paysagère en s'inspirant du bocage normand traditionnel ;
- Privilégier le recours aux haies bocagères pour séparer les différents lots du programme ;
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

Gestion de l'eau

- Intégrer des noues végétalisées et plantées participant à la gestion de l'eau, notamment au sud du site.

Schéma de principe



Accès principaux



Raccourcis modes actifs
(localisation indicative)



Recul des constructions pour préserver le paysage de crête (A titre indicatif : 15-20m environ)



Traitement paysager de type haie bocagère (en complément de l'alignement d'arbres du boulevard des Monts)



Noie paysagère (localisation indicative)

Rue de la Défense

Superficie : 8 000 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate.
- Il doit être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble en une seule phase.

Programme des constructions

- Accueillir un programme résidentiel de 8 à 10 logements :

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Réaliser un accès tous mode depuis la rue de la Défense ;
- Tout accès automobile depuis la route de Broglie (RD 133) est proscrit ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - Pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - En réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs ou en mettant en place des modalités d'aménagement qui sont favorables à ces derniers (de types plateau unique, zones de rencontre...).
- Prévoir des espaces de stationnement mutualisés, notamment pour les visiteurs extérieurs en privilégiant une gestion de l'eau par infiltration.
- Prendre en compte la collecte des déchets en prévoyant par exemple, un point de collecte mutualisé ou un tracé de voirie interne limitant les manœuvres pour les véhicules de collecte. En cas de point de collecte mutualisé, celui-ci sera accompagné d'un traitement paysager et/ou architectural soigné.

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Traiter les franges du site de façon paysagère en s'inspirant du bocage normand traditionnel ;
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

Gestion de l'eau

- Intégrer des noues végétalisées et plantées participant à la gestion de l'eau, notamment à l'Ouest du site.

Schéma de principe



Accès principaux



Traitement paysager de type haie bocagère



Noie paysagère

Secteur Gare / la Couture

Superficie : 22,2 ha

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site peut est déjà urbanisé et peut donc faire l'objet d'un aménagement immédiat.

Programme d'aménagement

- Conforter la mixité fonctionnelle de ce secteur par des programmes mixtes Habitat/Activités ;
- Conforter la mixité générationnelle et sociale de ce secteur par des programmes de logements variés ;
- Restructurer et rénover la partie nord de l'îlot situé entre la rue Jacques-Philippe Bréant et la Rue Bernard Grombert ;
- Assurer l'éco-performance des constructions (isolation thermique et phonique, intégration des énergies renouvelables...).
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée pour la partie du site la plus au Nord (orientation des construction, localisation des espaces extérieurs... adaptées)
- Réaménager la zone d'activités de la Couture, en portant notamment une attention particulière à la qualité des espaces publics (végétalisation, désimperméabilisation, cheminements tous modes...).

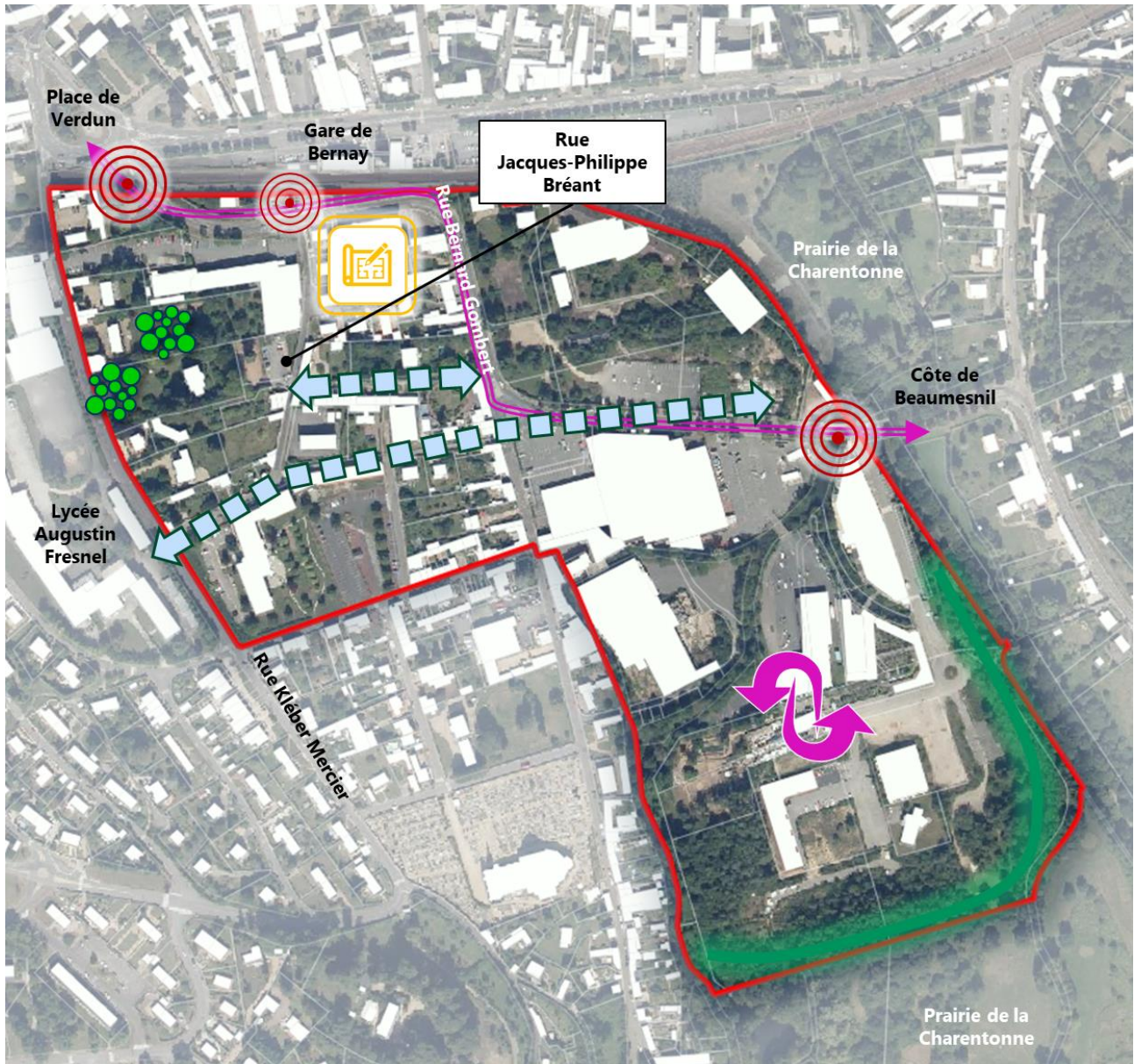
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Renforcer le caractère d'entrée de ville par des aménagements et un traitement paysagé soignés ;
- Accompagner la restructuration du pôle gare par un traitement de l'espace public qualitatif au sud de la rue Orderic Vital ;
- Maintenir des espaces de stationnement et veiller à leur paysagement ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - Pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - En réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs ou en mettant en place des modalités d'aménagement qui sont favorables à ces derniers (de types plateau unique, zones de rencontre...)
 - Particulièrement sur la RD833 entre la côte de Beaumesnil et la Place de Verdun.
- Assurer un principe de liaison douce entre la rue Kléber Mercier et la prairie de la Charentonne ;
- Prendre en compte la collecte des déchets en prévoyant par exemple, un point de collecte mutualisé ou un tracé de voirie interne limitant les manœuvres pour les véhicules de collecte. En cas de point de collecte mutualisé, celui-ci sera accompagné d'un traitement paysager et/ou architectural soigné.

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Maintenir, voire renforcer le caractère arboré et jardiner du secteur : particulièrement rue Kleber Mercier et rue Bernard Gombert ;
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité.
- Assurer un traitement paysager adapté à la proximité de la prairie de la Charentonne (classée Znieff 2), notamment en préservant un espace tampon boisé entre la zone d'activités et la prairie.

Schéma de principe



Restructurer et rénover la partie nord de l'îlot situé entre la rue Jacques-Philippe Bréant et la Rue Bernard Grombert



Réaménager la zone d'activités de la couture pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises



Marquer les entrées de ville (automobiles et ferrées) par des aménagements et un traitement paysager soignés



Veiller particulièrement au partage de l'espace public entre la côte de Beaumesnil et la Place de Verdun



Assurer un principe de liaison douce entre la rue Kléber Mercier et la prairie de la Charentonne



Préserver les principaux secteurs arborés ou jardinés du quartier



Bande tampon entre la zone d'activités et la prairie de la Charentonne (ZNIEFF 2)

Hameau de la Broutinière (STECAL)

Superficie : 5 300 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate.
- Il doit être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble en une seule phase.

Programme des constructions

- Accueillir un programme à dominante résidentielle d'environ 4 logements.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Prévoir un accès unique depuis la rue de la Forêt :
- Tout accès automobile depuis l'Impasse du Mont Rosé est proscrit ;
- Prévoir des espaces de stationnement mutualisés, notamment pour les visiteurs extérieurs en privilégiant une gestion de l'eau par infiltration.

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Traiter les franges du site de façon paysagère en s'inspirant du bocage normand traditionnel, ainsi que sur les limites séparatives. A cet effet, les haies existantes devront être conservées (à l'exception des accès).
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs ;
- Prendre en compte la collecte des déchets en prévoyant par exemple, un point de collecte mutualisé ou un tracé de voirie interne limitant les manœuvres pour les véhicules de collecte. En cas de point de collecte mutualisé, celui-ci sera accompagné d'un traitement paysager et/ou architectural soigné.

Traitement architectural des constructions

- Plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel normand doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction (pan de bois, brique, ardoise ...), tout en évitant le pastiche

Schéma de principe



Accès principal



Traitement paysager de type haie bocagère en conservant et valorisant les haies existantes

Zone d'activités des Granges

Superficie : 80 000 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le site peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate.

Programme des constructions

- Accueillir des activités économiques, à dominante industrielle, artisanale, ou de loisirs/culture/tourisme ;
- Mettre en œuvre un programme architectural de qualité intégrant notamment des dispositifs de production d'énergie renouvelable (toiture ou ombrière photovoltaïque par exemple)

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Prévoir des accès tous modes depuis la partie déjà aménagée de la zone d'activités : rue du Commandant Robert Malrait notamment ;
- Tout accès automobile depuis le sentier Monneresse est proscrit ;
- Concevoir un maillage en boucle(s) (voies en impasses interdites) ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - Pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - En réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons ;
- Prévoir des accès supplémentaires dédiés aux modes actifs depuis le chemin des Chênes et le sentier Monneresse (dans une logique de raccourcis vers le Bourg Le Comte).

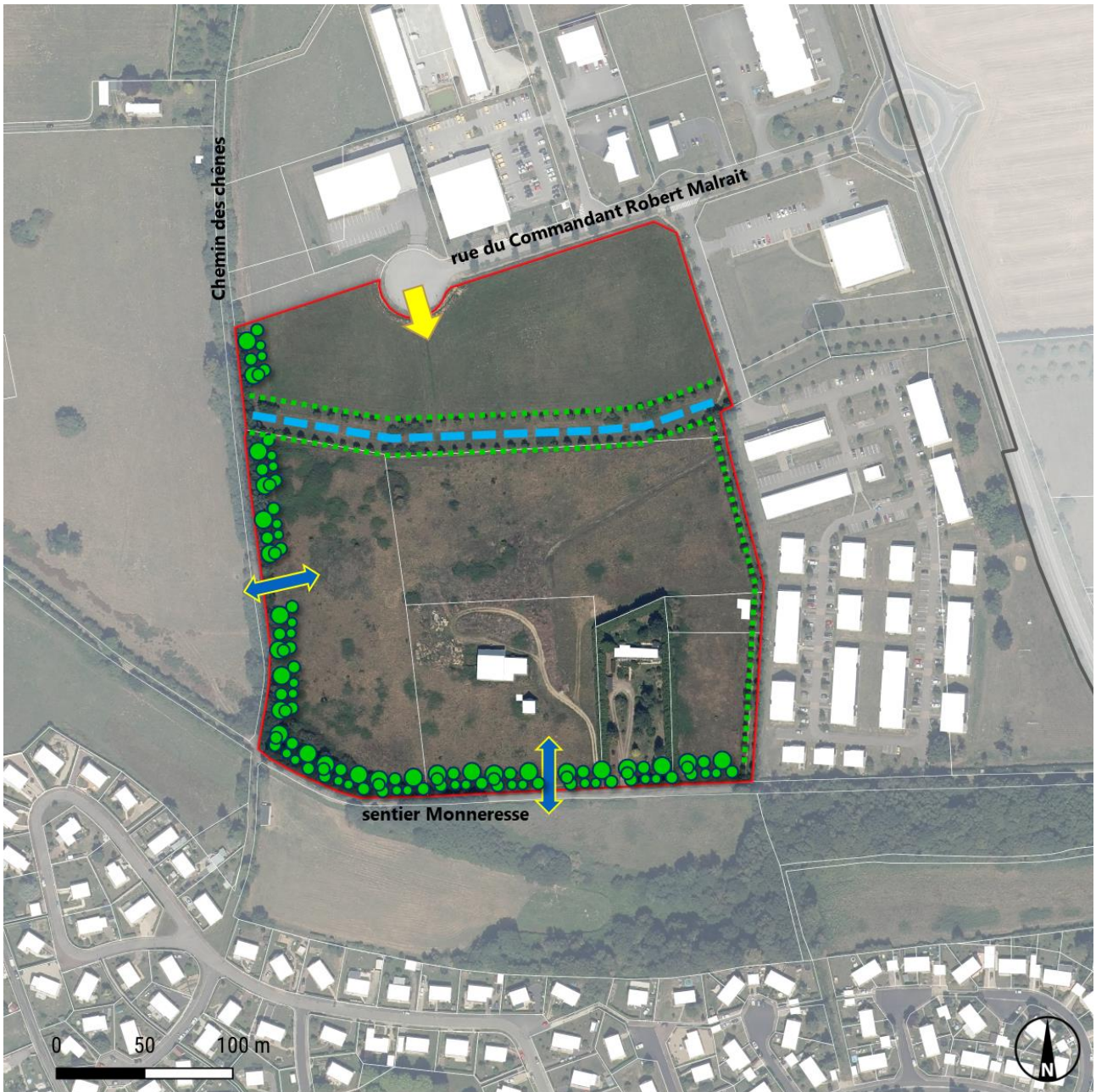
Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques






- Prévoir une bande végétalisée s'inspirant du bocage normand traditionnel sur l'ensemble du linéaire, ainsi que sur les limites séparatives ;
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs ;
- Préserver les alignements d'arbres existants.

Gestion de l'eau

- Préserver le principe de noue paysagère existant.

Schéma de principe



-  **Accès principal**
-  **Raccourcis/accès modes actifs**
-  **Traitement paysager de type haie bocagère**
-  **Maintien de la noue existante ou conservation d'une gestion naturelle des eaux de pluie**
-  **Maintien des alignements d'arbres existants**

Zone d'activités de la Malouve

Superficie : 79 000 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation du site est soumise à un aménagement du Chemin de Ferrière adapté à sa vocation de desserte principale.

Programme des constructions

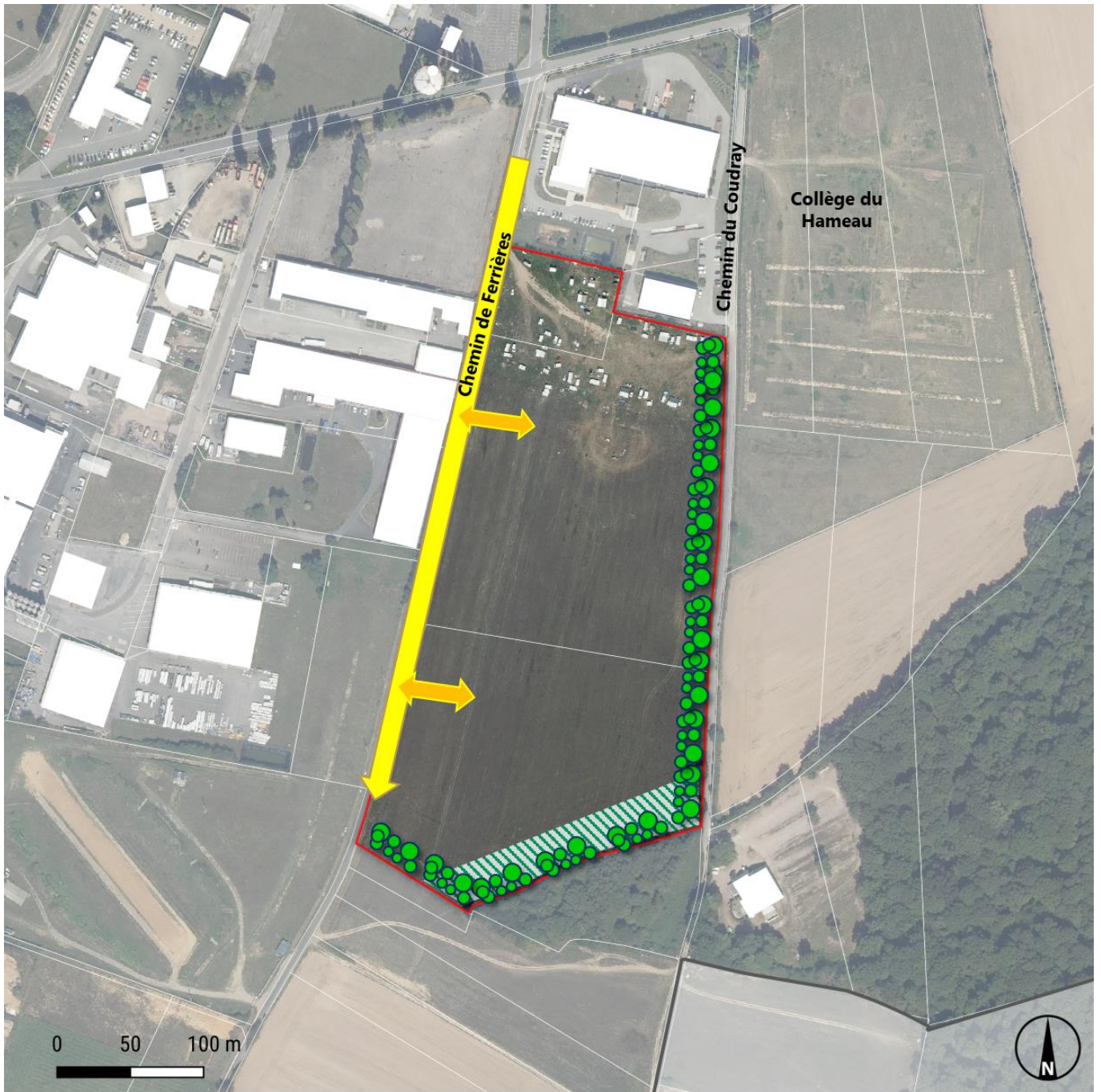
- Accueillir des activités économiques, à dominante industrielle et artisanale, compatible avec la proximité du collège du Hameau ;
- Mettre en œuvre un programme architectural de qualité intégrant notamment des dispositifs de production d'énergie renouvelable (toiture ou ombrière photovoltaïque par exemple).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Prévoir un ou plusieurs accès tous modes depuis le chemin de Ferrières et aménager la voie en conséquence ;
- Tout accès automobile depuis le chemin du Coudray devra démontrer de son caractère compatible avec la proximité du collège du Hameau, notamment en matière de sécurité routière ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - Pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - En réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons.

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Assurer un traitement paysager adapté aux espaces agricoles ou boisés voisins, notamment au Sud et au Sud-Est :
 - Bande végétalisée s'inspirant du bocage normand traditionnel sur l'ensemble du linéaire, ainsi que sur les limites séparatives
 - Espace tampon entre le boisement au Sud et la zone d'activité : espace vert, bande végétale, éloignement des constructions...
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité.
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



Aménagement du Chemin de Ferrière adapté à sa vocation de desserte principale



Prévoir un ou plusieurs accès principal/aux depuis le chemin de Ferrières



Traitement paysager de type haie bocagère



Bande tampon entre la zone d'activités et le boisement