

DÉPARTEMENT DE L'EURE

---o-O-o---

Commune de BERNAY

---o-O-o---

ENQUETE PUBLIQUE

Du 24 mars au 23 avril 2025 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur le projet

d'élaboration de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les dispositions de l'AVAP et de la création des périmètres délimités des abords (PDA). de la commune de Bernay (27)



Documents de référence :

- Décision du Tribunal administratif n° E 25000006/76 du 04/02/2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen désignant le Commissaire Enquêteur et son suppléant
- Arrêté municipal n° N°EP-25-01 du Maire de Bernay portant sur la prescription d'une enquête publique unique portant sur le projet d'approbation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les dispositions de l'AVAP et la création des périmètres délimités des abords (PDA).

Ce rapport du Commissaire Enquêteur comporte 61 pages.

Document édité le 22 mai 2025

Table des matières

1-PREAMBULE :	3
2- PRESENTATION DU PROJET DE CREATION DE L' AIRE DE MISE EN VALEUR DE L' ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP/SPR) :.....	5
2.1. Contexte général :.....	5
2-2 - Histoire de Bernay :.....	6
2-3 - Analyse environnementale :	10
2-4 - Analyse paysagère :	12
2-5 - Analyse architecturale :	13
2-6 - Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable :	15
2-7 -Inventaire archéologique :	16
2-8 - Servitudes de protection aux abords des monuments historiques :	18
2-9 - Sites naturels inscrits ou classés :	18
2-10 -Inventaire du patrimoine bâti de l'AVAP :	18
2-11 - Inventaire du patrimoine non bâti de l'AVAP :	19
2-12 - Devantures et enseignes commercial :	19
2-13 - origine de l' étude de l'AVAP:	19
2-14 – Objectifs de l'élaboration du projet de l'AVAP :	20
2-15 - Justifications des dispositions de l'AVAP :	24
2-16 - Plan de zonage de l'AVAP :	25
2-17 - Périmètre délimité des abords :	28
2-18 - Le cadre règlementaire :	29
2-19 - Description du règlement écrit de l'AVAP :	29
2-20 - compatibilité du plu avec l'AVAP :	29
2-21 - Présentation et justification des dispositions modifiées :	32
2-22 - Compatibilité avec le règlement graphique du PLU :	33
2-23 - Compatibilité avec le règlement écrit du PLU :	33
2-24 - Le périmètre délimité des abords (PDA) :	33
2-25 - La partie Annexes	34
3 – L'ENQUETE PUBLIQUE :	35
3-1 – Objet de l'enquête publique :	35
3-2 – Cadre juridique et règlementaire :	35
3-3 - Composition du dossier présent sur le site internet de la ville de Bernay :	37
3-4 - Organisation de l'enquête publique :	38
4 – IMPACTS DU PROJET :	42
5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	43

5-1 - Le Bilan des observations :	43
5-2 – Observation de Monsieur Jean-Claude SAINSAULIEU domicilié à Bernay :	43
6 - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D’AVAP :	47
6-1 – Sur la recherche du dossier numérique d’enquête publique :	47
6-2 - Sur les avis des personnes publiques associées :	47
6-2-1- Réunion d’examen conjoint sur le projet d’AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU :	48
6-2-2 -Sur la décision de la MRAe de Normandie après examen au cas par cas de ne pas soumettre le projet d’AVAP à évaluation environnementale	51
6-2-3 - Sur l’avis de la MRAe de Normandie :	51
6-2-4 - Sur l’avis de la CRPA :	51
6-3 - Mise en compatibilité du PLU :	51
6-4 - Questions générales :	55
6-4-1- <i>L’AVAP comporte un règlement</i>	55
6-4-2 - <i>L’avis de la CRPA mentionne la présence d’un architecte conseil</i>	56
6-4-3 – <i>Venelles</i> :	57
6-4-4– <i>Périmètre délimité des abords(PDA)</i> :	57
6-4-5 - <i>Protection incendie</i> :	58
6-4-6 – <i>Lutte contre la malveillance</i> :	58

7– PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

Annexe 1 – PV de synthèse de l’enquête publique

Annexe 2 – Mémoire en réponse de la commune de Bernay à l’enquête publique

Annexe 3 – Décision de la MRAe de Normandie

Annexe 4 – Avis de la MRAe de Normandie sur la mise en compatibilité du PLU

Annexe 5 – Avis de la commission régionale du Patrimoine et de l’architecture (CRPA)

Annexe 6 –, Compte-rendu de la Réunion d’examen conjoint sur le projet d’AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU

Annexe 7- Délibération du 6 octobre 2011 du conseil municipal de Bernay prescrivant la mise à l’étude de l’AVAP

Annexe 8 - Délibération du 3 juillet 2024 du conseil municipal de Bernay arrêtant le projet d’AVAP, du PDA et de la mise en compatibilité du PLU

Annexe 9 – l’arrêté municipal N° EP-25-01 du 3 mars 2025 prescrivant l’enquête publique

Annexe 10 – Photocopies des accusés réception des lettres adressées aux propriétaires privés.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur l’AVAP et le PDA (en pli séparé)

Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU (en pli séparé)

DECLARATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Je soussigné Yves Gourvès commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

1 -PREAMBULE :

La présente enquête publique unique porte :

- Sur le projet de création de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la ville de Bernay,
- Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bernay avec cette AVAP,
- Sur le projet de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) destiné à préserver le patrimoine historique et architectural de Bernay

Il est rappelé que dans le cadre de l'enquête publique, procédure juridiquement encadrée, le travail du commissaire enquêteur consiste avant tout à renseigner le public, lui donner l'information la plus complète possible en présentant le projet de manière indépendante, objective, désintéressée, neutre et impartiale, et en lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec la garantie d'une restitution sans faille, et sans exception, de ses observations et propositions auprès du Maître d'Ouvrage.

Dans le cadre de ce projet, l'étude des observations formulées et éventuellement les commentaires sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le Pétitionnaire permettent au Préfet de l'Eure de disposer des éléments nécessaires et suffisants à sa prise de décision d'approbation ou non de l'AVAP/SPR.

Le présent rapport se veut être un compte-rendu de l'enquête publique par une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement.

Cette enquête publique unique comporte trois volets :

- L'approbation de l'AVAP/SPR et du périmètre des abords qui relèvent de la décision du préfet après avis du conseil municipal de la ville de Bernay,
- La mise en compatibilité du PLU de la ville de BERNAY avec le règlement de l'AVAP/SPR dont la décision relève de Madame le Maire de Bernay.
- Le rappel de l'objet et des caractéristiques de l'enquête publique, rend compte de l'organisation et de son déroulement, présente les éléments du dossier et l'analyse des observations,

- Les « **Conclusions motivées** » du commissaire enquêteur comprenant 2 parties :
- l'éventuelle approbation de l'AVAP/SPR et du périmètre délimité des abords,
- la mise en compatibilité du PLU de la ville de Bernay avec notamment le règlement graphique et écrit de l'AVAP/SPR,

Enfin ces conclusions expriment un avis personnel et impartial sur ces projets.

2 - PRESENTATION DU PROJET DE CREATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP/SPR) :

2.1. Contexte général :

Situation de Bernay La ville de Bernay, avec quasiment **10 000 habitants**, est le principal pôle urbain de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Son attractivité s'appuie sur un patrimoine bâti de grande qualité (dont 11 monuments historiques, un site classé et deux labels XXe siècle), ainsi que sur un environnement naturel marqué par la confluence du Cosnier et de la Charentonne, avec un centre-ville lové au creux d'une vallée humide et enfermée dans l'écrin boisé des coteaux.

Bernay figure parmi les villes les mieux conservées de Normandie, connue des amateurs de patrimoine et de nature. Bernay est actuellement la seule ville du département de l'Eure ayant obtenu le **label Ville d'Art et d'Histoire**.

Onze édifices sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

1	Abbaye (ancien)	Rue de l'Abbatiale Rue Léon Puel Rue de la Victoire Rue Gambetta Place de Gustave Héon	Inscription 27/04/1999 Classement 31/12/1862 Inscription 05/03/1965	le le le	Partiellement classé-inscrit
2	Eglise Notre-Dame-de-la-Couture		Classement 30/03/1906	le	Classé
3	Eglise Sainte-Croix		Inscription 26/12/1927	le	Inscrit
4	Hôtel de la Gabelle (ancien)	4 rue du Général de Gaulle	Inscription 03/02/1928 Inscription 23/09/1964	le le	Partiellement inscrit
5	Immeuble	6 rue Auguste-Leprevost	Classement 07/03/1952 Inscription 26/12/1927	le le	Partiellement classé-inscrit
6	Immeuble	8 rue Auguste-Leprevost	Inscription 26/12/1927	le	Partiellement inscrit
7	Maison	6 rue Thiers	Inscription 01/05/1933	le	Partiellement inscrit
8	Maison	9 rue Thiers	Inscription 28/11/1932	le	Partiellement inscrit
9	Maison en pans de bois	16 rue de Lisieux	Inscription 01/05/1933	le	Partiellement inscrit
10	Maison en pans de bois	5 rue des Sources	Inscription 06/09/1933	le	Inscrit
11	Monument aux morts de la guerre 1914-1918	Place Guillaume de Volpiano	Inscription 29/07/2022	le	Inscrit

En outre, la promenade du Mont-Milon est un site classé situé sur le coteau au nord du centre ancien.

2-2 - Histoire de Bernay :

Si les plus anciens témoignages de la présence humaine dans les environs de Bernay remontent au Paléolithique, l'histoire de la ville jusqu'au Haut Moyen-âge reste fort mal connue.

Au XI^e siècle, un important travail hydraulique a vraisemblablement été entrepris par les moines, permettant l'édification de l'abbaye bénédictine et le développement de la ville avec l'institution des foires et des marchés.

La ville s'est bâtie autour du réseau hydrographique, avec un axe principal de circulation longeant le cours des rivières. La recherche de l'accès aux rivières, essentiel pour les activités textiles, a engendré un parcellaire en lanières : terrains longs, étroits, calés entre la rue et le cours d'eau.

De la configuration de la ville, résultat de la géographie du site, découle le système d'enceinte fortifiée qui protégea la ville au XVI^e siècle. Elles ont été confortées de remparts et de fossés aménagés le long de la muraille de l'abbaye. Les restes de l'ancienne abbaye sont d'ailleurs au cœur de la démarche de valorisation touristique et patrimoniale de la ville.

En effet, les restes de l'église abbatiale (aujourd'hui musée) présentent des vestiges romans tout à fait remarquables qui placent ce monument au sein du trio de tête pour l'art roman dans l'Eure (avec Quillebeuf-sur-Seine et Saint-Taurin à Evreux). Bernay a aussi su se développer au cours des XIV^e à XVIII^e siècles pour devenir une place commerciale locale de référence. L'architecture présente dans le centre-ville de Bernay est caractéristique de ce secteur de la Normandie avec de nombreuses maisons à pans de bois peints et de belles maisons des XVIII^e et XIX^e siècles agrémentant l'ensemble. Au siècle suivant, les remparts de Bernay à l'abandon et leurs fossés insalubres sont progressivement détruits et une partie des terrains qu'ils occupaient a été convertie en jardin et en boulevard du côté de la Couture. **L'établissement du chemin de fer en 1855** a fait disparaître ces vestiges de la ville close.

Les préoccupations hygiénistes du XIX^e siècle et la volonté de progrès changent la physionomie de la ville, avec de nouvelles rues et places publiques. L'industrie a introduit la brique, celle des filatures mais aussi celle des nouvelles maisons dans les quartiers ouvriers. De hautes cheminées d'usines dominent désormais les maisons à pans de bois.

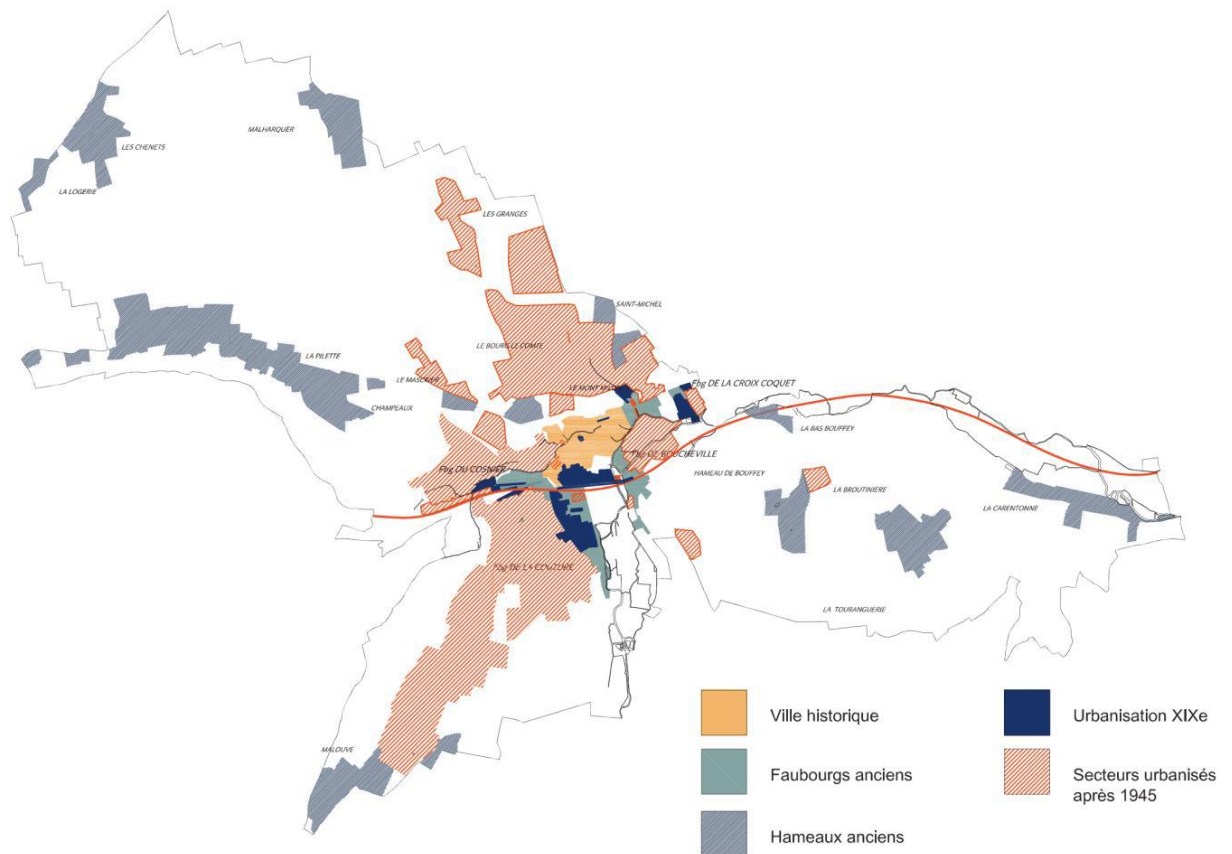
Aux XIX^e et XX^e siècles, Bernay se dote d'équipements collectifs. Le contournement du centre-ville est réalisé en deux campagnes de 1846 à 1925. Pour le commerce, sont aménagées : halle aux grains dans l'abbatiale, aux poissons place de la République puis des halles place Sainte-Croix (toutes disparues). Destinés aux loisirs, un théâtre et un hippodrome, puis un aérodrome sont créés en périphérie. La promenade des Monts Milon surplombant la ville, le jardin de l'abbaye devenu public en 1913 et le parc Gouas sont des lieux de détente privilégiés.

Le XX^e siècle est caractérisé par l'expansion urbaine. Elle commence aux marges du centre-ville, dans les années 1920, avec la construction de la cité ouvrière Galland à La Couture, puis de la cité-jardin près du faubourg de la Croix Coquet en 1930.

Edifiée en 1930, la cité-jardin de Bernay est unique dans le département.

Durant la Seconde Guerre mondiale Bernay a été occupée pendant quatre ans par l'armée allemande. La ville a été moins touchée que les autres cités Euroises par les bombardements. La guerre n'a donc laissé que peu de traces à Bernay, quelques vestiges de l'aérodrome allemand peuvent encore être observés (actuel aérodrome de Bernay-Saint-Martin).

A partir de 1947, l'expansion de la ville se poursuit par la création de nouveaux quartiers sur les côteaux et les plateaux : d'abord du côté du Cosnier, puis Saint-Michel, le quartier du stade, Bourg le Comte. Immeuble « Les Capucines » dans le quartier du stade



En 1958, en raison de l'augmentation de la circulation automobile, la ville entreprend en 1962 une grande déviation vers l'actuel boulevard de Normandie pour soulager la rue Thiers, trop exigüe. Pour supprimer deux passages à niveau, on crée également l'avenue du 8 Mai et la future rue Orderic Vital dont le pont-route surplombe la voie ferrée.

En 1995, une nouvelle déviation plus adaptée au trafic, contourne largement la ville par les plateaux. Début 2023, la ville a lancé de grands travaux d'aménagement du quartier de la gare en redonnant plus de place aux piétons et aux cyclistes et en restituant une véritable qualité urbaine à cette entrée de ville, en désimperméabilisant les sols et en plantant de nombreux arbres.



Place de l'hôtel de ville (source ville de Bernay)



Maisons en pan de bois

Les faubourgs historiques :

Le faubourg de la Couture : Ce quartier est emblématique de l'évolution de Bernay, d'abord rural, il abrite le premier édifice religieux, la basilique de la Couture classée aux monuments historiques. Au milieu du XIXe siècle son activité explose dans tous les domaines liés au pèlerinage et à l'industrie. C'est le début d'une mutation qui va bientôt faire de la Couture le quartier le plus animé et le plus industrialisé de toute la ville.

Le faubourg du Cosnier : La première expansion de cette partie de Bernay se fit sur la rive droite de la rivière, dans le faubourg du Cosnier, connu pour son moulin à blé, transformé en usine des eaux et aussi pour l'hôpital, installé depuis le XVIIIe siècle sur le versant opposé de la vallée. Le réaménagement du quartier est programmé en 1947, l'ancien collège, édifice du XVIIe siècle est détruit en 1967. En 1971, la nouvelle poste, le central téléphonique avec sa tour, l'hôtel des impôts, la crèche municipale, les Assedic, imposent des choix architecturaux inscrits dans leur époque.

Le faubourg de la Croix-Coquet : Ce faubourg peu étendu, comporte le lycée Saint-Anselme encore en activité.



Lycée Saint Anselme

Emplacement d'un ancien couvent des Pénitents le lycée Saint-Anselme est l'un des trois lycées de la ville.

L'abbaye :

La charte confirmée en 1027 par Richard II s'inscrit comme l'acte fondateur de l'abbaye. Après ses heures de gloire, la somptueuse abbaye ducal connaît quelques vicissitudes. Au XIIIe siècle, un incendie l'endommage gravement. Après reconstruction au XVe siècle, du bas-côté nord de la nef et du mur septentrional ainsi que de l'abside principale du chœur, elle fut à nouveau incendiée en 1563 et dévastée en 1589. L'abbaye n'est reconstruite qu'en 1628 et connaît un notable renouveau au début du XVIIe siècle.

A la Révolution française, l'abbaye est confisquée. L'abbatiale est désaffectée en 1791. Attribuée à la ville de Bernay, elle sert de halle aux grains, de caserne pour les pompiers, de logement, de gendarmerie, de prison, d'entrepôt.

L'abbatiale marque les débuts de l'architecture romane en Normandie. Aujourd'hui, les deux premières travées, l'abside et les absidioles originelles ont disparu, de même que le

bras nord du transept, rasé pour le percement de la rue voisine en 1820. Malgré une histoire très mouvementée et des mutilations irréversibles, cette église constitue un des jalons essentiels dans l'histoire de l'architecture et de la sculpture normandes.

A partir de 1962, diverses phases de travaux contribuent à redonner son aspect « originel » à l'édifice. La première campagne (1962-1971) restitue les murs, le sol, les bases des colonnes. La nef restaurée est ouverte à la visite en 1972, le transept en 1975. La restauration du chœur qui nécessite un rejointoiement minutieux des murs et des voûtes est plus longue.

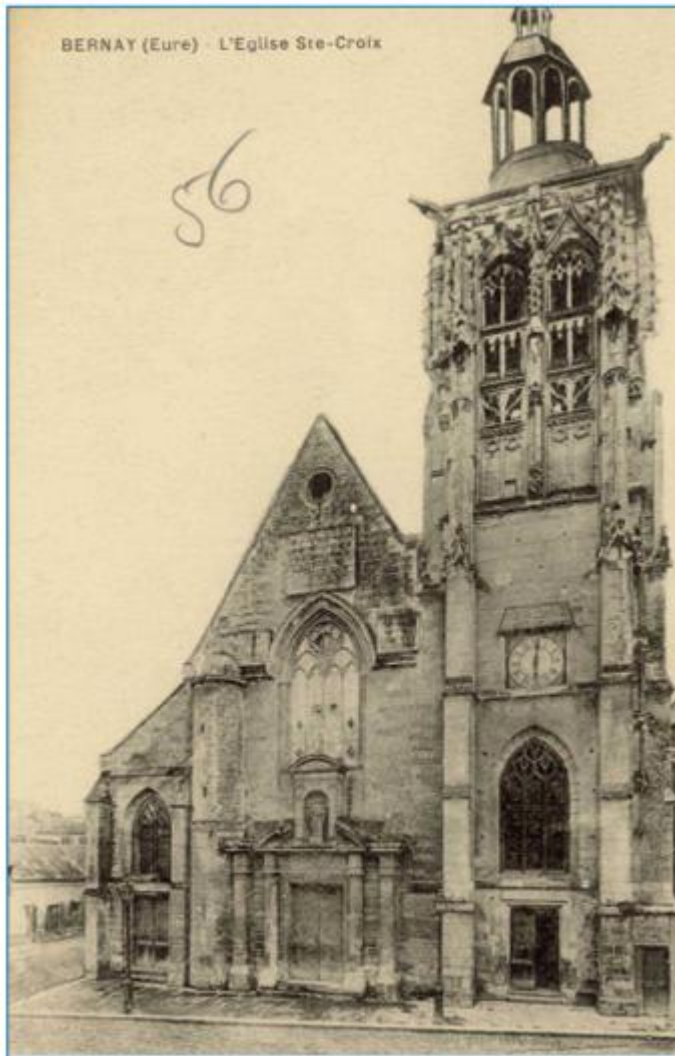
Les paroisses : la Couture, Sainte-Croix, Carentonne et Bouffey Si l'emprise de l'abbaye a fortement marquée l'histoire architecturale de la ville, de manière corollaire, les paroisses ont contribué à la prospérité et au rayonnement de la ville



Photographies de l'église Notre-Dame-de-la-Couture (source ville de Bernay)

L'édifice en forme de croix latine est composé d'une vaste nef centrale (XV^e siècle) accolée de bas-côtés, d'un transept dont la très grande largeur (il est agrandi à la fin du XV^e siècle) réduit le chœur (XV^e siècle), entouré d'un déambulatoire à une abside à cinq pans (chevet du début du XVI^e siècle). La chapelle axiale heptagonale est datée de l'année 1600.

L'église de la ville : La première église paroissiale de Bernay détruite en 1357 était située à une centaine de mètres au sud-est. La construction de l'église actuelle, commencée en 1374 n'est réellement achevée qu'au XIX^e siècle. L'église est remarquable par son riche mobilier qui provient en grande partie de l'abbaye du Bec-Hellouin



L'industrie textile : Etoffe grossière de laine, réputée dès le milieu du XIIe siècle, le froc a été une importante spécialité locale. Cette industrie se maintient jusqu'à la Révolution, De cette activité économique ne sont restés que les moulins à foulons, transformés au XIXe siècle en filatures, si bien qu'aujourd'hui, les traces de l'industrie drapière du froc ont quasiment disparu. A partir du milieu du XIXe siècle, toutes les opérations nécessaires au traitement du lin sont regroupées dans des manufactures.

Aujourd'hui, grâce au dynamisme de son offre économique, commerciale et servicielle, soutenue par une bonne desserte en infrastructures routières (traversée de la RD438, proximité de l'A28 entre Rouen et Le Mans, proximité de la RD613 entre Lisieux et Evreux) et ferroviaires (liaisons vers Paris Saint-Lazare en 1h20, Caen en 45 minutes et Rouen en 50 minutes), la ville rayonne sur un bassin de vie de 49 communes représentant 34 000 habitants.

2-3 - Analyse environnementale :

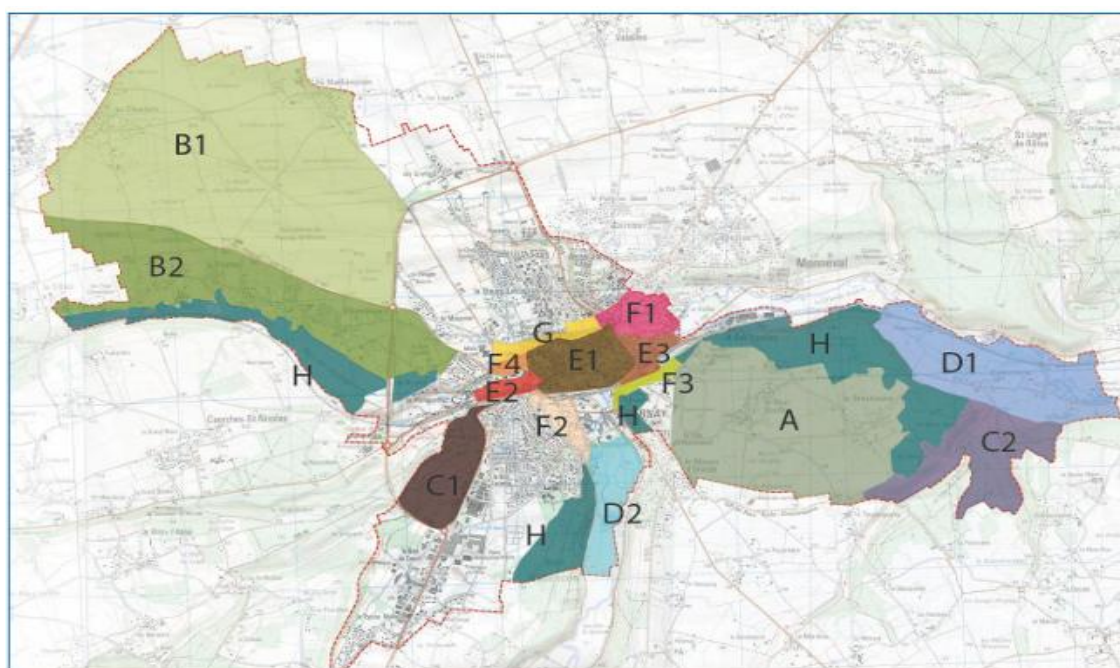
La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie dans sa Décision délibérée après examen au cas par cas du projet d'élaboration de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Bernay (27) a conclu que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. L'analyse environnementale

détaillée ne figure donc pas dans le présent rapport, elle est cependant présente pages 55 à 62 du diagnostic.

2-4 - Analyse paysagère :

La ville de Bernay est principalement marquée par la vallée de la Charentonne, qui reçoit à Bernay les eaux de son affluent le Cosnier qui prend sa source aux portes de la ville. **C'est dans le creuset constitué par la jonction de ces deux vallées, que l'urbanisation de Bernay s'est installée.** Se développant tout d'abord au milieu de l'entrelac formé par les bras de rivière, la cité s'est étendue progressivement sur les côteaux et les plateaux. L'urbanisation du centre-ville apparaît ainsi lovée dans l'écrin boisé des côteaux.

Les grandes entités paysagères et urbaines couvrant le territoire de Bernay sont les suivantes :



A. Plateau d'Ouche (hameau de Bouffey et La Broutinière)	
B. Plateau du Lieuvain	B1. Le Malharquier et Les Chenets
	B2. Champeaux et La Pilette
C. Vallons secs	C1. Le Val Monard
	C2. Le Haut Bosc et Les Bruges
D. Vallée naturelle de la Charentonne	D1. Village de Carentonne
	D2. Prairies de la Couture et du Moulin Neuf
E. Vallées urbanisées de la Charentonne et du Cosnier	E1. Centre-ville
	E2. Faubourg du Cosnier
	E3. Faubourg de Boucheville
F. Coteaux urbanisés	F1. Faubourgs Saint-Michel et Croix-Coquet
	F2. Faubourg de la Couture
	F3. Le Bosc
	F4. Hospice de Bernay
G. Coteau du Mont Milon	
H. Coteaux boisés	

Panoramas et points de vue emblématiques sur le paysage :

Ces points de vue en dévoilant la diversité et la richesse du paysage communal doivent être protégés :

- ◆ Soit en s'assurant que les zones sur lesquelles elles figurent restent exemptes d'urbanisation (pérennisation des zones naturelles remarquables) ;
- ◆ Soit en réglementant l'environnement autour du point de vue ;
- ◆ Soit en entretenant, en mettant en valeur les abords des points de vue.

Analyse des éléments identitaires :

Rivières :

Le réseau hydrographique est très important puisqu'il est à l'origine du développement de la ville qui s'est étendue à la confluence de deux cours d'eau : le Cosnier et la Charentonne. A ces deux principaux cours d'eau s'ajoute un système de ruisseaux alimentés par des sources, rarement visibles aujourd'hui.

Trame végétale :

Composée de haies bocagères basses et hautes d'essences régionales et passe partout (thuyas).

Des arbres isolés, marqueurs des grandes propriétés et des promenades sont également présents ainsi que des vergers.

Impasses et ruelles traversant les îlots bâtis :

Les impasses et ruelles parcourant le tissu urbain du centre de Bernay et des plus anciens faubourgs est un élément emblématique du paysage urbain. Cette face cachée de la ville, peu accessible en raison de la privatisation de certaines allées et impasses, renvoie à une atmosphère directement issue du Moyen-âge. La reconquête de la perméabilité de la ville aux déplacements constitue un autre enjeu majeur dans la préservation de la qualité urbaine de Bernay.

Clôtures :

Les murs de clôtures participent à la qualité du cadre de vie du centre ancien et des hameaux. Ils dessinent la trame parcellaire et assurent la cohérence du tissu urbain ancien.

2-5 - Analyse architecturale :

Les immeubles sont classés dans l'AVAP selon une double approche :

Intérêt architectural et patrimonial :

Les constructions les plus intéressantes sont dites « **immeubles d'intérêt architectural** », repérées pour leurs qualités architecturales et patrimoniales. Elles devront naturellement faire l'objet de la plus grande attention.

Les « **immeubles d'accompagnement** » sont des constructions de bonne qualité, et qui par leur importance et leur nombre, créent la valeur d'ensemble du site.

Typologie du parcellaire : On peut distinguer plusieurs types d'organisation parcellaire sur le territoire bernayen, selon l'époque de création ou la localisation :

Type	Configuration	Lieux
A	Lanières et passages entre rue et rivière	Centre-ville médiéval
B	Urbanisation XIX ^e siècle	Centre-ville
C	Lotissement maisons ouvrières XIX ^e siècle	Faubourgs
D	Division des parcelles agricoles des hameaux	Hameaux

Typologies architecturales :

Parmi les Typologies architecturales on distingue :

Maisons à colombage

Immeubles à façades polychromiques

Immeubles à façades maçonnées monochromes

Immeubles à façades enduites monochromes

Immeubles à façades revêtues

Immeubles à façades composites

Immeubles de style éclectique

Immeubles de style contemporain-

images de référence :



Bâtiments au 6-8 rue Auguste Leprevost - pan de bois du XV^e-XVI^e siècles

Patrimoine industriel et artisanal :

La présence des cours d'eau a été déterminante pour le développement de la ville.

L'industrie textile perdure à Bernay jusqu'au XX^e siècle grâce à deux établissements importants : Schneider (dans le quartier de la Croix Coquet) et Gallant (dans le quartier de la Couture)

Abattoirs : En 1890, le conseil municipal décide la construction des abattoirs pour mettre fin au rassemblement des animaux sur « le petit boulevard ».

Typologies des jardins : figure pages 243 à 248 du rapport de présentation.



Jardin de l'hôtel de ville

Mécanismes de transformation urbaine à l'œuvre :

Le centre-ville a conservé son atmosphère d'antan

2-6 - Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable :

Les modes de construction ont évolué dans le temps, la diversité du bâti est générale. Les matériaux dits « traditionnels » ont pour caractéristique une certaine perméabilité à l'air et à la vapeur d'eau.

Les constructions anciennes ont franchi les siècles, leur durabilité doit être appréciée à cette échelle de temps.

Les bâtiments anciens, sont constitués de matériaux de provenance locale, biodégradables.

Le bâti ancien répond donc en particulier aux valeurs recherchées actuellement au titre des économies d'énergie, et du développement durable.

Les enjeux de la réhabilitation du bâti ancien :

La France s'est fixé un objectif national, le facteur 4, consistant à diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050. L'effort doit porter principalement sur les bâtiments existants.

Les outils permettant d'engager le chantier de l'amélioration des performances thermiques du parc de logements français sont notamment :

- ◆ Règlementation environnementale RE2020 et RT existant ;
- ◆ Décret « travaux embarqués » ;
- ◆ Labels HPE rénovation, BBC rénovation ;
- ◆ Diagnostic de Performance Energétique (pour la vente et la location) ;
- ◆ Aides financières.

Dans les bâtiments anciens l'ensemble des parois verticales et horizontales jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été. La porosité à l'air et à la vapeur d'eau est une des caractéristiques fondamentales de la maçonnerie ancienne. Le mur traditionnel laisse passer la vapeur d'eau : il est dit « perspirant ».

Caractéristiques du bâti bernayen :

Le bâti ancien de Bernay est le fruit d'un équilibre entre habitat, activités humaines et nature environnante : de cette adaptation du bâti à son environnement résulte une pérennité, une économie des dépenses et un confort optimal par rapport aux conditions de l'époque. Une structure urbaine compacte produit un tissu bâti dense en centre-ville.

Orientation du bâti par rapport au soleil, aux vents et au relief : Les maisons anciennes sont souvent orientées nord-sud, avec les pièces de vie au sud, l'orientation du bâti est développée dans le rapport de présentation page 265.

Les villages de la commune de Bernay sont situés sur les plateaux agricoles ou dans les vallées.

La maçonnerie des murs, les couvertures et charpentes ainsi que les menuiseries sont développées page 266, 267 et 268 du rapport de présentation.

L'amélioration de la performance énergétique des immeubles anciens doit être poursuivie en maintenant deux priorités :

Les interventions sur les bâtiments ne doivent pas les dénaturer, ni nuire à l'image de la ville ancienne ;

Les travaux engagés ne doivent pas créer des pathologies dans le bâti ancien.

Modes de chauffage :

Les besoins d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais parfois difficilement conciliables avec le respect de l'aspect du bâti ancien.

Il est important de ne pas empêcher une construction ancienne de respirer et de privilégier la chaleur des parois à celle de l'air.

Le solaire thermique : compte-tenu de l'importance de l'homogénéité des toitures, l'installation de panneaux solaires doit rester maîtrisée et limitée.

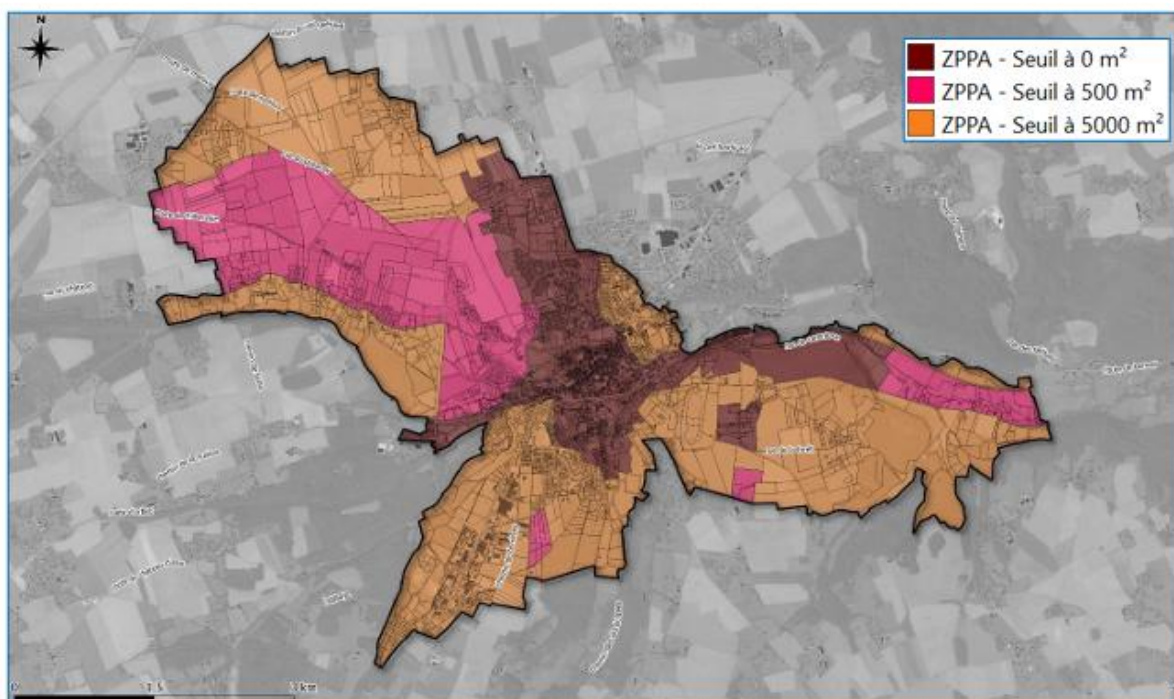
Le solaire photovoltaïque : L'impact visuel de ces capteurs et leurs matériaux très réfléchissants les rendent difficilement compatibles avec le bâti ancien.

Les pompes à chaleur (PAC) : Compte tenu de leur faible niveau d'intégration sur les façades, de leur fonctionnement par brassage de l'air perturbant l'équilibre de la ventilation habituelle et de leur impact sonore, il convient d'être prudent avant d'installer de tels dispositifs sur du bâti ancien. Les PAC géothermiques s'intègrent facilement dans le bâti ancien mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée.

Le bois : Le bois est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre, les meilleures conditions d'utilisation sont un bois sec et une combustion forte.

2-7 -Inventaire archéologique :

Zones d'intérêt archéologique : La commune de Bernay est couverte par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) par arrêté préfectoral du 10 août 2021. Le préfet de région est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté préfectoral.



Zone de présomption de prescriptions archéologiques

Liste des sites archéologiques :

La liste de ces sites figure page 273 du rapport de présentation.

Les projets d'aménagement prévus dans ou à proximité de ces sites doivent être envoyés au service Régional de l'Archéologie de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Normandie,

2-8 - Servitudes de protection aux abords des monuments historiques : rayons de 500 mètres (en l'absence de périmètre délimité des abords).

Ces rayons de 500 mètres couvrent l'intégralité du centre-ville, le quartier de la Couture et une partie du quartier du Stade.

La création de l'AVAP aura pour effet de suspendre l'application des servitudes des abords des monuments historiques à l'intérieur de son périmètre (dit « Site Patrimonial Remarquable »). Hors du périmètre de l'AVAP, les parties résiduelles des servitudes des abords des monuments du patrimoine historique continuent de s'appliquer. Celles-ci peuvent être redéfinies plus finement dans le cadre d'un périmètre délimité des abords (PDA) faisant l'objet de la présente enquête publique.

2-9 - Sites naturels inscrits ou classés :

Un **site classé**, la **promenade du Mont-Milon**, est situé sur le coteau au nord du centre ancien, entre la maison de retraite et le cimetière. Il couvre 8,42 hectares.

2-10 - Inventaire du patrimoine bâti de l'AVAP :

Les immeubles sont classés dans l'AVAP selon une double approche :

- ◆ Intérêt architectural et patrimonial : Les constructions les plus intéressantes sont dites « immeubles d'intérêt architectural », Les « immeubles d'accompagnement » sont des constructions de bonne qualité, et qui par leur importance et leur nombre, créent la valeur d'ensemble du site.

- ◆ Typologie architecturale : Selon une typologie simplifiée, basée sur leur conception (composition des façades) et leur architecture figurant page 16 du présent rapport.

Le résultat de cet inventaire est directement reporté sur le plan de zonage de l'AVAP. L'objectif de cette hiérarchisation est de faciliter l'écriture du règlement, en permettant une modulation de la règle selon l'intérêt des immeubles et en les adaptant aux caractéristiques des architectures bernayennes.

Petits éléments d'accompagnement : Le centre-ville est riche d'une multitude de petits éléments du patrimoine, ces petits éléments sont directement repérés sur le plan de zonage de l'AVAP.

Le repérage des immeubles par l'AVAP exploite les données d'inventaires connues : monuments historiques classés ou inscrits, édifices labellisés « patrimoine du XXe siècle », travaux du service de l'inventaire général, travaux de la société historique et archéologique « Les amis de Bernay » et Plan Local d'Urbanisme.

Il a été réalisé avec la double ambition d'harmoniser et de compléter ces données, grâce à une approche systématique de terrain, réalisée à l'occasion de l'élaboration de l'AVAP (avec un 1er inventaire réalisé en 2012 par le groupement « PANIOUCHKINA / HENON TUDOR / GOSSET », complété et enrichi en 2023/2024 par le cabinet PERSPECTIVES).

Édifices labellisés « Architecture contemporaine remarquable » : Le label « Architecture contemporaine remarquable » (ACR) a été créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). Il signale les édifices et productions de moins de 100 ans non protégés au titre des Monuments historiques. A Bernay, 2 édifices bénéficient du label :

- Cité-jardin des Abattoirs,
- Maison Paquebot

Édifices repérés par le service de l'inventaire général : Dans la ville de Bernay, l'inventaire général recense 101 édifices ou ensembles remarquables, dont certains détruits ou en état de vestiges. Le recensement à l'inventaire général ne constitue pas une protection au titre du patrimoine, mais permet seulement d'attirer l'attention des services compétents en matière de délivrance des autorisations de travaux.

Édifices repérés par le PLU : Les zones rurales de la commune bénéficient depuis l'approbation du PLU d'une protection ciblée concernant le petit patrimoine : édifices et éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux de restauration, de modification ou de démolition sont soumis au régime de déclaration préalable. Ce repérage a été réactualisé à l'occasion de la révision générale du PLU.

2-11 - Inventaire du patrimoine non bâti de l'AVAP :

Murs et portails : Les murs sont assez souvent complétés par un portail en fer forgé, avec des piliers maçonnés (briques ou pierres). Véritables monuments, les portails font généralement l'objet d'une forte attention architecturale, destinée à souligner le statut social des occupants.

Ces clôtures maçonnées sont directement repérées sur le plan de zonage de l'AVAP.

Les alignements végétaux : Les alignements végétaux, arbres remarquables présents à l'intérieur du centre-ville offrent des contrepoints naturels à l'ambiance très minérale du site. Ils sont directement repérés sur le plan de zonage de l'AVAP.

2-12 - Devantures et enseignes commerciales :

Bernay est depuis le moyen-âge une grande ville commerçante.

L'ambiance commerciale est commandée par la cohérence entre les devantures et l'architecture des îlots bâtis. Une bonne cohérence doit être recherchée, en évitant les mises en scène trop voyantes.

On distingue les devantures en applique et les devantures en feuillure :

2-13 - origine de l'étude de l'AVAP:

▬ 2008 : délibération du conseil municipal de Bernay du 18 décembre 2008 destinée à l'élaboration d'une zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en parallèle avec la démarche de labellisation en tant que Ville d'Art et d'Histoire, actée en 2012 par signature d'une convention avec l'État le 18 février 2012, d'une durée de 10 ans.

- 2011 : La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 a remplacé le dispositif des ZPPAUP par celui des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La ville a dû à nouveau

délibérer (le 6 octobre 2011) pour reprendre la procédure et élaborer une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette étude, n'a pas abouti.

- 2022 : A l'occasion du renouvellement du label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2022, l'état a demandé à la ville de relancer les travaux de l'AVAP afin de respecter les termes de la convention d'attribution. Ainsi, la ville a repris l'étude de l'AVAP avec le cabinet PERSPECTIVES, qui a rédigé le présent dossier sur les bases des travaux déjà effectués par le groupement « PANIOUCHKINA / HENON TUDOR / GOSSET ».

2-14 – Objectifs de l'élaboration du projet de l'AVAP :

Préambule : Les protections du patrimoine existantes avant la création de l'AVAP ont permis une bonne maîtrise des évolutions urbaines et architecturales du centre historique et de ses abords :

Outils préexistants dans la création de l'AVAP

Atouts	Faiblesses
Rayons de 500m couvrant 231 hectares en centre-ville et dans le quartier de la Couture, où tous les projets sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France	Si les rayons de 500m couvrent bien le centre-ville et le quartier de la Couture, ils s'étendent également sur des zones périurbaines récentes, mais ils n'intègrent pas les secteurs ruraux d'intérêt patrimonial
Protections du patrimoine naturel et bâti au titre des articles L151-19 et L151-23 du PLU	Seules les constructions les plus intéressantes sont repérées par le PLU, mais pas le petit patrimoine vernaculaire d'accompagnement
Présence de la zone Natura 2000 Risle, Guiel et Charentonne et de six ZNIEFF, qui ont globalement été classées en zone naturelle du PLU Zones humides protégées au titre de la loi sur l'eau	Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF ne sont pas opposables aux tiers et ne constituent pas des outils règlementaires et juridiques

La mise en place d'une Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine et d'un Périmètre Délimité des Abords s'inscrit dans un processus d'amélioration de la prise en compte du patrimoine. Ces dispositifs, mieux adaptés aux enjeux du patrimoine que l'application systématique d'une servitude de rayon de 500 mètres, permettent d'encadrer des aménagements nouveaux tout en incitant à la réhabilitation et à l'amélioration de l'habitat.

Portée spatiale : La mise en place de l'AVAP de Bernay coïncide avec la définition d'un périmètre délimité des abords (PDA). L'association entre ces deux outils permet une protection forte du centre-ville, véritable vitrine patrimoniale de Bernay, et une protection plus souple mais très large, jusqu'au cœur des hameaux à forte sensibilité paysagère et patrimoniale.

Objectif n°1 : Protéger le centre historique de Bernay, dit « Site Patrimonial Remarquable »
Le périmètre retenu pour l'AVAP enveloppe l'ancienne ville médiévale et ses abords immédiats (50,1 hectares). Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain ancien et dense, où sont édifiés les monuments historiques de la ville. Quelques espaces libres ponctuent le site.

Objectif n°2 : Envelopper le Site Patrimonial Remarquable par un périmètre délimité des abords élargi jusqu'aux hameaux à forte sensibilité patrimoniale et paysagère.

En complément à l'AVAP, le périmètre délimité des abords (PDA) permet une protection souple sur un périmètre d'intérêt patrimonial plus élargi (643,8 hectares).

L'AVAP remplace les servitudes des abords des monuments historiques à l'intérieur de son périmètre (dit site patrimonial remarquable). Le PDA permet d'adapter le périmètre de protection « hors AVAP », en remplaçant les rayons de 500m résiduels (c'est-à-dire sortant du périmètre de l'AVAP) par une emprise cohérente, adaptée au site et à ses enjeux.

Principes de protection du patrimoine bâti :

Afin de faciliter l'utilisation du document et de s'adapter aux nouvelles possibilités ouvertes par les outils informatiques (SIG), l'AVAP de Bernay fait le choix de ne délimiter qu'un nombre limité de secteurs, en les superposant à un ensemble de trames graphiques qui permettent de prendre en compte toute la diversité et la richesse du patrimoine bernayen.

L'AVAP repose sur :

- ◆ Un corps de règles générales, applicables à l'ensemble des travaux,
- ◆ Des règles architecturales modulées selon l'intérêt des constructions et leur typologie,
- ◆ Des mesures de protection des espaces libres,
- ◆ Des dispositions spécifiques aux vestiges archéologiques.

Objectif n°3 : Protéger les immeubles en tenant compte de leur intérêt patrimonial et de leur typologie. Les immeubles sont repérés selon une grille croisant intérêt patrimonial et typologie architecturale figurant page 323 du rapport de présentation.

Typologie : Les dispositions de l'AVAP sont modulées selon les grandes typologies réglementaires suivantes :

Maisons à colombage : Ces constructions sont naturellement très nombreuses, environ 350 immeubles.

Immeubles à façades polychromiques : C'est l'autre typologie localement dominante, Nombre : environ 230 immeubles.

Immeubles à façades maçonnées monochromes : Il s'agit d'immeubles dressés en briques rouges apparentes (exceptionnellement en moellons) Nombre : environ 110 immeubles.

Immeubles à façades enduites monochromes : Il s'agit d'immeubles d'aspect sobre, dressés en maçonneries ou en pans de bois, sur lesquels a été appliqué un enduit d'une couleur unique. Nombre : environ 160 immeubles.

Immeubles à façades revêtues : L'essentage d'ardoise et le bardage bois constituent des protections traditionnelles des pans de bois normands. (60 immeubles).

Immeubles à façades composites : Il s'agit d'immeubles ayant vraisemblablement fait l'objet de multiples évolutions au fil des époques, trop hétérogènes pour que l'on puisse les rattacher à l'une des catégories précédentes. Nombre : environ 90 immeubles.

Immeubles de style éclectique : L'AVAP distingue ces immeubles pour leurs caractéristiques très singulières. Ce courant architectural de la fin du XIXe / début du XXe siècle prend pour référence, en les mélangeant, des styles d'époques antérieures ou des particularités régionales. Nombre : environ 60 immeubles.

Immeubles de style contemporain : Cette catégorie permet de repérer les immeubles d'architecture contemporaine remarquable. Nombre : 8 immeubles repérés.

Objectif n°4 : Favoriser le retour à la vérité des matériaux :

Aujourd'hui à Bernay, trop de façades ont subi des transformations et ne sont plus conformes à leur état d'origine.

Actions à prévoir :

- ◆ Piquer les enduits qui auraient été appliqués sur les colombages de qualité,
- ◆ Inversement, réenduire les colombages de facture grossière,
- ◆ Enlever les peintures ou les enduits hydrofuges sur les maçonneries (sous réserve de l'emploi de procédés non destructifs),
- ◆ Inversement, réenduire les maçonneries non prévues pour être apparentes,
- ◆ Restituer la polychromie lorsqu'elle a été effacée.

Objectif n°5 : Encourager une évolution qualitative des immeubles ordinaires : l'AVAP veillera à ce que les modifications contribuent globalement à une amélioration de leur aspect et leur relation au site.

Objectif n°6 : Réinvestir les parcelles occupées par des immeubles déqualifiés (une centaine) présents dans le périmètre de l'AVAP

Ces constructions constituent des lieux de reconquête prioritaire, tant d'un point de vue des usages urbains que de la qualité architecturale.

Objectif n°7 : Garantir l'inscription des constructions nouvelles en harmonie avec leur contexte urbain et paysager, L'AVAP règlemente également les constructions neuves, qui devront s'inscrire harmonieusement dans le site sans « déranger » ni diminuer les architectures traditionnelles déjà présentes.

Objectif n°8 : Harmoniser et qualifier les vitrines commerciales :

- ◆ Intégrer le commerce dans le paysage des rues et des places du centre (notion d'ambiance commerciale),
- ◆ Promouvoir une conception des vitrines (devantures et enseignes) en cohérence avec les immeubles support ,
- ◆ Exiger le recours à des matériaux de qualité,
- ◆ Rechercher une unité visuelle des linaires commerciaux.

Principes de protection des autres patrimoines : L'AVAP de Bernay ne s'arrête pas à la protection du patrimoine bâti, mais assure également la protection :

Objectif n°9 : Protéger Les clôtures remarquables.

Objectif n°10 : Protéger les petits éléments du patrimoine.

Objectif n°11 : Protéger la trame végétale, haies et arbres isolés remarquables.

Objectif n°12 : Valoriser la présence de l'ancienne enceinte médiévale et veiller à la préservation des vestiges archéologiques.

Principes de promotion des espaces publics :

Objectif n°13 : Ouvrir à la circulation les venelles de la ville médiévale : Ce sont des fenêtres sur le passé, qui permettent de ressentir la ville du moyen-âge au rythme de la marche à pied.

Objectif n°14 : Mettre en valeur les places et les espaces piétonniers : Les places du centre sont des lieux essentiels pour la **vie quotidienne des habitants**. La place des voitures devra être étudiée.

Objectif n°15 : Valoriser le rapport à l'eau

L'eau est très présente à Bernay, même si certaines portions des rivières restent canalisées ou inaccessibles au public. Lorsque cela est possible, l'AVAP encourage la réouverture des bras d'eau.

Objectif n°16 : Protéger les vues depuis les Monts, belvédère sur la ville

Les principes retenus pour l'AVAP sont :

- ◆ Veiller à la qualité des matériaux des toitures,
- ◆ Limiter la hauteur des constructions,
- ◆ Utiliser les masses végétales des espaces publics et privés plantés en habillage de la ville (protection et développement de la trame verte urbaine).

Objectifs liés à l'adaptation au changement climatique

Objectif n°17 : Encourager l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien Ces travaux doivent être poursuivis en maintenant deux priorités :

- ◆ Les interventions ne doivent pas dénaturer les bâtiments, ni nuire à l'image de la ville,
- ◆ Les travaux engagés ne doivent pas créer de pathologies dans le bâti.

Objectif n°18 : Encadrer l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables : l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devra pas altérer l'aspect des façades et des toitures, ni nuire à la qualité urbaine des espaces publics (rues et places). Les éoliennes, y compris les petites installations urbaines, ne sont pas compatibles avec la qualité patrimoniale du site. Les panneaux solaires, pompes à chaleur et climatiseurs devront être installés de manière discrète, voire être entièrement dissimulés en cas d'enjeu patrimonial fort. D'une manière générale, tous les éléments techniques (cheminées, entrées d'air neuf, etc.) seront intégrés au volume de la construction ou installés le plus discrètement possible (lorsque la pose en extérieur est nécessaire).

Objectif n°19 : Préserver les espaces libres qui ponctuent le Site Patrimonial Remarquable :

L'AVAP de la ville de Bernay a pour objectif de proposer, à l'intérieur d'un périmètre pertinent, un ensemble de conseils et le cadre règlementaire adapté pour la mise en valeur et la préservation du bâti, des formes urbaines et des paysages, allant au-delà de la simple protection des monuments historiques.

Objectif n°20 : Stimuler la renaturation de la ville pour développer la trame verte et bleue (espaces verts, rapport à l'eau) :

- ◆ Remodeler l'espace pour donner plus de place à la nature,
- ◆ Désartificialiser des stationnements, déminéraliser des cours d'école, renaturer des cœurs d'îlots,
- ◆ Favoriser l'agriculture urbaine,

- ◆ Créer des plinthes végétales en pied d'immeubles,
- ◆ Ré-ombrager la ville, etc.

Politiques d'accompagnement à l'AVAP :

Objectif n°21 : Affirmer la valeur du patrimoine bernayen. En 2012, Bernay a obtenu le label « Villes et Pays d'art et d'histoire », outil de promotion territoriale, mais aussi un motif de fierté pour les habitants. La création de l'AVAP s'inscrit dans la dynamique de conservation de ce label.

Objectif n°22 : Matérialiser les entrées dans le Site Patrimonial Remarquable :

- ◆ Signaler l'emplacement des anciennes fortifications et des portes de la ville,
- ◆ Mise en place d'une signalétique dédiée (panneaux d'information, totems liés à un label historique, etc.),
- ◆ Jeu dans le traitement de l'espace public (revêtement de la chaussée, mobilier, etc.),
- ◆ Soin particulier des bâtiments présents aux entrées du centre ancien.

2-15 - Justifications des dispositions de l'AVAP :

Les ambitions patrimoniales de Bernay :

Afin de conserver cette richesse patrimoniale, de nombreuses actions ont déjà été engagées : inscription ou classement de 11 monuments historiques, labellisation de 2 ensembles au titre de l'« Architecture contemporaine remarquable », repérage des milieux naturels au titre des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique ou faunistique) ou Natura 2000, protections au titre du paysage ou de l'architecture dans le PLU, labellisation Ville d'Art et d'Histoire, etc. L'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2012 et son renouvellement en 2023 ont été des étapes majeures dans la reconnaissance du patrimoine bernayen conditionné par plusieurs actions locales :

- ◆ Recrutement d'un animateur de l'architecture et du patrimoine en charge de la mise en œuvre de la convention,
- ◆ Développement d'une politique des publics (sensibilisation des habitants à leur environnement architectural et paysager, initiation du public jeune à l'architecture et au patrimoine, accueil du public touristique),
- ◆ Mise en place d'un CIAP (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine) qui présente de manière didactique l'architecture et le patrimoine de la ville,
- ◆ Valorisation du patrimoine et promotion de la qualité architecturale, grâce à l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'élaboration de l'AVAP est une donc nécessité pour la ville de Bernay et ses élus, très attachés au label « Ville d'Art et d'Histoire » et à la visibilité qu'il confère au territoire. Pour concentrer l'efficacité de son action, les élus ont délibérément retenu un périmètre limité, correspondant au centre-ville « vitrine historique » sous protection renforcée. En l'associant à un périmètre délimité des abords élargi pour un encadrement à grande échelle des évolutions de la ville.

Avec l'AVAP, la ville « grave dans le marbre » les règles qui régiront les travaux pour les décennies à venir, assurant ainsi une gestion cohérente et pérenne de son patrimoine.

Effet de l'AVAP :

Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles, bâtis (y compris du second œuvre) ou non bâtis (cours, jardins, etc.), sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Il s'agit notamment des travaux de :

- ◆ Modification de l'aspect d'un bâtiment existant ;
- ◆ Construction nouvelle ;
- ◆ Démolition ;
- ◆ Interventions sur les espaces extérieurs et les espaces publics.

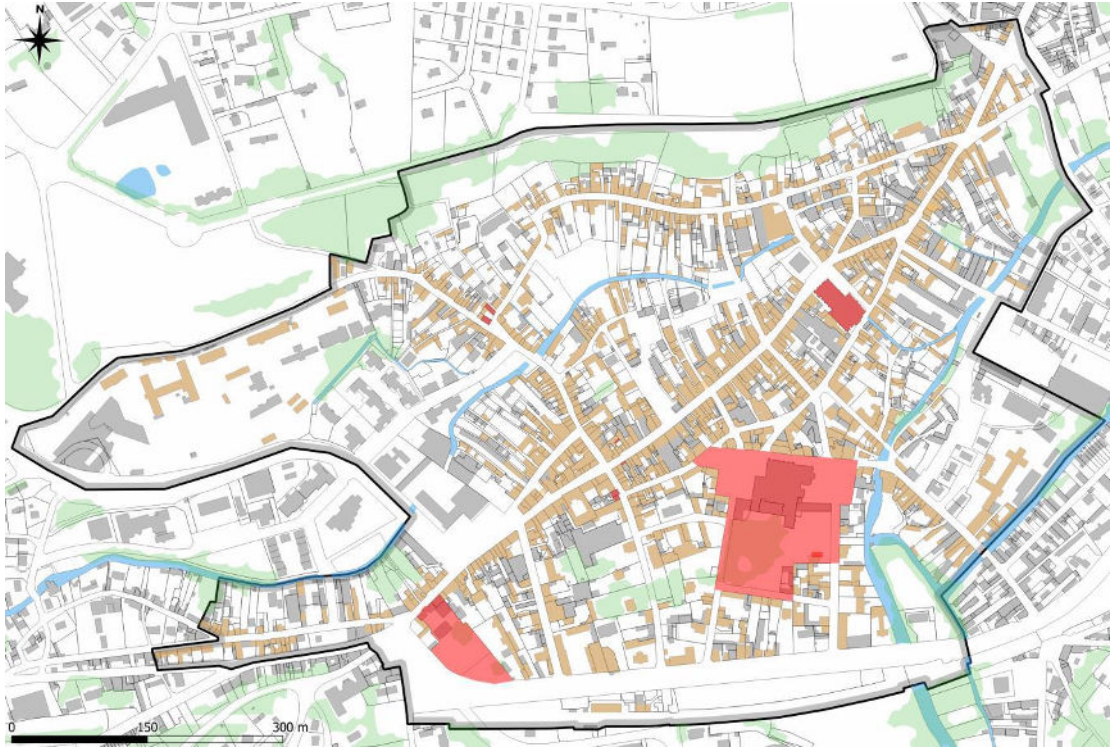
L'ABF veille au respect des règles de l'AVAP, qu'il a l'obligation légale de suivre.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'ABF. Celui-ci émet un avis consultatif sur le projet de décision et peut proposer des modifications, le cas échéant après étude conjointe du dossier. En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision auprès du préfet de région, qui statue après avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

Un recours peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Il est alors adressé au préfet de région, qui statue. Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la CRPA parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, le préfet de région statue après avis de ce médiateur. Pour rappel, le guide pratique rédigé par le Ministère de la Culture sur les AVAP précise que le règlement écrit peut prévoir des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'ABF, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L642-5 du code du patrimoine.

2-16 - Plan de zonage de l'AVAP :

En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, les AVAP approuvées sont automatiquement classées en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ainsi, le périmètre de l'AVAP est dit « Site Patrimonial Remarquable ».



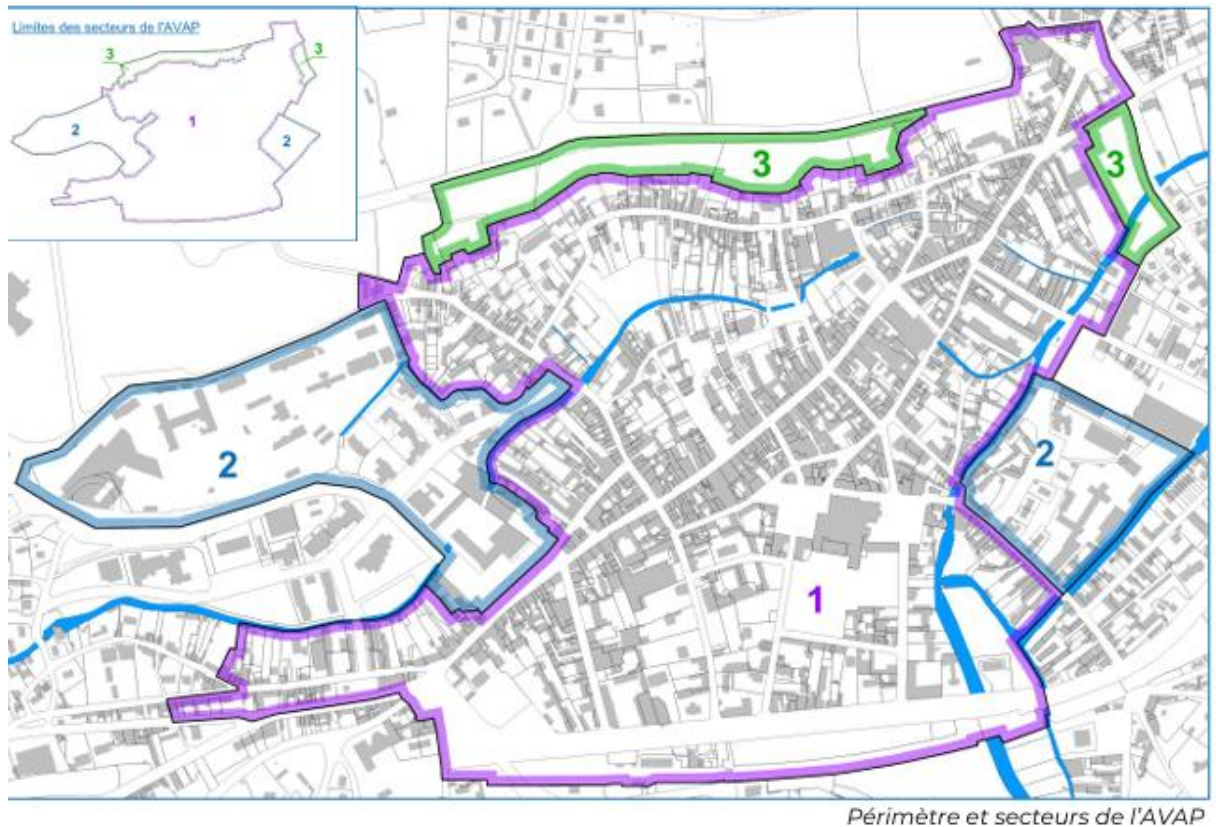
Il correspond à l'ancienne ville médiévale et ses abords immédiats (50,1 hectares)
 Au-delà des immeubles protégés, le périmètre de l'AVAP comprend un peu plus d'un millier de constructions remarquables, identifiées sur le plan au titre des immeubles d'intérêt ou d'accompagnement. C'est le secteur de Bernay où la « densité patrimoniale » est la plus élevée.

Il enferme le tracé des anciennes fortifications médiévales (qui ne sont plus directement visibles).

Découpage en secteurs :

Le plan de zonage de l'AVAP différencie 3 secteurs, associés à des règles adaptées à leurs particularités :

- ◆ Le secteur 1 correspond au centre-ville de Bernay. Surface = 40,8 ha,
- ◆ Le secteur 2 correspond à l'hôpital, à la rue du pont de l'étang et à la place de la Poste, A l'école Jeanne d'Arc et ses abords, Surface = 10,8 ha,
- ◆ Le secteur 3, correspondant aux espaces naturels où les constructions nouvelles sont interdites. Surface = 3,3 ha.



Cas des immeubles déqualifiés :

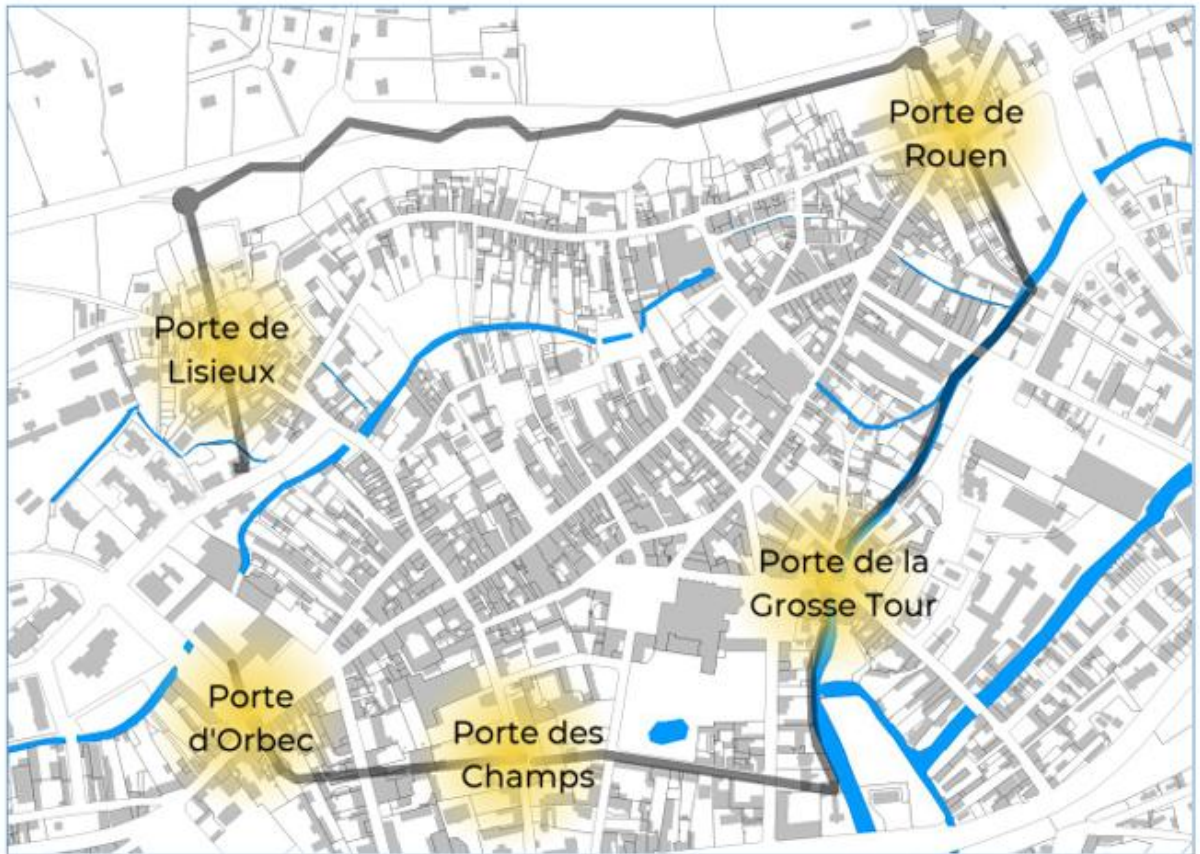
Le plan de l'AVAP repère des immeubles déqualifiés. Il s'agit d'immeubles, d'adjonctions ou de constructions annexes de qualité médiocre. En l'état, ils constituent des verrues urbaines, dont la présence dégrade la perception du Site Patrimonial Remarquable. Deux possibilités sont ouvertes par le règlement. Il est possible :

- ◆ Soit d'améliorer leur qualité architecturale ;
- ◆ Soit de les démolir, puis le cas échéant édifier de nouvelles constructions sur l'emprise libérée. Tous autres travaux sont interdits.

Les immeubles ordinaires : Les autres constructions, qui n'ont pas été repérées au titre des immeubles d'intérêt ou d'accompagnement, ni au titre des immeubles déqualifiés, sont réputées être « ordinaires ». Cette catégorie rassemble un grand nombre de constructions, pour lesquelles le règlement édicte des règles plus simples, globalement destinées à préserver les éléments qualitatifs et améliorer l'aspect architectural.

Autres patrimoines repérés sur le plan de l'AVAP :

Patrimoine archéologique : Le plan de l'AVAP indique la localisation supposée des anciennes fortifications médiévales. Une attention particulière doit être portée à l'environnement des anciennes portes de la ville médiévale (porte de Rouen, porte de Lisieux, porte d'Orbec, porte des Champs et porte de la Grosse Tour), dans l'objectif de matérialiser les entrées dans le Site Patrimonial Remarquable.



Le tracé supposé des anciennes fortifications

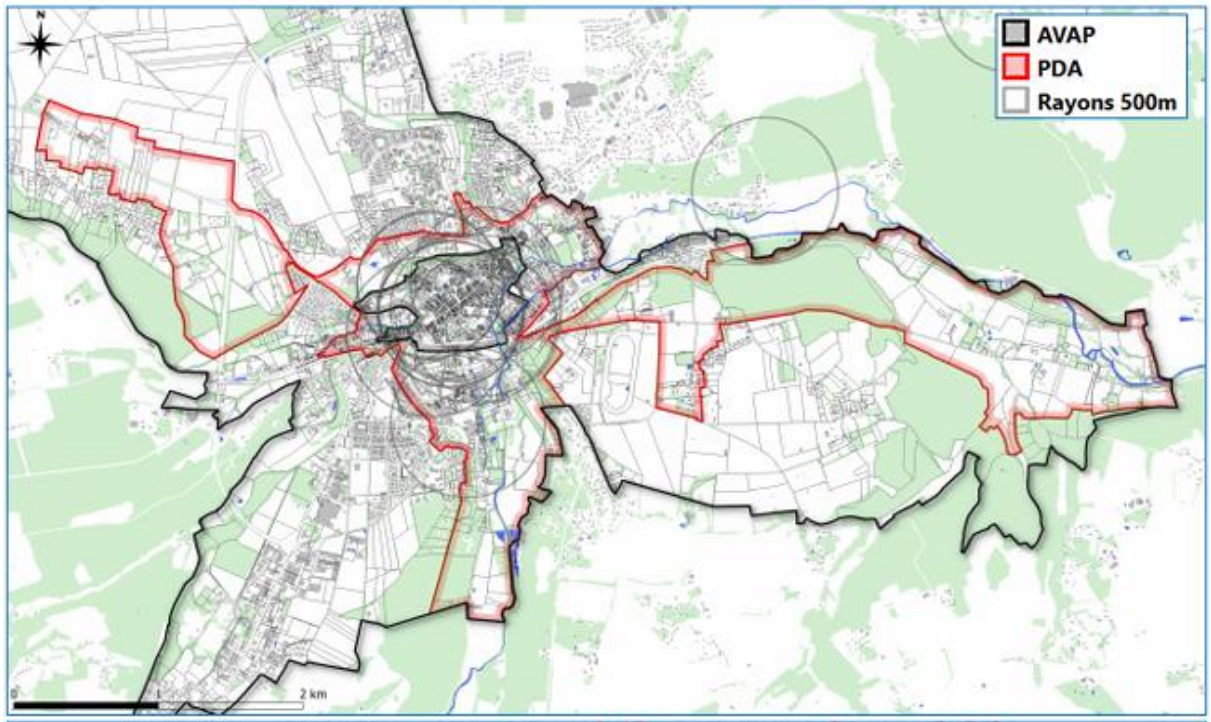
2-17 - Périmètre délimité des abords :

A l'extérieur du périmètre de l'AVAP, les servitudes de protection des abords des monuments historiques classés et inscrits continuent de s'appliquer. La commune de Bernay, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, a choisi de définir un Périmètre Délimité des Abords (PDA) afin de remplacer les anciens rayons de 500 mètres par un périmètre cohérent, adapté aux enjeux paysagers et urbains (mis au point en parallèle de l'élaboration de l'AVAP).

A l'intérieur du Périmètre délimité des abords, il est obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement).

Cet avis est dit conforme car la notion de covisibilité ne s'applique plus dans le Périmètre Délimité des Abords.

Ce périmètre délimité des abords étendu (643,8 hectares) joue un rôle d'espace-tampon de protection autour du centre-ville (Site Patrimonial Remarquable). Mais au-delà, il permet de protéger les espaces présentant un intérêt architectural, paysager ou archéologique, y compris à l'écart du centre-ville.



2-18 - Le cadre réglementaire :

Les AVAP ont été instituées par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine dans leur version en vigueur du 14 juillet 2010 au 09 juillet 2016. Pour information, la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (CAP) a introduit un nouveau dispositif dit Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en place des AVAP.

Toutefois, la délibération de prescription étant antérieure à la loi CAP, la collectivité a la possibilité de finaliser la procédure en cours. Articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine dans leur version antérieure à la loi CAP et Articles D642-1 à D642-29 du Code du Patrimoine dans leur version antérieure à la loi CAP.

2-19 - Description du règlement écrit de l'AVAP :

Organisation du règlement, deux parties introductives :

- ◆ Partie I. Cadre réglementaire et législatif Rappel du contexte réglementaire applicable.
- ◆ Partie II. Mode d'emploi de l'AVAP Guide d'utilisation de l'AVAP et présentation du contenu du plan de zonage et du règlement écrit. Le règlement est découpé selon 7 parties donnant les règles et conseils applicables dans le périmètre de l'AVAP :

Partie III. Dispositions transversales	Parties IV. et V. Secteur 1 Constructions		Partie VI. Secteur 2	Partie VII. Secteur 3
	existantes	nouvelles		
Vestiges archéologiques Trame jardinée Végétation remarquable Cours d'eau et berges Clôtures Petits éléments du patrimoine Devantures et enseignes commerciales Venelles	Implantation Volumétrie Façades Toitures Equipements énergétiques		Principes d'évolution	Principes de protection

Partie III. Dispositions transversales : Ces dispositions transversales s'appliquent dans tous les secteurs de l'AVAP (secteurs 1, 2 et 3).

◆ **Partie IV. Secteur 1 (centre-ville) / Constructions existantes** (hors constructions déqualifiées) Règles et conseils pour les constructions existantes du secteur 1 (immeubles d'intérêt, immeubles d'accompagnement et immeubles ordinaires), à l'exception des constructions déqualifiées repérées sur le plan de l'AVAP, Ces dispositions sont destinées à encadrer les travaux sur les constructions existantes, y compris leurs extensions et annexes

◆ **Partie V. Secteur 1 (centre-ville) / Nouvelles constructions et travaux sur les constructions déqualifiées** Règles et conseils pour les nouvelles constructions du secteur 1, ainsi que pour les travaux sur les constructions déqualifiées, dont l'aspect doit être amélioré. Ces dispositions concernent les nouvelles constructions principales. Les extensions et les annexes sont règlementées dans le chapitre précédent.

◆ **Partie VI. Secteur 2 (hôpital, rue du pont de l'étang et place de la poste)** Le chapitre est divisé en 3 grandes parties :

▶ Travaux sur les immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement (renvoi vers les principes édictés pour les immeubles d'intérêt architectural du secteur 1, sauf contraintes liés à l'état des bâtiments ou à l'organisation fonctionnelle de l'hôpital) ;

▶ Gestion des immeubles déqualifiés ;

▶ Nouvelles constructions et travaux sur les constructions ;

◆) **Partie VII. Secteur 3 (naturelle)** Edicte les principes de préservation du caractère naturel du secteur ;

◆ **Partie VIII. Annexes** Cette dernière partie regroupe les différentes annexes : ▶ Annexe n°1 : Lexique ▶ Annexe n°2 : Matériaux et chromatiques

Note sur l'écriture du règlement :

Le règlement de l'AVAP édicte des règles et des conseils. Seules les règles sont opposables ; Pour faciliter l'utilisation du règlement, toutes les règles et les conseils sont présentés sous la forme d'encarts numérotés :

- ◆ Les règles (opposables) sont écrites en noir ;
- ◆ Les conseils (non opposables) sont écrits en italique bleu. Ils sont associés à des mots clés (« hashtags »), indiquant à quels types d'immeubles ou de prescriptions graphiques ils sont opposables.

L'association des mots-clés (« hashtags ») aux règles présente plusieurs avantages :

- ◆ Elle montre clairement les liens entre le plan de zonage et le règlement écrit (à quel type d'immeuble ou de trame graphique la règle s'applique-t-elle ?) ;
- ◆ Il est facile de rechercher toutes les règles qui concernent un projet. Par exemple, pour connaître toutes les règles applicables en cas de travaux sur une maison à colombage, il suffit de faire une recherche (Ctrl-F sous Windows et Cmd-F sous macOS) avec le mot-clé « #colombage » ;
- ◆ Le formatage des règles et conseils sous forme d'encarts permet des extractions automatiques (parsing) du document ;
- ◆ A terme, ce système permettra de relier la cartographie SIG de l'AVAP avec les sous-ensembles de règles adéquats. Ces choix de conception du plan de zonage et d'écriture du règlement ont pour but de concilier la précision et la finesse d'un règlement d'AVAP (nombreuses règles très précises et détaillées) avec une facilité d'utilisation (pour les habitants et les services instructeurs).

Contenu du règlement (constructions existantes du secteur 1) :

- Modification de la volumétrie,
- Façades,
- Toitures,
- Equipements énergétiques,
- Les dispositions détaillées figurent pages 21 à 45 du règlement écrit.

Contenu du règlement (nouvelles constructions et travaux sur les constructions déqualifiées du secteur 1) : Immeubles déqualifiés :

Deux possibilités sont ouvertes par le règlement. Il est possible :

- ◆ Soit d'améliorer leur qualité architecturale ;
- ◆ Soit de les démolir, puis le cas échéant édifier de nouvelles constructions sur l'emprise libérée.

Les dispositions détaillées figurent pages 87 à 104 du règlement écrit.

Contenu du règlement (secteur 2) : les prescriptions détaillées concernant les travaux sur les constructions figurent pages 105 à 113 du règlement écrit de l'AVAP.

Contenu du règlement (secteur 3) : Le secteur 3 (naturel) est associé à un principe d'inconstructibilité. Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public peuvent être autorisés. : les prescriptions détaillées figurent pages 114 à 115 du règlement écrit de l'AVAP.

Cahier annexe de recommandations : Complémentaire du règlement de l'AVAP, le cahier de recommandations énonce des conseils pour l'entretien et le ravalement des façades (en pans de bois apparents, en enduit ou en maçonneries apparentes). Ces recommandations ne sont pas obligatoires.

2-20 - compatibilité du plu avec l'AVAP :

Cette mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme a pour objet de mettre en cohérence les dispositions du Plan local d'urbanisme telles qu'elles sont issues de sa révision générale adoptée le 9 avril 2024 avec celles de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, futur Secteur patrimonial remarquable, en cours d'adoption. L'ambition portée, dans la continuité de l'obtention du label Ville d'Art et d'Histoire, est de mettre en valeur le patrimoine, notamment bâti, remarquable dont est doté la ville de Bernay. Ses orientations sont cohérentes avec celles du Plan local d'urbanisme dont le Projet d'aménagement et de développement durable fait de la préservation et de la valorisation des patrimoines bernayens le socle d'une identité propice à un développement répondant à tous les enjeux de l'urbanisme actuel.

Les mises en compatibilité portent donc essentiellement sur des ajustements de zonages et des ajustements du règlement, notamment sur les questions d'aspects des bâtiments qui avaient été sciemment peu abordées lors de la révision du PLU concernant le bâti de centre-ville pour incorporer les éléments plus précis issus de l'écriture de l'AVAP.

La présente mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) prévoit les évolutions nécessaires à la réalisation de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), par :

- une modification du zonage permettant d'harmoniser le périmètre du centre urbain historique avec celui de l'AVAP ;
- la mise en cohérence des dispositions relatives à l'aspect extérieur des bâtiments ;
- les modifications du règlement concernant les zones naturelles, permettant certains aménagements publics à vocation pédagogique ou de détente ;

2-21 - Présentation et justification des dispositions modifiées :

Articulation des dispositions de l'AVAP et du PLU : il est nécessaire de rappeler la nature des liens existants entre ces deux documents. L'AVAP a en effet le caractère d'une servitude d'utilité publique et est à ce titre annexée au PLU en vigueur. Les dispositions de l'AVAP et du PLU s'appliquent donc de manière complémentaire ; la règle la plus contraignante s'imposant en cas de dispositions différentes ou contradictoires.

Il apparaît donc pertinent de faire en sorte de garantir la parfaite cohérence des deux documents.

2-22 - Compatibilité avec le règlement graphique du PLU :



îlot UBF à insérer en zone UAF

2-23 - Compatibilité avec le règlement écrit du PLU :

Quelques incompatibilités mineures ont été détectées entre les règles d'aspect du PLU approuvé le 9 avril 2024 et l'AVAP, détaillées pages 392 et 393 du rapport de présentation de l'AVAP.

Les modifications du règlement de la zone UA, couverte par l'AVAP, visent à aligner les règles du PLU sur celles de l'AVAP, et portent sur :

- l'article UA9 qui régit l'aspect extérieur des constructions et clôtures afin d'assurer un encadrement adapté au caractère patrimonial du bâti ;
- le lexique du règlement du PLU, où sont introduites les deux catégories de bâtis retenues par l'AVAP, les « *immeubles d'intérêt architectural* » et les « *immeubles d'accompagnement* », afin de faciliter la compréhension des dispositions de l'article UA9 ;
- l'article UA4 qui régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin de réduire et de préciser les possibilités d'extension des bâtiments côté rue et de préserver leur aspect patrimonial, notamment en façade.

La modification du règlement de la zone naturelle (N) du PLU, couverte par l'AVAP, consiste à introduire, dans les articles N1 et N2 :

- la possibilité d'aménager d'« *autres équipements recevant du public* » (article N1) ;
- la restriction de ces aménagements à des « *équipements légers nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public ou à la sensibilisation des publics* » (article N2) et que ces aménagements ne pourront être réalisés ni dans les secteurs de zone humide avérée du plan de zonage ni dans les périmètres rapprochés du captage d'eau des Bruyères ;

2-24 - Le périmètre délimité des abords (PDA) :

Création du périmètre délimité des abords :

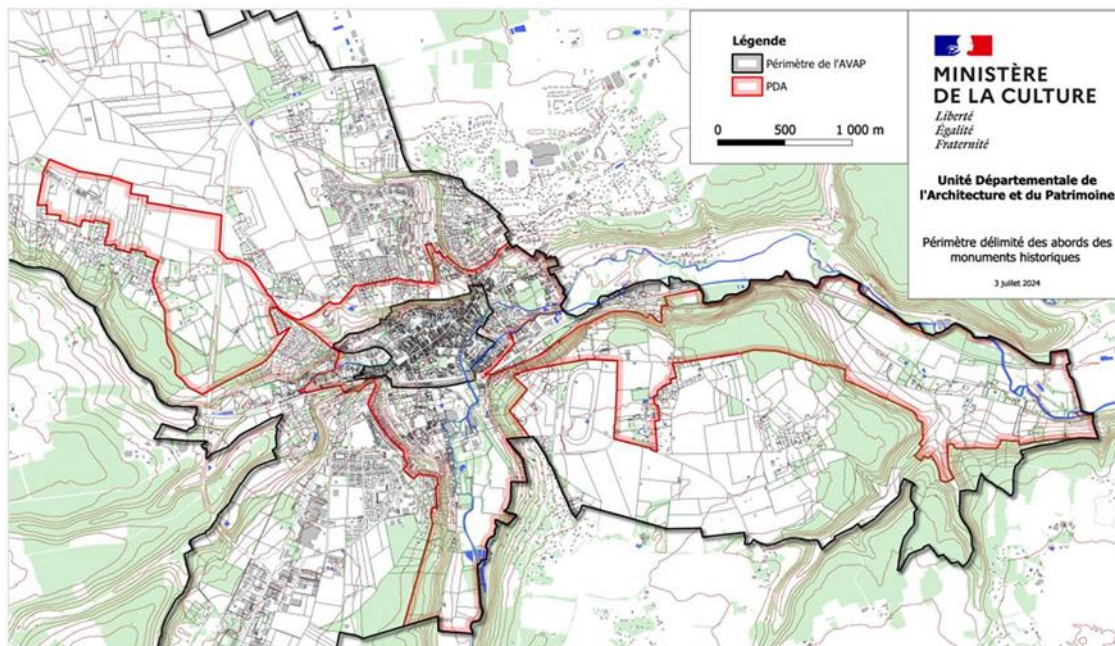
L'article L.621-31 du Code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques ayant vocation à remplacer de manière plus cohérente et contextualisée les servitudes de type AC1 délimitant un périmètre de 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés et le critère de covisibilité.

La définition de ce périmètre a été proposée par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec l'élaboration de l'AVAP, cette proposition est soumise pour accord à la Ville de Bernay compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. Il est donc proposé d'introduire ce nouveau périmètre à l'occasion de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

A l'intérieur du Périmètre délimité des abords, il est obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement).

Cet avis est dit conforme car la notion de covisibilité ne s'applique plus dans le Périmètre Délimité des Abords.

Ce périmètre délimité des abords étendu (643,8 hectares) joue un rôle d'espace-tampon de protection autour du centre-ville (Site Patrimonial Remarquable). Mais au-delà, il permet de protéger les espaces présentant un intérêt architectural, paysager ou archéologique, y compris à l'écart du centre-ville.



2-25 - La partie Annexes du rapport de présentation détaille les aides aux travaux dont peuvent bénéficier les propriétaires :

- Dispositif fiscal « Malraux »
- Dispositif « Denormandie »
- Dispositif « Louer abordable »
- Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)
- MaPrimeRénov'
- MaPrimeRénov' Sérénité

Ainsi que les Aides de la Fondation du Patrimoine et du CAUE 76

3 – L'ENQUETE PUBLIQUE :

3-1 – Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

3-2 – Cadre juridique et réglementaire :

Délibération du 6 octobre 2011 de la ville de Bernay décidant de mettre à l'étude une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (Annexe N°7)

Les AVAP ont été instituées par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine dans leur version en vigueur du 14 juillet 2010 au 09 juillet 2016.

Pour information, la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (CAP) a introduit un nouveau dispositif dit Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en place des AVAP.

Toutefois, la délibération de prescription étant antérieure à la loi CAP, la collectivité a la possibilité de finaliser la procédure en cours

La mise en œuvre de la procédure d'élaboration de l'AVAP nécessite l'ouverture d'une enquête publique (article L 642-3 du code du patrimoine) et une délibération du conseil municipal pour approuver le projet.

L'enquête publique portant sur ce projet est régie par le Code de l'Environnement et, notamment, par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Le dossier a fait l'objet d'une transmission aux personnes publiques associées :

Commission Régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) : cette commission a rendu un avis favorable à l'unanimité sur l'AVAP de Bernay le 26 septembre 2024 (annexe N° 5)

En ce qui concerne les incidences sur l'environnement, le dossier a été transmis à la la MRAe Normandie qui a pris la décision suivante : Décision de n° 2024-5467 en date du 5 septembre 2024 après examen au cas par cas de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'Elaboration de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Bernay (27) (Annexe N° 3)

Soumission du projet d'AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU à l'examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI et des personnes publiques associées, cette réunion s'est tenue le 17 décembre 2024 et n'a pas rendu d'avis. Le PV de cette réunion figure en annexe du présent rapport, (Annexe N°6)

À l'issue de l'enquête publique, la ville de Bernay sera en mesure d'approuver, par délibération de son conseil municipal, l'AVAP/SPR qui est susceptible d'être modifiée après la présente enquête pour tenir compte, soit de l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur, soit des observations du public avant transmission au Préfet de l'Eure pour décision finale.

Compatibilité de l'AVAP avec le PLU : La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bernay a été approuvée lors du conseil municipal du 9 avril 2024.

La procédure de mise en compatibilité est prévue par les articles L 153-49 et suivants du code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité a été décidée par le conseil municipal de Bernay le 3 juillet 2024 - délibération n° 33-2024 (Annexe N° 8)

Procédure :

- Soumission du projet d'AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU à l'examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI et des personnes publiques associées, cette réunion s'est tenue le 17 décembre 2024 et n'a pas rendu d'avis (Annexe N°6)
- Soumission de mise en compatibilité du PLU à l'Avis de la MRAe qui a rendu l'avis suivant en date du 9 janvier 2025 : non nécessité de soumettre la mise en compatibilité à une évaluation environnementale (annexe N°4)
- Organisation d'une enquête publique unique portant à la fois sur l'approbation de l'AVAP, sur sa mise en compatibilité avec le PLU et sur l'adoption du PDA prescrite par l'arrêté municipal N° EP-25-01 du 3 mars 2025 (Annexe N° 9)
- À l'issue de l'enquête publique, la ville de Bernay sera en mesure d'approuver, par délibération de son conseil municipal, cette mise en compatibilité du PLU qui est susceptible d'être modifiée après la présente enquête pour tenir compte, soit de l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur, soit des observations du public.

3-3 - Composition du dossier présent sur le site internet de la ville de Bernay :

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public sous forme papier et sous forme électronique en mairie de Bernay ainsi que sur le site : www.bernaylaville.fr.

Ce dossier comporte les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Rapport de présentation - Annexes cartographiques
- Plan AVAP
- Cahier de recommandations
- Règlement
- Notice d'enquête publique sur l'AVAP
- Mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP
- Plan du périmètre délimité des abords des monuments historiques
- PLU - Règlement

- PLU annexes
- Extrait du règlement graphique du PLU

Le dossier papier présenté au public en mairie de Bernay est identique

Les pièces administratives :

- Délibération du conseil municipal du 6 octobre 2011 (annexe 7)
- Délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024 (annexe 8)
- L'Arrêté municipal n° N°EP-25-01 du Maire de Bernay portant sur la prescription d'une enquête publique unique portant sur le projet d'approbation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les dispositions de l'AVAP et la création des périmètres délimités des abords (PDA) du 3 mars 2025 (annexe 9) ;
- L'avis d'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées ayant donné une réponse :

- Décision de la MRAe Normandie n° 2024-5467 en date du 5 septembre 2024 après examen au cas par cas de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'Elaboration de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Bernay (27) (Annexe n° 3)
- Avis N° MRAe 2024-5647 du 9 janvier 2025 après examen au cas par cas « ad hoc » sur la Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bernay (27), de ne pas la soumettre à évaluation environnementale (Annexe N° 4)
- Compte-rendu de Réunion d'examen conjoint sur le projet d'AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU (Annexe N°6)
- Avis de la Commission régionale du Patrimoine e de l'architecture de Normandie, procès-verbal de la séance du 26 septembre 2024 à la DRAC de Caen (Annexe N° 5)
- 2 Registres d'enquête publique papier, 1 pour l'AVAP et le PDA et 1 pour sa mise en compatibilité avec le PLU cotés et paraphés par mes soins et disponibles à la Mairie de Bernay destinés à recevoir les observations du public.

***Analyse du dossier par le commissaire enquêteur :** Le dossier soumis à enquête publique est complet, illustré de photos, et richement documenté. Il permet de bien appréhender la valeur de ce site patrimonial. Le rapport de présentation de l'AVAP est très détaillé, la partie diagnostic reprend le cadre physique de la ville, son histoire, son analyse environnementale, paysagère et architecturale, ses devantures et enseignes commerciales ainsi que la capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable.*

La partie inventaire retrace l'archéologie de la ville, ses monuments inscrits ou classés, l'inventaire du patrimoine bâti et non bâti.

Une synthèse du diagnostic constitue un résumé non technique permettant au public une approche globale du dossier.

La justification du choix des objectifs permet d'assurer la protection du patrimoine bâti et non bâti.

Enfin ces dispositions sont concrétisées par un plan de zonage et un règlement constituant une servitude d'utilité publique annexée au PLU qu'il convient de mettre en compatibilité afin de disposer d'un document unique retraçant les prescriptions permettant d'assurer la protection du patrimoine.

Le plan du périmètre délimité des abords (PDA) très élargi par rapport à celui de l'AVAP permet d'inclure les édifices présentant un caractère historique et patrimonial sur le territoire de la commune de Bernay. Il se substitue au périmètre de 500 m autour des monuments inscrits ou classés et est proposé par l'Architecte des bâtiments de France.

3-4 - Organisation de l'enquête publique :

A- Désignation du commissaire enquêteur :

Le commissaire Enquêteur, ainsi que son suppléant Monsieur Jean-Pierre ADAM ont été désignés par décision du Tribunal administratif n° E 25000006/76 du 04/02/2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen.

Arrêté municipal n° N°EP-25-01 du 3 mars 2025 de Madame le Maire de Bernay portant sur la prescription d'une enquête publique unique portant sur le projet d'approbation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les dispositions de l'AVAP et la création des périmètres délimités des abords (PDA). (Annexe N°)

B- Préparation de l'enquête :

Première Réunion préparatoire du 11 février 2024 de 14 à 15h00 :

Participants :

- **Madame Barbara AUGER**, Cheffe de projet VAH, responsable musée et patrimoine,
- **Madame Hélène FRANGNE**, Chargée de l'Urbanisme et de la Stratégie foncière,
- **Monsieur Yves Gourvès**, Commissaire Enquêteur titulaire.

Objectifs de la réunion :

- Prise de contact,
- Présentation du projet d'AVAP/SPR, de sa mise en compatibilité avec le PLU et du PDA
- Organisation de l'enquête publique :
- La durée de l'enquête a été fixée initialement à 30 jours du 10 mars au 7 avril 2025,
- **Cependant, suite à un retard de parution des annonces légales dans la presse une 2^{ème} réunion préparatoire a eu lieu le 27 février de 10h00 à 11h00** : de nouvelles dates d'enquête ont été programmées du 24 mars au 23 avril 2025 pour une durée de 31 jours.

- Les lieux des permanences (bureau contigu à la salle des mariages de la Mairie), leur nombre (4), les dates et heures ont été choisis en concertation entre les responsables municipaux et le commissaire enquêteur :
- Lundi 24 mars 2025 de 15 à 18h00 à la mairie de Bernay,
- Samedi 5 avril 2025 de 9h00 à 12h00 à la mairie de Bernay,
- Mercredi 9 avril 2025 de 15h00 à 18h00 à la mairie de Bernay,
- Mercredi 23 avril 2025 de 15h00 à 18h00 à la mairie de Bernay,
- Evocation des modalités pratiques de rédaction de l'avis et de l'arrêté d'enquête publique,
- Modalités de publicité de l'enquête (affichage, parution dans la presse),
- Parution de l'avis et de l'arrêté ainsi que du dossier complet sur le site internet de la Ville de Bernay,
- Possibilité pour le public de transmettre ses observations par voie dématérialisée (adresse courriel dédiée) : enquete.publique.AVAP@bernay27.fr
- Mise en place de 2 registres papier d'enquête : 1 pour l'AVAP et le PDA et 1 pour la mise en compatibilité du PLU, ces registres ont été cotés et paraphés par mes soins.

- Visite physique du périmètre délimité des abords (PDA) le jeudi 27 février de 11h00 à 12h30

Participants :

- Corinne LEFEBVRE
Assistante technique du Patrimoine
Pôle Action culturelle
- Moi-même

En complément du périmètre précité de protection stricte, un périmètre délimité des abords (PDA) a été proposé par l'architecte des bâtiments de France

Cette visite a permis de cerner la configuration des lieux, de visualiser physiquement l'étendue de ce périmètre par rapport à celui de l'AVAP qui ne concerne que le centre-ville.

Ce PDA, établi sur proposition de l'ABF, permet « une protection souple sur un périmètre d'intérêt patrimonial plus élargi (643,8 hectares) » et proposant un ensemble de conseils pour la mise en valeur et la préservation du bâti des formes urbaines et des paysages, au-delà de la stricte protection des monuments historiques, ainsi nous avons pu voir :

- La basilique Notre-Dame de la Couture,
- L'hôpital de Bernay comprenant un EPADH,
- Le collège et le Lycée
- La Maison familiale rurale,
- Le château des Champeaux,
- Une chapelle,
- L'aérodrome comprenant des vestiges allemands de la 2^{ème} guerre mondiale.
- 2 mottes féodales

Cette visite physique m'a permis d'apprécier la richesse du patrimoine bâti et non bâti de la ville de Bernay, je tiens à remercier madame Corinne LEFEBVRE qui m'a guidé lors de cette visite et qui m'a transmis ses connaissances.

C - Déroulement de l'enquête publique :

Permanences du C.E. :**Lundi 24 mars 2025 de 15 à 18h00 :**

Première permanence à la Mairie de Bernay : Visite d'un couple, Mr et Mme RIMBERT, propriétaires de plusieurs maisons à pans de bois situées dans le centre-ville, ces personnes souhaitent une information sur l'AVAP et n'ont pas inscrit d'observation dans les registres correspondants.

Samedi 05 avril 2025 de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Bernay :

Deuxième permanence : visite de Mr SAINSAULIEU Jean-Claude qui a inscrit une observation sur le registre d'enquête relative à la restauration des maisons à pans de bois.

Visite de Madame Laurence BEATRIX, adjointe Culture et Patrimoine à Madame le Maire de Bernay.

Mercredi 9 avril 2025 de 15 à 18h00 :

Troisième permanence :

- visite de Mr ROUAS qui s'informe sur l'éventuelle inclusion de son habitation dans le périmètre de l'AVAP,
- Visite de Mr et Mme DUTHEIL qui se renseignent sur les prescriptions du règlement de l'AVAP concernant la restauration de leur habitation, ils n'ont pas souhaité inscrire d'observation sur le registre d'enquête.

Mercredi 23 avril 2025 de 15 à 18h00 :

Quatrième, dernière permanence et clôture de l'enquête.

Visite d'information de Mme VEDRINES Mireille propriétaire d'une maison inscrite aux monuments historiques et destinataire de la correspondance adressée par le commissaire enquêteur dans le cadre des prescriptions de l'article R 621-19 du code du patrimoine.

D - Mesures de publicité et information du public :

L'information du public a été réalisée à partir des annonces légales dans les journaux, des avis d'enquête affichés en mairie de Bernay et sur les principaux lieux de fréquentation du public visibles de la voie publique réalisés 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête publique. Un certificat d'affichage est fourni par Madame le Maire de Bernay.

Insertions presse :

- une première insertion a été effectuée dans la presse, dans deux journaux locaux (le délai minimum légal est de 15 jours avant le début de l'enquête) :

- « L'éveil Normand », le mercredi 5 mars 2025 soit 19 jours avant le début de l'enquête,
- "Paris-Normandie" le jeudi 6 mars 2025 soit 18 jours avant le début de l'enquête.

Une deuxième insertion a été effectuée dans la presse, dans deux journaux locaux (le délai légal est compris entre le début et les 8 premiers jours de l'enquête) :

- « L'éveil Normand », le mercredi 2 avril 2025 soit 8 jours après le début de l'enquête,

- "Paris-Normandie" le 1^{er} avril 2025 soit 7 jours après le début de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a également été diffusé sur les réseaux sociaux ainsi que sur le site internet de la ville de Bernay en complément des mesures règlementaires :

Sur Instagram :

une publication épinglée sur le profil à partir du 4 mars : nombre de vues : 885

une story, le 4 avril : nombre de vues : 118

Sur Facebook :

une publication le mardi 22 avril : nombre de vues : 483

une publication le jeudi 17 avril : nombre de vues : 2871

Le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la ville de Bernay rubrique actualités : www.bernaylaville.fr et de transmettre ses observations ou suggestions par voie dématérialisée à l'adresse courriel suivante : enquete.publique.AVAP@bernay27.fr en précisant dans l'objet du mail « A l'attention du commissaire enquêteur ».

Un poste informatique a été mis à la disposition du public à la Mairie de Bernay pendant les heures d'ouverture au public.

Conformément aux dispositions de l'arrêté précité, l'enquête ouverte du lundi 24 mars 2025 à 15h00 au mercredi 23 avril 2025 à 18h00 a, durant cette période, donné au public la possibilité de consulter le dossier dressé spécialement à cet effet, et d'exprimer ses observations ou suggestions pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie de Bernay, pendant les permanences du commissaire enquêteur, verbalement, par correspondance écrite et par voie dématérialisée sur l'adresse courriel dédiée.

En complément des mesures de publicité citées ci-dessus, pendant les heures d'ouverture au public de la Mairie de Bernay, Madame Barbara AUGER s'est rendue disponible afin de rencontrer les personnes désireuses d'obtenir des explications détaillées sur le dossier.

En conséquence, j'estime que tout a été mis en œuvre pour une bonne information du public.

E- Clôture de l'enquête :

Elle a été effectuée mercredi 23 avril 2025 à 18h00 par le Commissaire Enquêteur. Les registres d'enquête m'ont été remis le même jour.

F- Procès-verbal de Synthèse :

Le procès-verbal de synthèse a été remis par mes soins à Madame Laurence BEATRIX, Adjoint Culture et patrimoine au Maire de Bernay et représentant celui-ci. Cette remise a fait l'objet d'une réunion qui s'est déroulée le 30 avril 2025 de 10h00 à 11H00 et au cours de laquelle ont été évoquées et discutées :

- le déroulement de l'enquête publique
- les observations des PPA,

- mes propres questions.
- les propositions et contre-propositions du public,

Les personnes suivantes étaient présentes :

Madame Laurence BEATRIX, Adjoint Culture et patrimoine à Madame le Maire de Bernay,
Madame Barbara AUGER, Cheffe de projet VAH, responsable musée et patrimoine Pôle
Action culturelle,
Madame Hélène FRANGNE Chargée de l'Urbanisme et de la Stratégie foncière,
Monsieur Yves GOURVES, Commissaire Enquêteur.

Cette réunion a permis notamment, compte-tenu de la réglementation en vigueur, d'apporter une approche de solution aux observations émises par mes soins, le public s'étant peu manifesté lors de cette enquête.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été adressé le par voie dématérialisée le mercredi 14 mai 2025 (annexe 2).

Remise du rapport et des conclusions :

Cette remise a été effectuée par voie dématérialisée avec accusé de réception le 23 mai 2025.

- 1 exemplaire à la ville de Bernay
- 1 exemplaire à la DRAC de l'Eure
- 1 exemplaire au tribunal administratif de Rouen

4 – IMPACTS DU PROJET :

Sur le patrimoine bâti et non bâti de la ville de Bernay

L'élaboration d'une AVAP est une démarche partenariale entre la collectivité soucieuse de mettre en valeur son patrimoine et l'État, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme. Le PLU de Bernay est actuellement affecté des servitudes des abords des monuments classés ou inscrits.

L'élaboration de l'AVAP contribue à protéger et à mettre en valeur le patrimoine archéologique, le patrimoine historique bâti et le patrimoine naturel de la commune de Bernay et permet de protéger et de valoriser la trame verte et bleue ; elle est fondée sur un diagnostic architectural et environnemental prenant en compte les orientations du plan local d'urbanisme (PLU) afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Le projet, transmis pour avis aux personnes publiques associées, a fait l'objet d'avis favorable tant pour l'AVAP, le PDA et la mise en compatibilité du PLU.

Sur le PLU de la ville de Bernay :

La mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP permet de prendre en compte le périmètre de l'AVAP et d'ajuster le règlement écrit et graphique du PLU avec celui de l'AVAP.

Sur l'environnement :

La MRAE de Normandie a décidé, en ce qui concerne l'AVAP, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale compte-tenu de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

En ce qui concerne la mise en compatibilité du PLU, l'avis est identique.

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Le public s'est peu manifesté lors de cette enquête.

Les 2 registres d'enquête publique ont été clôturés par mes soins le 23 avril 2025 à 18h00

Registre AVAP et PDA : 1 observation (Mr Jean-Claude SAINSAULIEU)

Registre « Mise en compatibilité du PLU » : aucune observation

5-1 - Le Bilan des observations :

Orales : 0, 5 visites en mairie et lors de mes permanences pour des demandes d'information générales sur l'AVAP (Mr et Mme RIMBERT, Mr ROUAS, Mr et Mme DUTHEIL, Mr DUFAY, Mme VEDRINES). Ces personnes sont simplement venues s'informer sur le dossier d'AVAP et n'ont pas souhaité inscrire une observation ou proposition sur les registres ouverts à cet effet.

Par courriel : 2 (Madame Florence MARCHAL, Madame Chantal VALLET)

Par courrier : Aucune observation.

Sur registres : 1 observation

5-2 –Observation de Monsieur Jean-Claude SAINSAULIEU domicilié à Bernay :

Pour le remplacement des colombes usagées, éviter les chênes débités actuellement car ils sont trop rigides et joueront avec le reste (autrefois les arbres étaient débités manuellement en respectant le fil du bois). D'autre part par sciage ou coupe des vaisseaux du bois et l'eau entrera dedans au lieu de glisser en surface.

Réponse de la municipalité de Bernay :

Technique ancestrale, l'équarrissage à la hache permet de suivre au plus près le fil du bois, préservant ainsi la solidité et la durabilité des poutres. Elle a notamment été retenue pour la reconstruction de la charpente de la cathédrale Notre-Dame, ce qui a permis une véritable renaissance de la filière.

Ce savoir-faire existe localement (par exemple : Ateliers Desmonts de Nassandre-sur-Risle, Charpenterie du Moulin de Bourgtheroulde, Entreprise Desperrois de Pont-l'Evêque, etc.) et présente un intérêt certain pour les constructions les plus remarquables, où les enjeux de solidité, de pérennité et d'esthétisme sont les plus forts. Le recours à des professionnels aguerris est indispensable pour assurer la qualité des projets et la maîtrise des coûts ; Des contacts

peuvent être pris auprès de l'association Normande « Charpentiers sans Frontières », qui regroupe ces professionnels.

Il n'est toutefois pas question dans le SPR d'imposer systématiquement ce type de technique. Mais cela pourrait être ajouté sous la forme d'un conseil.

Courrier adressé propriétaires privés : Conformément aux prescriptions de l'article R 621-93 du code du patrimoine, un courrier a été adressé par mes soins aux propriétaires privés d'édifices inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques, la liste et le texte de cette correspondance figurent ci-dessous :

Mme MARCHAL Florence 27400 - LOUVIERS
Mme HENRY Monika 01170 - GEX
Mme VEDRINES Mireille 27300 - Bernay
Mr Henri DUFAY 27300- BERNAY
Mme Sophie PIBOULEAU VIGIER 27800 - BRI.ONNE
MR Jean6Claude CRIBIER 27300 - COURBEPINE

Lettre adressée à ces propriétaires privés :

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Bernay (AVAP) et du périmètre délimité des abords des Monuments historiques (PDA) ainsi que de sa compatibilité avec le Plan local d'Urbanisme de Bernay ;

Pièce jointe : Plan du projet de PDA.

Monsieur ou Madame,

Vous êtes propriétaire d'une maison située (adresse) sur la parcelle N° du cadastre qui a fait l'objet d'une inscription, classement (rayer la mention inutile) au titre des monuments historiques depuis le (date).

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet et conformément aux prescriptions du code du patrimoine article R 621-93, je dois vous consulter sur le projet de création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) instauré par l'article L 621-30 du code du patrimoine et destiné à remplacer le rayon de 500 mètres situé autour des dits bâtiments.

Ce PDA, proposé par l'architecte des bâtiments de France est envisagé à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme (PLU) et lors de l'inscription ou du classement d'un immeuble au titre des monuments historiques, ce qui assure la protection conjointe du monument et de ses abords.

L'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ».

La délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné ou assurer la conservation ou la mise en valeur du monument historique. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager.

Il est recommandé que le périmètre suive les limites physiques, lisibles dans le paysage, voire à défaut les limites parcellaires.

L'article L. 621-30 prévoit également la possibilité de créer un périmètre délimité des abords commun à plusieurs monuments historiques à condition que le périmètre délimité des abords commun constitue une entité territoriale d'un seul tenant.

Je vous adresse en pièce jointe le plan du PDA de la ville de Bernay et je vous demande en retour de bien vouloir me faire connaître avant le 23 avril 2025, date de fin d'enquête publique, vos observations, suggestions ou oppositions à ce projet.

Votre réponse sera insérée dans mon rapport d'enquête publique qui sera publié après le 23 mai 2025 et consultable sur le site internet de la ville de Bernay ainsi que physiquement au secrétariat de la Mairie pendant une durée d'un an.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Ces correspondances ont été adressées en recommandé avec accusé de réception par les soins de la municipalité de Bernay, les accusés réception de ces correspondances figurent en annexe N° Les adresses précises de ces personnes ne figurant pas dans le présent rapport pour des raisons de confidentialité.

Madame Marchal a répondu par courriel à cette correspondance le 2 avril 2025 :

Courriel de Mme Florence MARCHAL

Monsieur ,surprise d'avoir reçu un courrier recommandé d'un plan si petit que je ne reconnais pas la parcelle dont vous faite allusion mais Madame Lefèvre m'a confirmé que c'était comme cela pour tous les propriétaires concernés d'un classement des monuments historiques , je me permet d'attirer votre attention que je n'ai pas DEUX MAISONS mais UNE située 6 rue auguste Leprevost au numéro 8 c'est la propriété de Monsieur Dufay Henri .

Je reste à votre disposition afin de mettre cela à jour afin d'éviter des soucis d'une part avec ma mère qui m'a léguer ce bien dont je n'ai pas l'usufruit et Monsieur Dufay qui est entrain de vendre sa 'Maison' en attente de vous lire ou vous entendre recevez Monsieur mes salutations distinguées .

Le samedi 5 avril 2025, j'ai rédigé une lettre en réponse à son courriel, cette lettre lui a été adressée via l'adresse mail de l'enquête publique, le texte figure ci-dessous :

Réponse à la lettre de Madame Florence MARCHAL

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Bernay (AVAP) et du périmètre délimité des abords des Monuments historiques (PDA) ainsi que de sa compatibilité avec le Plan local d'Urbanisme de Bernay ;

Bonjour Madame,

Suite à votre réponse au courrier que je vous ai adressé dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, j'ai bien pris note, ainsi que le service urbanisme de la ville de Bernay que vous n'êtes propriétaire que de la maison située 6, rue Auguste Leprévost sur la parcelle N° AP91 du cadastre qui a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 26/12/1927.

Rapport projet AVAP/SPR de la ville de Bernay

Merci de m'avoir informé que la parcelle AP 92 située 8, rue Auguste Leprévost qui a fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis le 09/03/1952 appartient à Monsieur Henri DUFAY. Celui-ci a été également consulté par mes soins.

Le courrier original que je vous ai adressé concerne le Périmètre délimité des abords à l'intérieur duquel le règlement de l'AVAP s'applique.

Sans reprendre les termes de mon courrier précédent, la réglementation du code du patrimoine (art R 621-93) m'oblige à vous consulter.

Le plan de ce PDA dont une copie vous a été adressée par courrier en format A3, est je le conçois très difficile à lire, un plan plus détaillé est consultable sur le site internet de la ville de Bernay (www.bernaylaville.fr rubrique actualités) ainsi que le dossier complet d'enquête publique.

Dans le cadre de l'enquête publique, j'ai l'obligation de recueillir les observations, propositions ou contre-propositions du public, si vous n'avez rien à formuler sur ce plan, le précédent courrier vous a été adressé à titre d'information.

En ce qui concerne plus précisément votre maison, tous travaux susceptibles d'impacter l'extérieur de votre habitation doivent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En espérant que ces précisions vous seront utiles, je vous informe que copie de la présente lettre est adressée au service urbanisme de la ville de Bernay aux fins de mise à jour.

Avec mes remerciements pour votre réponse rapide, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Yves Gourvès
Commissaire Enquêteur



Courriels adressés au C.E. :

- Madame MARCHAL, propriétaire d'une maison inscrite à l'inventaire des monuments historiques
- Madame Chantal VALLET
27300 BERNAY

Courriel de Madame Chantal VALLET :

Bonjour,

Je me suis rendue à la Mairie de Bernay hier afin de consulter le dossier AVAP de la ville de Bernay.

Celui-ci est très fourni et je n'ai pas pu tout consulter. Néanmoins mon impression générale est très favorable. J'ai noté plusieurs éléments intéressants pour l'avenir : matériaux, réglementation des vitrines commerciales (sans couleurs criardes), publicités interdites, enseignes...

Je note également avec satisfaction les immeubles "déqualifiés" notamment La Poste, l'ancien garage Fiat, les bâtiments abandonnés dans le bas de la rue Louis Gillain...

Rapport projet AVAP/SPR de la ville de Bernay

J'espère que ce document sera utile pour la qualité de Bernay.

Cordialement

Chantal Vallet

Ce courriel n'appelle pas de réponse de la part de la commune de Bernay

Visite du public en Mairie de Bernay : le 1^{er} avril 2025, Mr Henri DUFAY s'est rendu à la Mairie et au service du patrimoine où il a été reçu par Madame Barbara AUGER. Le but de sa visite était relatif au courrier postal qui lui a été adressé, courrier purement informatif, il n'a pas souhaité inscrire d'observation sur le registre d'enquête.

Visite de Mme VEDRINES Mireille propriétaire d'une maison à Bernay lors de ma dernière permanence : cette personne a souhaité me rencontrer suite à la correspondance adressée par mes soins à tous les propriétaires privés de constructions inscrites ou classées aux monuments historiques conformément aux termes de l'article R 621-93 du code du patrimoine. Elle n'a pas d'observation à formuler en ce qui concerne le PDA. Ce courrier a été adressé aux fins d'information. Elle n'a pas souhaité inscrire d'observation sur le registre d'enquête.

6 - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'AVAP :

6-1 – Sur la recherche du dossier numérique d'enquête publique :

A l'ouverture de l'enquête, le dossier informatique présent sur le site internet de la ville de Bernay (www.bernaylaville.fr) figurait dans la rubrique actualités. La recherche m'est apparue difficile, il fallait faire dérouler toutes les actualités avant de tomber sur le dossier d'enquête publique et les documents correspondants. Une modification a ensuite été effectuée par le service communication de la ville, il apparait maintenant dans la rubrique « ville d'art et d'histoire » et sa recherche en est donc facilitée.

6-2 - Sur les avis des personnes publiques associées :

6-2-1- Réunion d'examen conjoint sur le projet d'AVAP arrêté et de mise en compatibilité du PLU :

Extrait du compte-rendu de la réunion :

Courriers reçus en amont de la réunion :

Courriel du CAUE, indiquant qu'ils ne pourraient pas être présents, et qu'ils enverront des remarques ultérieurement.

Courrier du Département de l'Eure, faisant part de remarques générales sur le PLU, mais qui ne concernent pas directement la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

Compte rendu des échanges durant la réunion :

- Intercom Bernay Terre de Normandie Rapport de présentation : quelques petites remarques de forme ou oublis dans le rapport de présentation du PLU ou de l'AVAP (liste des remarques à transmettre après la réunion).
- Amis de Bernay Rapport de présentation : quelques remarques de détail sur l'argumentaire et les informations données dans le rapport de présentation + quelques photos à mettre éventuellement à jour (liste des remarques à transmettre après la réunion).

Question du Commissaire Enquêteur : *pouvez-vous m'adresser la copie des courriers et remarques qui vous ont été transmises à l'issue de cette réunion ?*

Réponse de la Municipalité :

Remarques de l'association « Les amis de Bernay » reçues le 17 mai 2025:

JL Montaggioni – Remarques à propos du rapport de présentation.

Page 8 :

- Supprimer la mention « (aujourd'hui Musée) » que ne se rapporte pas à l'Abbatiale.

Page 17 :

- « Voie romaine de Lisieux à Évreux » L'hypothèse du passage d'une voie Lisieux-Évreux par Bernay n'est plus retenue aujourd'hui. Par contre le passage d'une « voie antique » (plus ancienne et mal datée) Alençon-Rouen est attesté et peut-être mentionné.

Page 21 :

- « Abbé commendataire » (attention à l'orthographe) et non pas « commanditaire »

Page 24 :

- La filature à côté du moulin de la Grosse Tour n'était plus en activité et était même disparue des mémoires bien avant 1990.

Page 25 :

- 1962 correspond au début de la restauration de l'Abbatiale.

Page 52 :

- « Dédié à l'intercession de la Vierge » Mettre seulement « dédié à la Vierge »

Page 83 :

- Légende de la 2^{ème} photo : « La Charentonne » et non pas « La Carentonne »

Page 149 :

- Entre temps, la cour du Lion d'Or a été bitumée !

Page 189 :

- « Sur les plans de Jacques Ange Gabriel » A ma connaissance, c'est une tradition locale qui attribue cet hôtel à JA Gabriel. À moins d'autres informations que j'ignorerais, il vaudrait mieux adopter une formulation plus prudente.

Page 210 :

- Coquille dans la légende de la photo « couleur eu »

Page 280 :

- Lors de la replantation de la promenade des Monts, le choix a été conservé d'avoir des résineux au droit du cimetière, épargnant les nettoyages fastidieux de feuilles mortes.

Page 303 :

- La photo est celle de Ste Anne, patronne de Bernay. Plus exactement ce groupe statuaire est une « Éducation de la Vierge » : La personne adulte est Ste Anne, mère de la Vierge. La Vierge est l'enfant qui est à côté d'elle.

Page 328 :

- « mis au jour » et non pas « mis à jour »

-

Remarques du CAUE27 reçues le 20 mai 2025

Dossier AVAP de Bernay du 13 juin 2024

Regard du CAUE27

Remarques générales sur la forme :

Les documents de l'AVAP seront opposables à tous les administrés, il est donc important, qu'ils soient clairs

et synthétiques pour éviter toute ambiguïté ou difficulté d'application. Sur ce point, certaines améliorations nous semblent pouvoir être apportées :

- Sur le plan de l'AVAP, le schéma de présentation des secteurs ne permet pas de comprendre facilement que les numéros se réfèrent aux trois secteurs de l'AVAP, ni que ces secteurs sont inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Préciser dans la légende générale : « limites » des secteurs de l'AVAP.
- L'appellation « cahier des recommandations » serait plus claire si elle était complétée par le terme « d'entretien », puisque ce document ne traite que de l'entretien des bâtiments.
- Règlement page 6 : le SPR est dénommé « périmètre de l'AVAP ». Plusieurs noms pour une même chose nuit à la clarté.
- Règlement page 11 : la formule « Toute intervention dans le périmètre de l'AVAP /SPR » semble suggérer que sont incluses les interventions non soumises au régime d'autorisations de travaux comme les travaux d'entretien.
- La limite entre le contenu des différents documents n'est pas toujours claire et des informations sont répétées dans plusieurs documents : le plan de synthèse des secteurs figurant dans le document intitulé « plan de l'AVAP » est également présent dans le règlement, le lexique mentionne de nouveau des règles du règlement, etc...
- La limite entre ce qui relève de la règle (ou prescription) et de la recommandation est parfois floue (règlement page 23 : « ...la réouverture visuelle sur l'eau est souhaitée... »).
- Les documents illustratifs situés dans les règles seraient probablement plus pertinents dans le lexique (règlement page 25).
- Les encarts d'information n'ont souvent qu'un faible intérêt et ajoutent à la lourdeur inévitable de ce texte réglementaire (règlement page 29).
- Les explications très instructives concernant les différents types de chaux trouveraient d'avantage leur place dans le lexique.
- Certaines illustrations pourraient s'avérer contre-productives (règlement p 64, détail d'un rideau de fer).
- La différence entre les règles applicables aux bâtiments d'intérêt architectural et celles applicables aux immeubles d'accompagnement n'est pas toujours évidente. Puisque le plan crée deux catégories distinctes, il serait plus clair que le règlement soit construit sur la même logique pour mieux comprendre qu'il y a d'une part les règles applicables aux bâtiments d'intérêt architectural et de l'autre les règles applicables aux immeubles d'accompagnement. Le fait que les deux catégories soient traitées au sein des mêmes articles dans le règlement nuit à la clarté du document

Remarques générales sur le fond :

Cette version mise à jour et complétée des documents de l'AVAP nous conduit aux remarques suivantes :

- Le cadre général à l'origine de ce projet d'AVAP n'est pas évoqué. Il nous semble souhaitable qu'une partie soit ajoutée en préambule pour préciser le projet de ville servi par cet outil réglementaire. Il semble important de préciser la doctrine en matière de préservation du patrimoine, et la latitude laissée à l'évolution de la ville. L'énoncé de ce cadre général permettra

à la ville de pouvoir évaluer à terme la pertinence des règles au regard des ambitions qui en sont à l'origine.

- Le fait de scinder le secteur de l'AVAP en trois ne semble rien apporter. D'une part, le secteur 3 aurait pu être traité de la même manière que la trame jardinée avec une légende particulière et d'autre part, la faible dimension du secteur 2 ne semble pas justifier le fait de rendre les documents de l'AVAP plus complexes.
- La non prise en compte de la Cité-Jardin des Abattoirs au sein du SPR n'est pas cohérente avec l'importance patrimoniale que met en avant le diagnostic.
- La modification de la classification de la plupart des bâtiments près de l'hôpital depuis la version précédente de l'AVAP devrait être argumentée.
- La protection des trames jardinées conduit à une sacralisation de ces espaces. La préservation du végétal semble s'opposer à la mutabilité de certaines zones à fort enjeux pour le développement de la ville (au sud-est de la rue du Pont de l'étang).
- Les possibilités d'extensions sont très limitées par le règlement. Au regard des contraintes structurelles du bâti ancien, les extensions sont très souvent le seul moyen d'adapter ce bâti au standard minimum de confort de nos contemporains. Cela ne sera-t-il pas un frein à la réappropriation de ce patrimoine ?
- La matérialisation dans l'espace public du SPR ne semble pas d'un grand intérêt puisqu'il s'agit d'un périmètre réglementaire et non administratif, qui sera nécessairement amené à être modifié au cours du temps. La valorisation touristique sera un sujet traité dans le cadre du label « Ville d'art et d'Histoire »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les remarques des « amis de Bernay » m'ont été adressées sur ma demande le 17 mai et celles du CAUE 27 le 20 mai 2025, donc bien après la fin de l'enquête publique. J'ai demandé ces éléments une première fois dans mon PV de synthèse et une deuxième fois par courriel en date du 14 mai 2025.

En ce qui concerne les remarques émises par l'association « Les amis de Bernay », ces remarques qui ne concernent que le détail du rapport de présentation vont dans le sens d'une amélioration de celui-ci, il serait souhaitable qu'elles soient prises en compte par le rédacteur du dossier (cabinet Perspectives).

En ce qui concerne les remarques du CAUE27 datent du 13 juin 2024 et renouvelées lors de la réunion d'examen conjoint du projet d'AVAP de décembre 2024, elles portent sur la forme et sur le fond, certaines remarques sur le fond touchent à l'économie générale du projet notamment sur le plan de zonage de l'AVAP et son périmètre. Elles s'opposent aux autres avis des PPA, notamment ceux de la CRPA et de la MR Ae de Normandie.

Il m'appartient d'analyser les avis et remarques des personnes publiques associées figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique, les remarques de ces deux entités n'y figuraient pas.

Je laisse donc le soin à la Municipalité de Bernay de prendre en compte ou non les remarques du CAUE27. Elles pourraient faire l'objet, si leur pertinence est avérée, d'une future modification du PLU et de l'AVAP.

Toutefois, je n'ai pas reçu les remarques, de l'Intercom Bernay Terre de Normandie.

Avis du département de l'Eure :



Délégation aux territoires

Madame Marie-Lyne VAGNER
Maire de Bernay
Mairie de Bernay
Place Gustave Héon CS 70762
27303 BERNAY Cedex

Évreux,
le 16 AOUT 2023

Recommandé avec accusé de réception

Objet : PLU révisé

Madame le Maire,

Dans le cadre du projet du PLU révisé de la commune de Bernay, je vous fais part ci-dessous des remarques du Département.

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur les routes de moindre importance et sur les voies communales doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Concernant les routes de première et de deuxième catégories, compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 «*Aménagement des accès existants ou à créer*»), les créations d'accès hors agglomération sur ces voies sont à proscrire.

Pour les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

A ce titre, les accès devront être rassemblés au maximum au même endroit (accès commun ou jumelés à privilégier). Aussi, le Département se réserve le droit d'imposer certaines prescriptions pour garantir une sécurité optimale notamment en sollicitant que les accès, à créer ou à modifier, respectent un retrait de 5 mètres minimum de la rive de chaussée et soient dotés de pans coupés à 45°.

Par ailleurs, les zones d'activités plus conséquentes feront l'objet d'études spécifiques (trafics, accès sécurisés, destinations, etc...) dès que des projets précis seront connus et ces derniers devront être communiqués aux services du Département de l'Eure.

Affaire suivie par
Nathalie GAILLON

☎ 02 32 31 51 30

✉ nathalie.gaillon@eure.fr

Réf : DT/NG/2023/18

Copie :
DIRMOB
DAT
DEERA

PJ : Remarques de la
DEERA



Hôtel du Département
14 boulevard Georges Chauvin
CS 72101 - 27021 Evreux cedex

 www.eureenligne.fr

 www.facebook.com/eureenligne

 www.twitter.com/DepartementEure

Concernant les modifications du **PLU révisé**, le Département entend porter à votre connaissance les éléments suivants :

Page 88 du rapport de présentation PLU-1 : Une desserte locale organisée en étoile autour de Bernay.

Dans la liste des axes qui relie la commune aux communes voisines, deux Routes Départementales ont été omises :

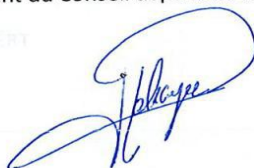
- La RD 833 vers la commune de La Barre en Ouche (Mesnil en Ouche),
- La RD 33 vers la commune de Broglie.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.
Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental,
Pour le Président et par délégation,
Le 1er Vice-président du Conseil départemental de l'Eure,

Alexandre PASSAERT

Pascal LEHONGRE



Commentaire du commissaire enquêteur :

Cet avis qui date du 16 août 2023, concerne la révision du PLU, notamment sur les voiries d'accès, il n'appelle pas de commentaire complémentaire.

6-2-2 -Sur la décision de la MRAe de Normandie après examen au cas par cas de ne pas soumettre le projet d'AVAP à évaluation environnementale : *Pas de commentaire.*

6-2-3 - Sur l'avis de la MRAe de Normandie : Avis conforme sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bernay (27) après examen au cas par cas :

la MRAe conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de compatibilité du PLU par rapport à l'AVAP à évaluation environnementale : Pas de commentaire.

6-2-4 - Sur l'avis de la Commission Régionale du patrimoine et d'architecture (CRPA) : Avis favorable à l'unanimité : pas de commentaire.

6-3 - Mise en compatibilité du PLU :

Page 5 du document de mise en compatibilité du PLU : Intégration en zone UaF d'un îlot classé UBF ;

Justification : le passage de cet îlot urbain d'une zone à une autre permettra d'ouvrir plus largement les destinations possibles (implantations artisans, restaurants ou activités hôtelières) mais en refermant les possibilités d'implantation des activités de service avec accueil d'une clientèle.

Cet élargissement des destinations n'est pas incohérent avec l'emplacement de l'îlot à l'entrée de l'hypercentre historique où il ne serait gênant que se développent des activités diverses, par exemple artisanales telles qu'elles ont pu exister par le passé dans certains des bâtiments concernés par la modification.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La fin du premier paragraphe : « mais en refermant les possibilités d'implantation des activités de service avec accueil d'une clientèle » ne semble pas cohérente avec l'ouverture plus large des destinations possibles, les activités de Restauration ou d'hôtellerie comportent nécessairement l'accueil d'une clientèle, cette justification demande à mon avis des clarifications.

Réponse du pétitionnaire :

L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme énumère les destinations et les sous-destinations existantes en droit de l'urbanisme. S'agissant de la destination « commerce et activités de service », il existe 7 sous-destination différentes dont « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « artisanat et commerce de détail ».

Les PLU peuvent réglementer les sous-destinations autorisées ou non. Ce faisant, l'article UA2 du PLU prévoit que dans le secteur UaF, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans le linéaire de protection du commerce et de l'artisanat, ce qui n'est pas le cas du périmètre objet de la mise en compatibilité.

Le changement de zonage de l'îlot entraîne donc une ouverture pour l'établissement d'activités d'artisanat ou de restauration, mais pas pour des activités de services avec accueil d'une clientèle (banques, assurances etc.).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité me paraît satisfaisante et clarifie l'énoncé de cette justification. Il serait souhaitable que Le tableau de l'article UA2 du règlement écrit du PLU soit modifié en conséquence.

Page 23 : Modification de l'article UA4 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : l'AVAP renvoie les nouvelles constructions de type annexes ou extensions davantage à l'arrière de la parcelle afin d'éviter au maximum que ces

ajouts aux constructions existantes ne viennent masquer des façades présentant un potentiel intérêt patrimonial. Les règlements des deux documents présentent une incompatibilité qu'il convient de résoudre en ajoutant à l'article UA4 des dispositions particulières en matière de réalisation d'extensions et d'annexes reprenant la philosophie de l'AVAP et demandant que ces adjonctions soient le plus possible réalisées à l'arrière de la construction.

. Dans le cas où l'implantation à l'arrière de la construction existante serait difficilement réalisable ou non souhaitable du fait des caractéristiques propres au bâti existant sur la parcelle ou à proximité immédiate, ou aux caractéristiques du terrain, les extensions et annexes pourront être implantées dans le prolongement de la façade sur rue à condition de ne pas masquer un immeuble d'intérêt architectural ou d'avoir pour conséquence la suppression d'une clôture d'intérêt. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans les conditions suivantes • Dans les secteurs UAa et UAf : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle ou à l'arrière de la construction s'ils ne créent pas de façade sur rue.

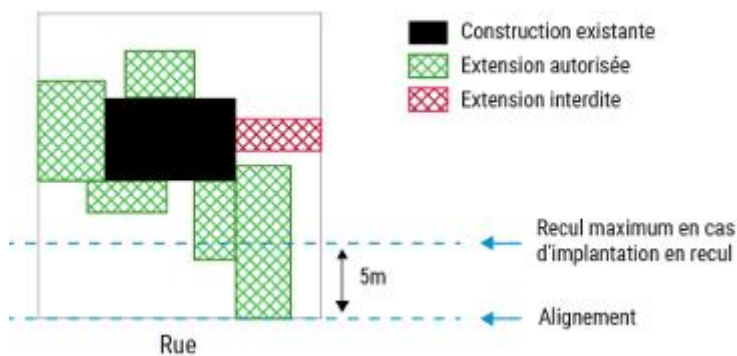


Illustration de principe des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

• Dans le secteur UAj : dans le prolongement des murs existants, ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

Question : le schéma ci-dessus illustrant les règles d'implantation ne me paraît pas en adéquation avec les règles énoncées, Pouvez-vous apporter des précisions quand aux implantations autorisées et interdites ?

Réponse du pétitionnaire :

2^{ème} remarque concernant l'article UA4 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le schéma ne correspond effectivement plus à la règle telle qu'elle résulte de la mise en compatibilité. Il sera donc supprimé du règlement modifié.

Les extensions de bâti existants doivent en priorité et par principe, être réalisées à l'arrière des constructions déjà implantées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, elles peuvent être réalisées uniquement dans le prolongement de la façade existante sur rue à condition que l'extension réalisée dans ces conditions ne masque pas un immeuble d'intérêt architectural ou ait pour conséquence la suppression d'une clôture d'intérêt.

L'article sera reformulé de la façon suivante pour être plus clair :

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ou de création d'annexes, elles seront implantées en façade arrière, vers le fond de la parcelle.

Dans le cas où l'implantation à l'arrière de la construction existante serait difficilement réalisable ou non souhaitable du fait des caractéristiques propres au bâti existant sur la parcelle ou à proximité immédiate, ou aux caractéristiques du terrain, les extensions et annexes pourront être implantées dans le prolongement de la façade sur rue à condition de ne pas masquer un immeuble d'intérêt architectural ou d'avoir pour conséquence la suppression d'une clôture d'intérêt.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité me paraît satisfaisante sans autre commentaire.

Page 28,29,30 et 31 : Modification de l'article N1 et N2 relatifs à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	△ ¹	△ ¹
Habitation	Logement	△ ²	△ ²
	Hébergement	×	×

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Ne
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtel	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements 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	△ ¹⁻³	△ ¹⁻³
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacle	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Lieux de culte	×	×
Autres équipements recevant du public	△ ⁴	×	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

Article N2 : Signification des indices du tableau page précédente :

1. A condition d'être hors secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage et hors secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.

2. Uniquement pour une extension : • Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale. • Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.

3. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).

4. A condition d'être hors secteurs de « zone humide avérée » repérés sur le plan de zonage et hors secteur de protection rapprochée du captage des Bruyères, repéré en annexe du règlement du PLU.

5. Uniquement pour une extension : • Pour les constructions de 100m² ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU : extension portant la construction jusqu'à 150m² d'emprise au sol totale. Page 32 sur 35 • Pour les constructions de plus de 100m² à la date d'approbation du PLU : +50% d'emprise au sol maximum, dans la limite de 100m² d'extension maximum.

6. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Ces conditions concernent également les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.).

7. Dès lors qu'il s'agit d'équipements légers nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public ou à la sensibilisation des publics.

Commentaire du Commissaire enquêteur sur la modification des articles N1 et N2 :

Les indices 5,6,7 ne figurent pas dans le tableau, pouvez-vous clarifier ?

Réponse du pétitionnaire :

3^{ème} remarque concernant les articles N1 et N2 relatifs aux usages des sols autorisés en zone naturelle :

Il y a une erreur de mise en page dans l'article N2 lié aux numérotations automatiques mais les prescriptions apparaissant aux points 5 et 6 sont des redites des points 2 et 3 qui seront donc supprimés dans le document définitif.

La nouvelle règle introduite concernera uniquement la possibilité d'implanter des équipements légers nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public ou à la sensibilisation des publics sera indiquée 4.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité me paraît satisfaisante sans autre commentaire.

6-4 - Questions générales :

6-4-1- L'AVAP comporte un règlement destiné à préciser certaines règles en ce qui concerne les travaux touchant l'extérieur des constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, ce règlement ne s'applique pas au monuments inscrits ou classés. En ce qui concerne le bâti situé à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, mais inclus dans le PDA, ce règlement s'applique-t-il ? en totalité, allégé ?

Page 319 du rapport de présentation il est mentionné qu'une protection plus souple mais très large jusqu'au cœur des hameaux peut être appliquée.

Quelle est cette protection puisqu'il n'existe pas de règlement écrit pour le PDA ?

Dans tous les cas, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis.

Bien que le public n'ait pas posé la question, des précisions me paraissent nécessaires.

Réponse de la Municipalité :

Il n'y a pas de règlement dans le PDA. Les projets sont soumis à l'avis de l'ABF, rendu au cas par cas selon l'intérêt de la construction, de son environnement, des enjeux patrimoniaux, architecturaux, urbain, paysager ...

La protection « souple » mentionnée à la page 319 est cette servitude qui permet de veiller à la qualité des projets grâce aux avis et recommandations rendus par l'ABF. Il s'agit d'un avis gratuit, qui favorisera le respect de l'identité des lieux :

- *Respect des volumes, des proportions, des couleurs et du style architectural ;*
- *Utilisation de matériaux de qualité ;*
- *Préservation des vues sur des bâtiments ou sites remarquables ...*

Commentaire du Commissaire enquêteur :

En l'absence de règlement, la réponse du pétitionnaire me paraît satisfaisante, toutefois le terme « avis gratuit » ne me paraît pas adapté, le terme « avis simple » me paraît plus adapté.

6-4-2 - L'avis de la CRPA mentionne la présence d'un architecte conseil une fois par mois pour conseiller les propriétaires, cette mesure très utile est-elle toujours en vigueur et sa prestation est-elle gratuite ?

Réponse de la Municipalité :

Cette mesure est toujours en vigueur ; sa prestation est gratuite pour les personnes souhaitant le consulter.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante sans autre commentaire.

6-4-3 – Venelles :

Afin d'améliorer le caractère patrimonial de la ville, il est prévu de réouvrir les venelles qui, pour la plupart, sont des espaces privés, quelles sont les démarches à envisager pour que ce projet puisse aboutir?

Réponse de la collectivité : Ces ouvertures devront être pensées dans le cadre d'un accord entre la collectivité et les propriétaires riverains. Il est nécessaire de trouver des contreparties à ces ouvertures dont pourraient bénéficier les propriétaires. Par exemple, la ville de Pont-Audemer a proposé aux riverains d'amener les réseaux dans les venelles dans le cadre d'une convention d'ouverture (avec une grille permettant d'en interdire l'accès la nuit).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante, les modalités pratiques de cette ouverture des venelles sont à définir entre la municipalité et les propriétaires riverains.

6-4-4– Périmètre délimité des abords(PDA) :

La basilique Notre dame de La couture, classée à l'inventaire des monuments historiques située à l'intérieur du périmètre du PDA, mais pas dans celui de l'AVAP/SPR.

Réponse de la municipalité : Le choix a été de délimiter un SPR relativement réduit, autour du centre-ville qui concentre l'essentiel du patrimoine communal. Ce périmètre correspond à l'enveloppe de l'ancienne ville médiévale et ses abords immédiats (anciennes portes de la ville, hôpital Anne de Ticheville, abords du boulevard Dubus, rue Alphonse Assémond jusqu'à la place de Verdun, etc.), afin de former un ensemble cohérent, avec des limites prenant appui sur des repères facilement identifiables.

La basilique Notre-Dame de la Couture est à l'écart des autres monuments historiques, séparée du centre-ville par un tissu bâti qui a beaucoup évolué. Il a été estimé que l'intégration de la basilique Notre-Dame de la couture et de ses abords au SPR aurait réduit la cohérence de celui-ci. La protection par le PDA permet un contrôle de ces espaces, en conservant une souplesse nécessaire à la mutabilité de ces tissus urbains marqués par un passé industriel.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante, la situation de la basilique Notre-Dame de la Couture à l'extérieur du périmètre de l'AVAP paraît cohérente au vu de l'évolution urbanistique et de la vocation industrielle de ce quartier.

6-4-5 - Protection incendie :

Quels sont les moyens mis en place pour assurer la protection incendie des monuments inscrits ou classés dont la municipalité de Bernay est propriétaire (détection, extincteurs en nombre suffisant, poteaux ou bouches d'incendie, moyens d'alerte) ?

Réponse de la Municipalité :

Le musée, la mairie et le tribunal font partie d'un même ERP nommé Hôtel de ville. Il comprend : un S.S.I., des extincteurs en nombre suffisants, des déclencheurs manuels, des blocs de secours et de détection, et des plans d'évacuation. Une lance incendie armée est localisée à côté de la salle capitulaire. Des exercices d'évacuation sont régulièrement organisés. Le musée fait l'objet d'un Plan de sauvegarde des biens culturels (en cours de réalisation).

L'abbatiale fait également partie de ce même ERP mais possède uniquement des extincteurs en nombre suffisants et un plan d'évacuation. Une bouche incendie est située rue de l'abbatiale jouxtant l'édifice.

L'église Sainte-Croix est uniquement pourvue d'extincteurs en nombre suffisants. Une bouche incendie se trouve à 50 m. de l'entrée de l'édifice.

La basilique Notre-Dame de la Couture est uniquement pourvue d'extincteurs en nombre suffisants. Un poteau d'incendie se trouve à 200 m.

La Gabelle (désaffectée) ne possède aucun dispositif interne de protection incendie. Une bouche incendie se trouve à 50 m.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

En ce qui concerne l'extérieur des bâtiments, les poteaux ou bouches d'incendie sont présents, Les monuments historiques cités dans la réponse du pétitionnaire sont des établissements recevant du public et sont équipés de moyens de protection incendie à minima, à l'exception de l'hôtel de ville. L'abbatiale n'est pas équipée de détection ni de robinets d'incendie armés, les autres monuments inscrits ou classés sont également sous-équipés. Je considère que des améliorations sont nécessaires, notamment par l'installation d'une détection reliée au système de sécurité incendie (SSI).

6-4-6 – Lutte contre la malveillance :

La ville de Bernay dispose d'une police municipale, dispose t-elle de moyens de vidéosurveillance pour assurer la protection de ses monuments historiques ?

Réponse de la Municipalité :

La Ville de Bernay est sous vidéoprotection, et non vidéosurveillance, ce qui traduit le fait qu'il n'y a pas d'agent derrière l'écran des caméras. Les vidéos sont visionnées en cas de besoin et de demande faite par la gendarmerie.

Les lieux suivants font partie du dispositif : La mairie, en partie le musée, l'abbatiale, l'église Sainte-Croix (côté rue Thiers), bientôt la Gabelle (pose caméra mi-mai). La basilique de la Couture ne fait pas partie du dispositif.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Il serait souhaitable de faire installer une ou plusieurs caméras à proximité de la Basilique de la Couture.

Fait à Portes le 22 mai 2025

Le Commissaire Enquêteur

Yves Gourvès

