



Aire de mise en valeur de
l'architecture et du patrimoine

Rapport de présentation

Document approuvé par le conseil municipal du 24 septembre 2025

SOMMAIRE

Sommaire	2
Partie I. Introduction.....	7
I.1. Contexte général	8
I.2. Origine de l'étude de l'AVAP	10
Partie II. Diagnostic.....	12
II.1. Cadre physique	13
II.1.1. Situation de Bernay	13
II.1.2. Relief et géologie.....	16
II.1.3. Climat.....	16
II.2. Histoire de Bernay.....	17
II.2.1. Notice historique	17
II.2.2. Construction de la ville	26
II.2.3. Les faubourgs historiques	47
II.2.4. L'empreinte religieuse à Bernay	49
II.2.5. L'industrie textile	53
II.3. Analyse environnementale	55
II.3.1. Zone Natura 2000	55
II.3.2. Zones humides	56
II.3.3. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	59
II.3.4. La trame verte et bleue	61
II.4. Analyse paysagère.....	63
II.4.1. Décomposition en grandes entités paysagères et urbaines	64
II.4.2. Panoramas et points de vue emblématiques sur le paysage	130
II.4.3. Analyse des éléments identitaires.....	135
II.5. Analyse architecturale.....	167
II.5.1. Implantation du bâti	167
II.5.2. Rythme des façades	176
II.5.3. Grille des percements	178
II.5.4. Typologies architecturales.....	180
II.5.5. Vocabulaire architectural.....	194
II.5.6. Typologies des jardins.....	243
II.5.7. Mécanismes de transformation urbaine à l'œuvre.....	249
II.6. Devantures et enseignes commerciales.....	253
II.6.1. Ambiance commerciale	255
II.6.2. Composition des devantures	256
II.6.3. Les enseignes	260

II.7. Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable	262
II.7.1. Généralités.....	262
II.7.2. Caractéristiques du bâti bernayen	264
II.7.3. Murs	266
II.7.4. Couvertures et charpentes.....	267
II.7.5. Menuiseries	268
II.7.6. Modes de chauffage	269
Partie III. Inventaire du patrimoine	272
III.1. Inventaire archéologique	273
III.1.1. Zones d'intérêt archéologique.....	273
III.1.2. Liste des sites archéologiques	273
III.1.3. Les vestiges des remparts.....	277
III.2. Sites et monuments naturels inscrits ou classés	280
III.3. Monuments historiques classés ou inscrits.....	282
III.3.1. Ancienne abbaye Notre-Dame.....	284
III.3.2. Eglise Notre-Dame-de-la-Couture	287
III.3.3. Eglise Sainte-Croix	287
III.3.4. Ancien hôtel de la Gabelle.....	288
III.3.5. Immeuble du 6 rue Auguste-Leprevost	289
III.3.6. Immeuble du 8 rue Auguste-Leprevost.....	290
III.3.7. Maison du 6 rue Thiers	290
III.3.8. Maison du 9 rue Thiers.....	291
III.3.9. Maison en pans de bois du 16 rue de Lisieux	292
III.3.10. Maison en pans de bois du 5 rue des Sources	293
III.3.11. Monument aux morts de la guerre 1914-1918.....	294
III.3.12. Servitudes de protection aux abords des monuments historiques	295
III.4. Édifices labellisés « Architecture contemporaine remarquable »	297
III.4.1. Cité-jardin des Abattoirs.....	297
III.4.2. Maison Paquebot	298
III.5. Édifices repérés par le service de l'inventaire général	299
III.6. Édifices repérés par le PLU	301
III.7. Inventaire du patrimoine bâti de l'AVAP.....	302
III.7.1. Immeubles d'intérêt architectural et immeubles d'accompagnement.....	302
III.7.2. Petits éléments d'accompagnement	303
III.8. Inventaire du patrimoine non bâti de l'AVAP.....	303
III.8.1. Clôtures maçonnées	303
III.8.2. Les alignements végétaux	305
III.8.3. Les arbres remarquables.....	306
Partie IV. Synthèse du diagnostic.....	307

IV.1. Situation de Bernay	308
IV.2. Histoire de Bernay	308
IV.3. Protections existantes	310
IV.4. Environnement.....	313
IV.5. Paysage	313
IV.6. Architecture.....	314
IV.7. Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable	316
IV.8. Devantures et enseignes commerciales.....	317
Partie V. Choix des objectifs de l'AVAP.....	318
V.1. Préambule	319
V.2. Portée spatiale	319
Objectif n°1 : Protéger le centre historique de Bernay, dit « Site Patrimonial Remarquable »	319
Objectif n°2 : Envelopper le Site Patrimonial Remarquable par un périmètre délimité des abords élargi jusqu'aux hameaux à forte sensibilité patrimoniale et paysagère.....	321
V.3. Principes de protection du patrimoine bâti	323
Objectif n°3 : Protéger les immeubles en tenant compte de leur intérêt patrimonial et de leur typologie	323
Objectif n°4 : Favoriser le retour à la vérité des matériaux	327
Objectif n°5 : Encourager une évolution qualitative des immeubles ordinaires	329
Objectif n°6 : Réinvestir les parcelles occupées par des immeubles déqualifiés	329
Objectif n°7 : Garantir l'inscription des constructions nouvelles en harmonie avec leur contexte urbain et paysager, tout en incitant à la constitution d'un patrimoine contemporain	329
Objectif n°8 : Harmoniser et qualifier les vitrines commerciales	330
V.4. Principes de protection des autres patrimoines.....	331
Objectif n°9 : Protéger les clôtures remarquables.....	331
Objectif n°10 : Protéger les petits éléments du patrimoine	331
Objectif n°11 : Protéger la trame végétale	332
Objectif n°12 : Valoriser la présence de l'ancienne enceinte médiévale et veiller à la préservation des vestiges archéologiques	332
V.5. Principes de promotion des espaces publics	333
Objectif n°13 : Ouvrir à la circulation les venelles de la ville médiévale	333
Objectif n°14 : Mettre en valeur les places et les espaces piétonniers	333
Objectif n°15 : Valoriser le rapport à l'eau	335
Objectif n°16 : Protéger les vues depuis les Monts, belvédère sur la ville	335
V.6. Objectifs liés à l'adaptation au changement climatique.....	336
Objectif n°17 : Encourager l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien	336
Objectif n°18 : Encadrer l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables	337

Objectif n°19 : Préserver les espaces libres qui ponctuent le Site Patrimonial Remarquable	337
Objectif n°20 : Stimuler la renaturation de la ville pour développer la trame verte et bleue (espaces verts, rapport à l'eau)	338
V.7. Politiques d'accompagnement à l'AVAP	339
Objectif n°21 : Affirmer la valeur du patrimoine bernayen	339
Objectif n°22 : Matérialiser les entrées dans le Site Patrimonial Remarquable	339
Partie VI. Justification des dispositions de l'AVAP	341
VI.1. Cadre général	342
VI.1.1. Les ambitions patrimoniales de Bernay	342
VI.1.2. Effet de l'AVAP	343
VI.2. Plan de zonage de l'AVAP	344
VI.2.1. Périmètre de l'AVAP / Site Patrimonial Remarquable	344
VI.2.2. Périmètre délimité des abords	346
VI.2.3. Découpage en secteurs	357
VI.2.4. Catégorisation du bâti : intérêt et typologie	358
VI.2.5. Cas des immeubles déqualifiés	364
VI.2.6. Les immeubles ordinaires	365
VI.2.7. Autres patrimoines repérés sur le plan de l'AVAP	365
VI.3. Règlement écrit	374
VI.3.1. Organisation du règlement	374
VI.3.2. Note sur l'écriture du règlement	375
VI.3.3. Contenu du règlement (dispositions transversales)	377
VI.3.4. Contenu du règlement (constructions existantes du secteur 1)	379
VI.3.5. Contenu du règlement (nouvelles constructions et travaux sur les constructions déqualifiées du secteur 1)	381
VI.3.6. Contenu du règlement (secteur 2)	382
VI.3.7. Contenu du règlement (secteur 3)	382
VI.4. Cahier annexe de recommandations	382
VI.5. Compatibilité de l'AVAP avec le PLU	383
VI.5.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU	383
VI.5.2. Compatibilité avec le règlement graphique du PLU	387
VI.5.3. Compatibilité avec le règlement écrit du PLU	392
Partie VII. Annexes	394
VII.1. Aides aux travaux dans l'AVAP	395
VII.1.1. Dispositif fiscal « Malraux »	395
VII.1.2. Dispositif « Denormandie »	395
VII.1.3. Dispositif « Louer abordable »	396
VII.1.4. Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)	397
VII.1.5. MaPrimeRénov'	397

VII.1.6. MaPrimeRénov' Sérénité.....	398
VII.1.7. Aides de la Fondation du Patrimoine.....	398
VII.1.8. Aides du CAUE 76.....	399
VII.2. Sources de données pour la réalisation du diagnostic.....	400

Partie I. INTRODUCTION

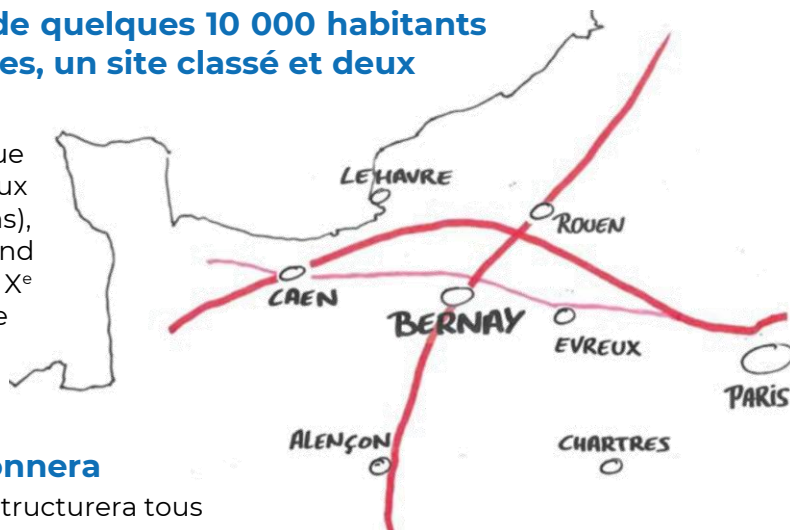


I.1. Contexte général

D'après la fiche « Les essentiels / Connaissance de l'Eure » réalisée par l'UDAP 27

La commune de Bernay est **riche de quelques 10 000 habitants pour 11 monuments historiques, un site classé et deux labels XX^e siècle**.

Territoire occupé depuis l'époque néolithique (présence de nombreux dolmens et menhirs dans les environs), la commune de Bernay ne prend réellement son essor qu'à la fin du X^e siècle lorsque Richard II, duc de Normandie, offre ce secteur du Duché Normand à son épouse Judith de Bretagne.



Elle fondera une **abbaye qui rayonnera de manière importante** et qui structurera tous les environs. Les restes de l'ancienne abbaye sont d'ailleurs au cœur de la démarche de valorisation touristique et patrimoniale de la ville.



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

En effet, les restes de l'église abbatiale 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).

Situé à la **confluence de la rivière Charentonne et de son affluent le Cosnier**, 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.

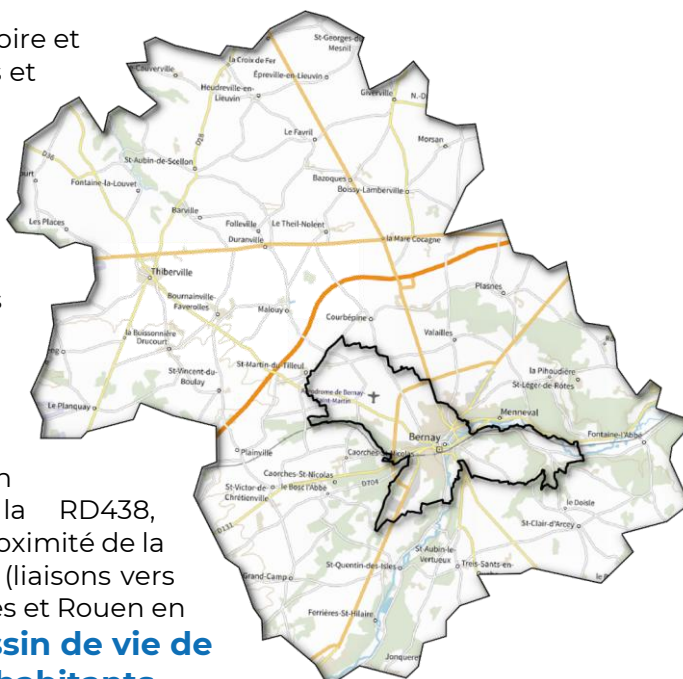
Bernay est, comme beaucoup de villes de l'Eure, très marquée par la présence de l'eau. C'est dans le creuset constitué par la jonction des vallées de la Charentonne et du Cosnier que l'urbanisation de Bernay s'est développée. Tout d'abord au milieu de l'entrelacs formé par les bras de rivière, la cité s'est étendue progressivement sur les côteaux et les plateaux (quartier du Bourg-le-Comte, quartier du Stade, quartier de la Côte Saint-Michel...). **Le centre-ville de Bernay est lové au creux d'une vallée humide et enfermée dans l'écrin boisé des côteaux.**



Maisons en pan de bois

L'aire d'influence de Bernay est liée à son histoire et à la géographie locale. La présence de vallées et de routes sinueuses a conduit à ce que chaque « grosse » bourgade prenne le monopole sur les territoires qui l'entourent. La présence des forêts de Beaumont-le-Roger et Conches-en-Ouche limitant les capacités d'expansion à l'est, l'aire d'influence de Bernay s'arrête là où arrivent celles des autres communes telles Le Neubourg, L'Aigle, Orbec, Lisieux ou Pont-Audemer.

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.**



Les 49 communes du bassin de vie de Bernay (source IGN / INSEE 2023)

I.2. Origine de l'étude de l'AVAP

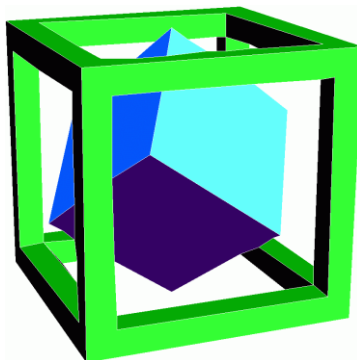
Afin de renforcer la préservation de son riche patrimoine architectural, le Conseil Municipal de Bernay a délibéré pour élaborer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) le 18 décembre 2008.

La démarche a été engagée en parallèle de la **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.

Entre temps, 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 ab initio la procédure et élaborer une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette étude, menée par le groupement « PANIOUCHKINA / HENON TUDOR / GOSSET », n'a pas abouti.

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 réalisés.





Perspectives

L'étude de l'AVAP de Bernay a été élaborée par le bureau d'étude **PERSPECTIVES**, sous la maîtrise d'ouvrage de la **ville de Bernay**, et en partenariat avec l'**Architecte des Bâtiments de France**.

Cette étude s'appuie sur les travaux réalisés entre 2008 et 2020 par le **groupement « PANIOUCHKINA / HENON TUDOR / GOSSET »**.

Victoria Paniouchkina (architecte du patrimoine)

Raphaël Hénon (architecte) / Andréa Tudor (architecte du patrimoine)

Marie-Pierre Gosset (paysagiste)

Partie II. DIAGNOSTIC

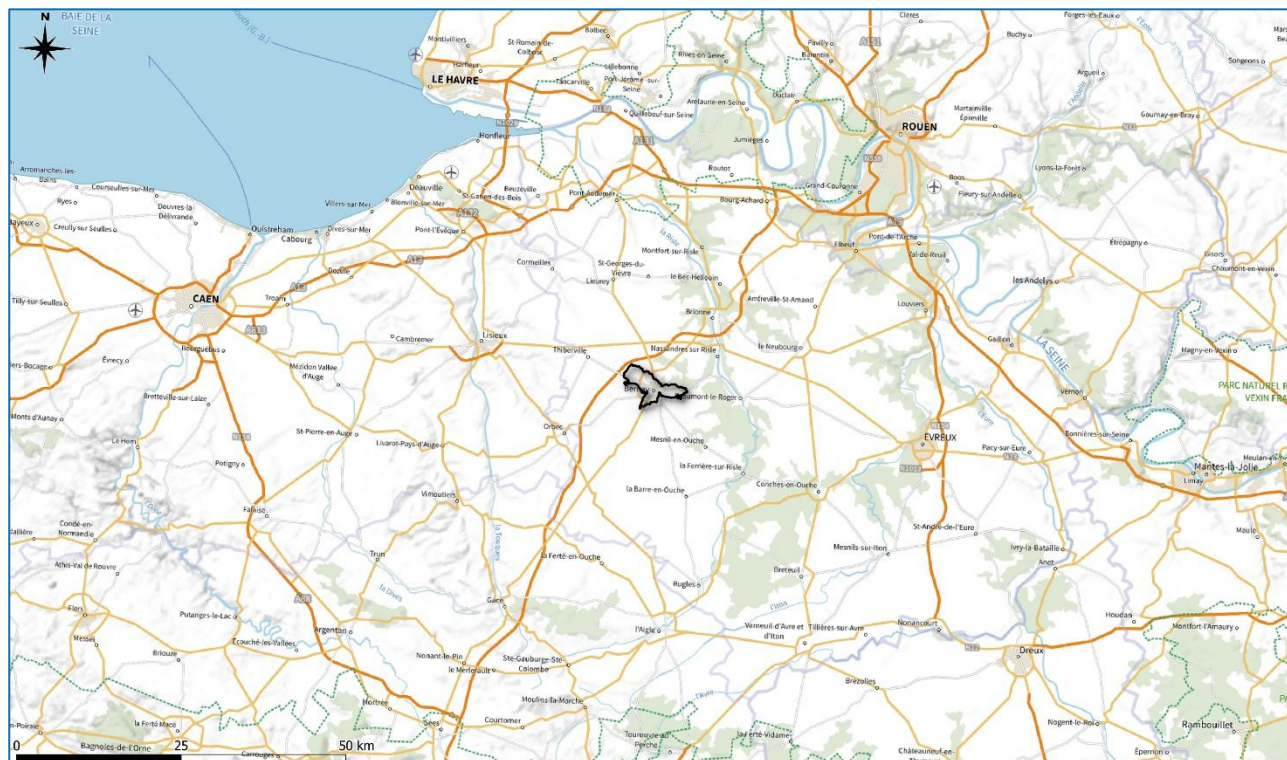


II.1. Cadre physique

II.1.1. Situation de Bernay

Bernay est le principal pôle urbain de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

La ville se trouve au sein d'un bassin de vie de 34 000 habitants qui s'étend sur plus de 620 km² (source INSEE 2022).



Situation de Bernay dans la région (source IGN)

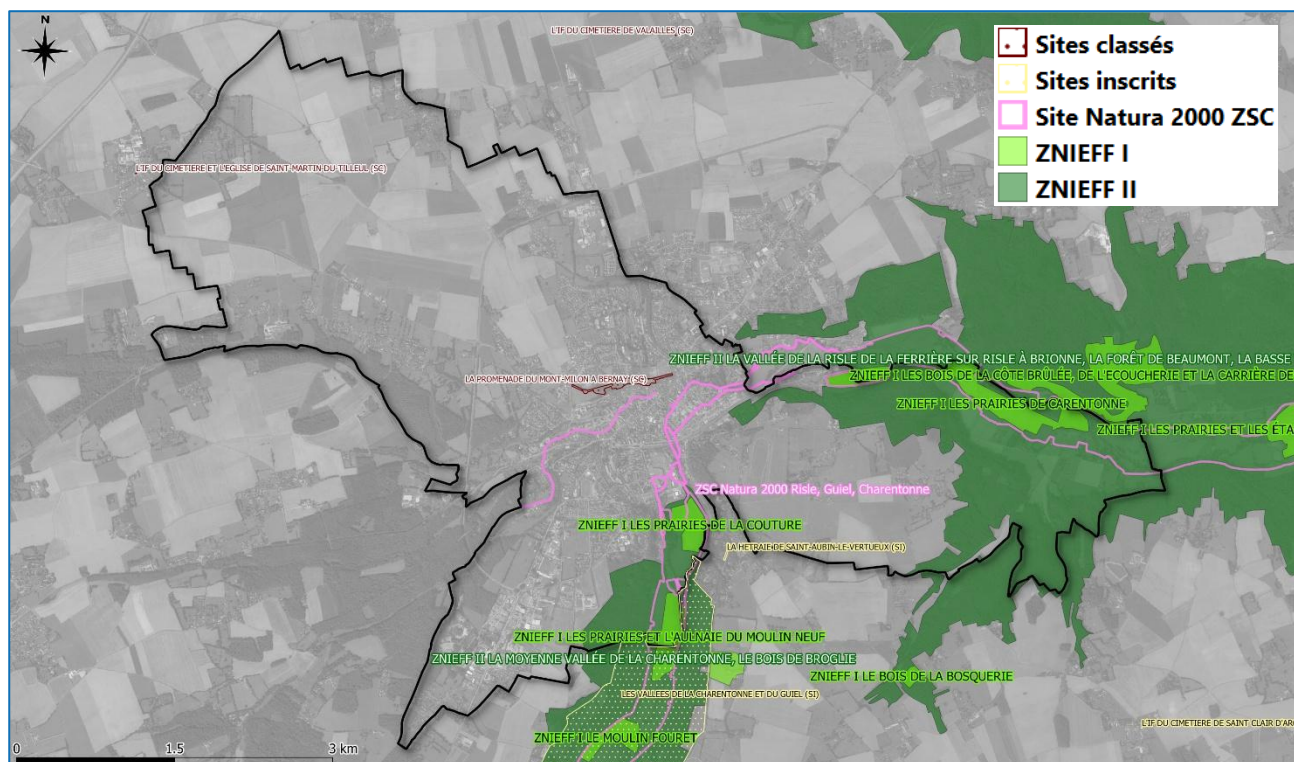
Son attractivité s'appuie sur un **patrimoine bâti de grande qualité**, ainsi que sur une politique de mise en valeur de son patrimoine naturel à la **confluence du Cosnier et de la Charentonne**. Ces atouts sont majeurs dans un scénario de développement du Pays pour lequel Bernay s'affirme centrale en développant une **offre de services de qualité** (commerces, emplois tertiaires) ainsi qu'une **offre culturelle riche**.



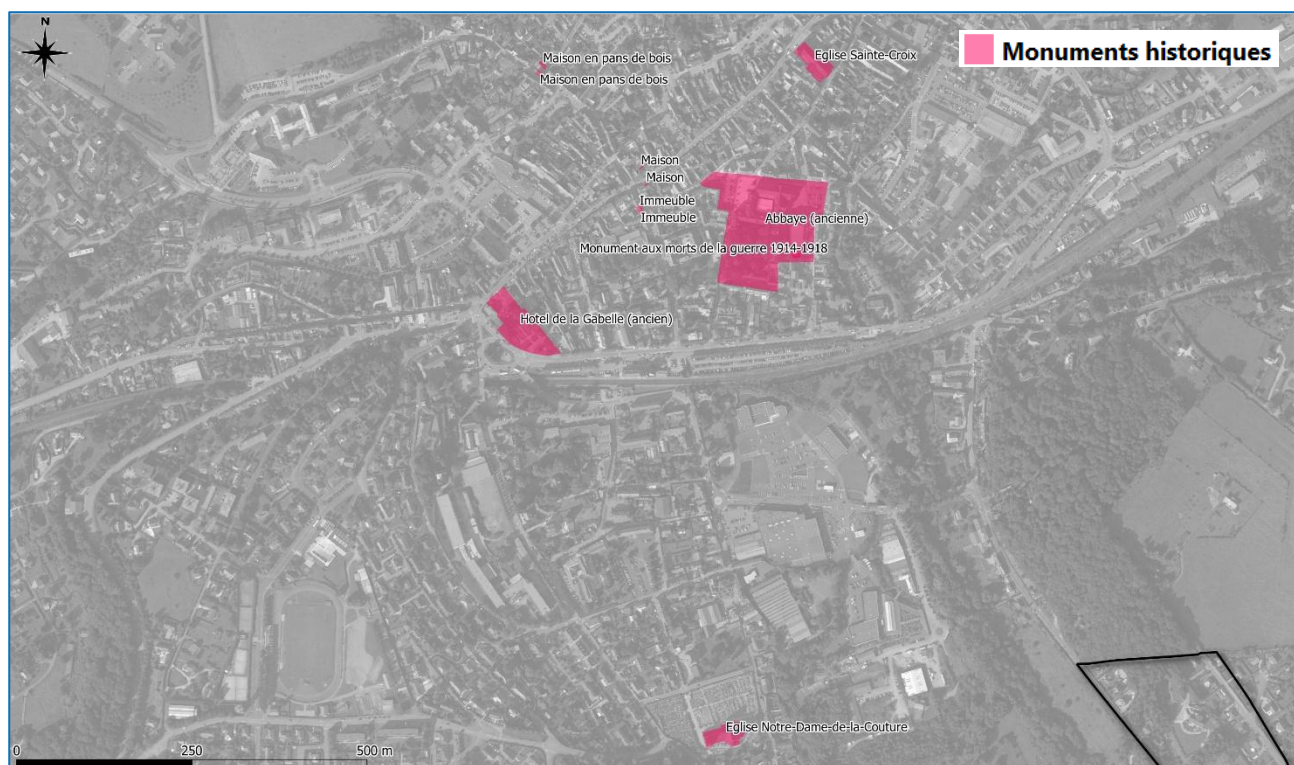
Rue Thiers

Bernay figure parmi les villes les mieux conservées de Normandie, connue des amateurs de patrimoine et de nature.

Afin de préserver cette richesse, différentes actions de préservation et de mise en valeur ont déjà été engagées : monuments historiques classés ou inscrits, ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique ou faunistique), inscription en zone Natura 2000 de la Vallée de la Charentonne, obtention du **label Ville d'Art et d'Histoire**, qui témoignent de cette reconnaissance de la qualité des patrimoines.



Espaces inventorisés ou protégés (source INPN, Ministère de la Culture)



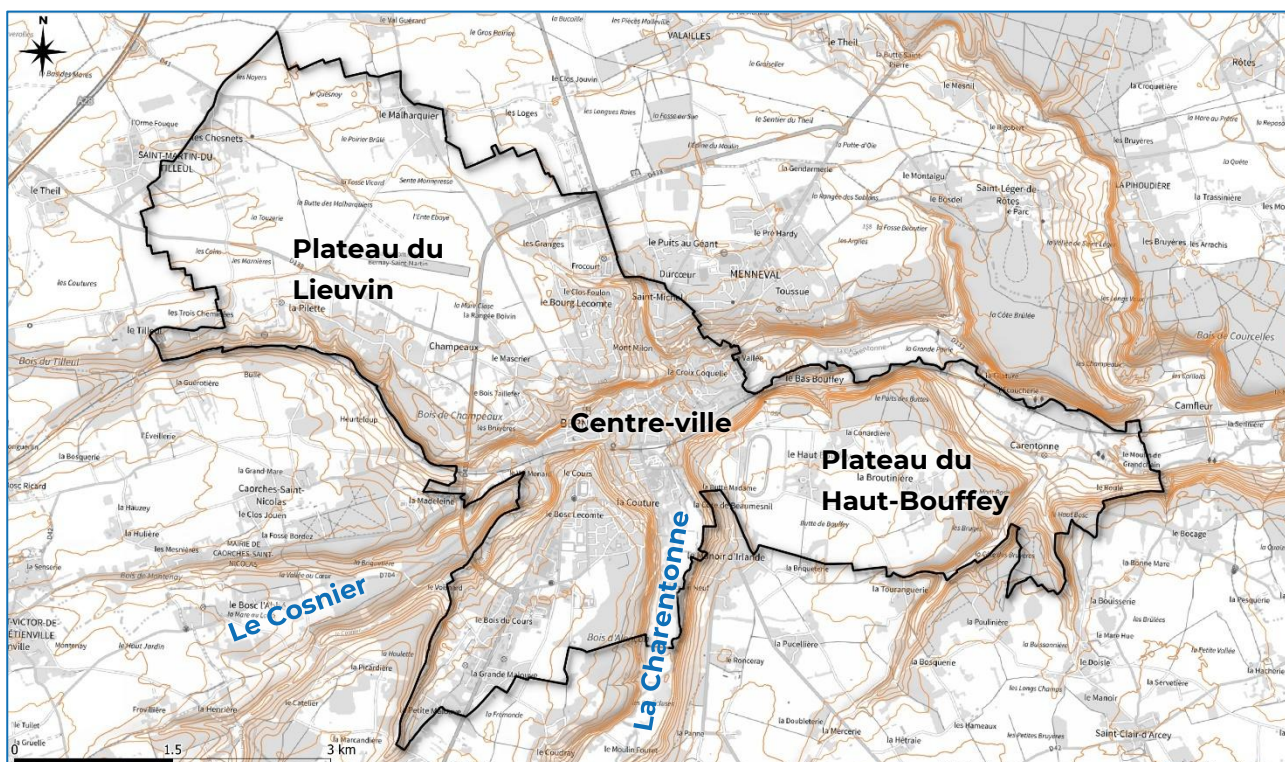
Monuments historiques protégés à Bernay (source Ministère de la Culture)

II.1.2. Relief et géologie

La ville de Bernay est implantée à la **confluence de deux cours d'eau**, le Cosnier et la Charentonne, qui créent deux dépressions importantes **entaillant les plateaux du Lieuvin et du Haut Bouffey**.

On distingue quatre unités topographiques majeures :

- ☐ Le fond de la vallée de la Charentonne ;
- ☐ Le fond de la vallée du Cosnier ;
- ☐ Le plateau du Lieuvin ;
- ☐ Le plateau du Haut-Bouffey.



Topographie de Bernay (source IGN)

La ville s'est historiquement développée sur les sols alluvionnaires du fond de vallée, là où la rencontre des deux cours d'eau a généré l'emprise la plus vaste (environ 600m de large).

II.1.3. Climat

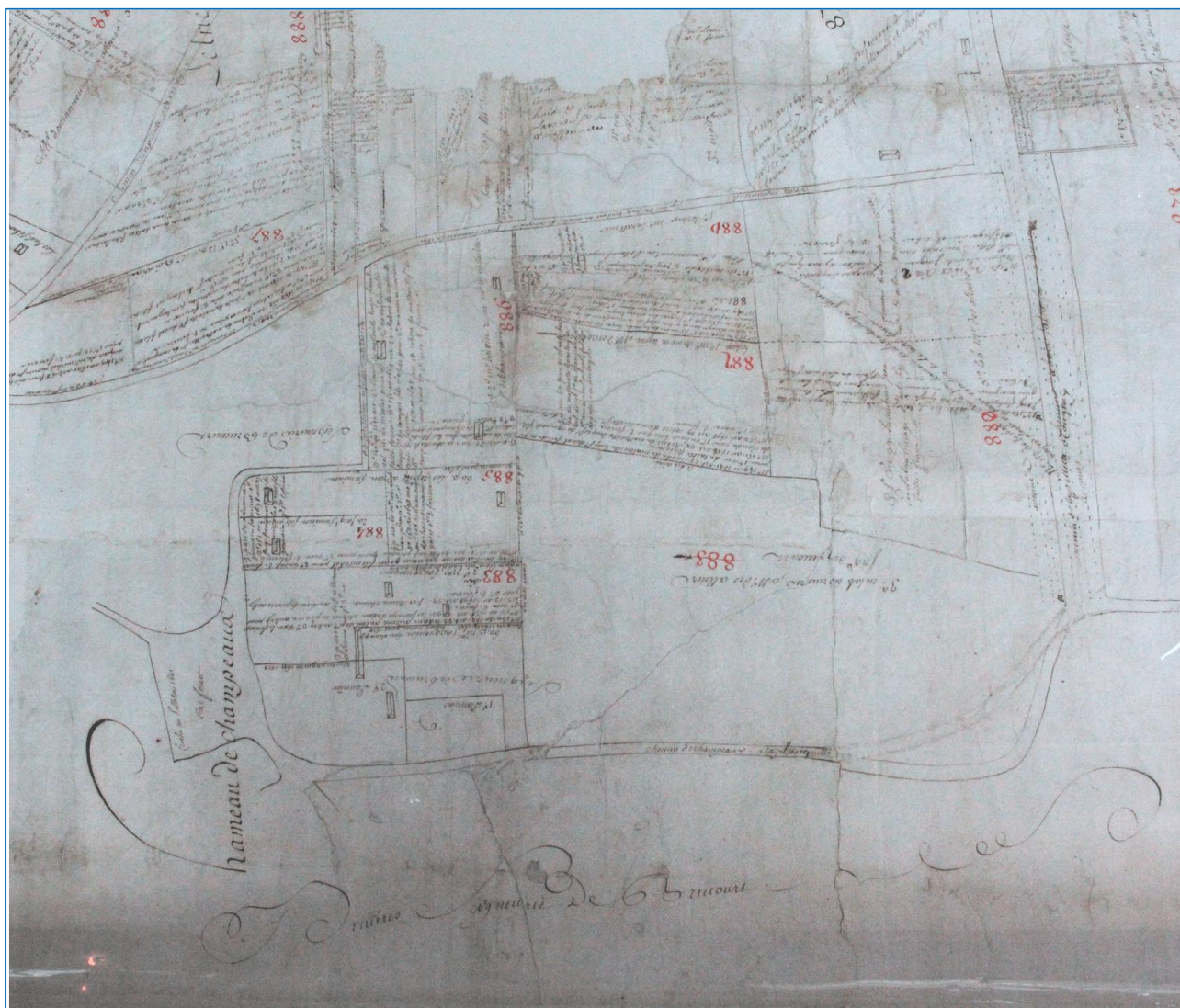
La région de Bernay bénéficie d'un climat océanique, caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante, répartie tout au long de l'année avec un léger maximum d'octobre à février.

Les températures sont modérées. En été, les nuits restent relativement fraîches avec une grande amplitude thermique lors des journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et de brouillards.

II.2. Histoire de Bernay

II.2.1. Notice historique

	Histoire générale	Histoire de Bernay
Époque paléolithique supérieur		-35000 av. J.C : vestiges paléolithiques au Val Monard, Menneval et Carentonne, premières traces d'occupation humaine à Bernay.
Époque néolithique		-3600 av. J.C : vestiges d'occupation sur les plateaux de Bourg-le-Comte.



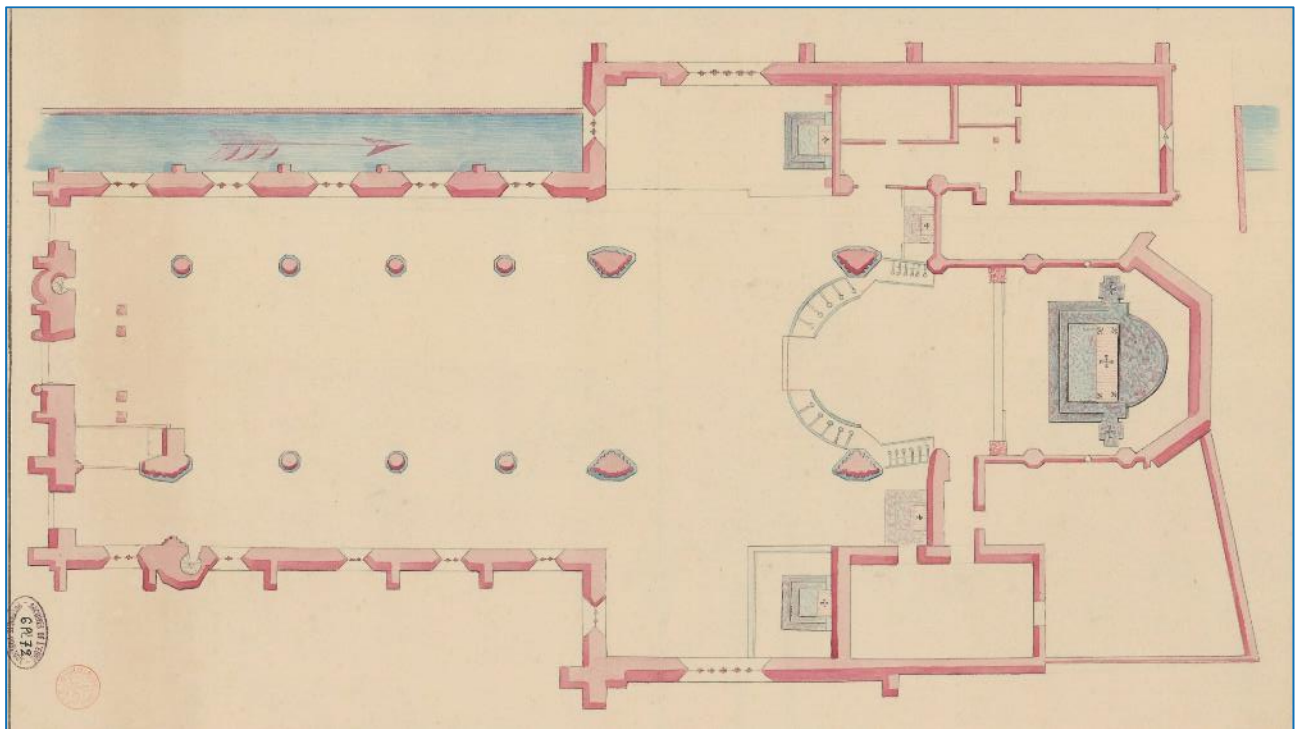
Plan terrier (source AD27)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
Époque gallo-romaine I ^{er} siècle av. J.C - IV ^e siècle	-58-50 avant J-C. Conquête de la Gaule par César.	La tribu gauloise de Lexovii s'installe entre la Dives et la Risle. Bernay est situé sur l'axe d'une voie antique reliant Rouen à Alençon.

	Histoire générale	Histoire de Bernay
		Une importante production de céramique est attestée par le trésor de Berthouville.
Époque mérovingienne IV ^e - VII ^e siècle	Suite à l'Edit de tolérance de Milan, le christianisme se propage dans la région.	V -VI ^e siècle : premier sanctuaire bernayen à la Couture : Saint-Germain d'Auxerre.
911	Traité de Saint-Clair-sur-Epte.	
996-1027	Règne de Richard II, quatrième duc de Normandie, à Fécamp.	
1008-1013		Fondation de l'abbaye de Bernay par Judith de Bretagne. Elle sera confirmée en 1027 par la charte de Richard II.
1025		Le duc Richard II concède à l'abbaye de Bernay un marché hebdomadaire et une foire annuelle, appelée Foire Fleurie.
XI ^e siècle	1066 : Victoire de Guillaume de Normandie, petit-fils de Richard II, à Hastings. Les ducs de Normandie deviennent rois d'Angleterre.	Edification du 2 ^{ème} sanctuaire de la Couture.
XII ^e siècle		Construction de l'église Saint-Martin-de-Carentonne.
2 ^{ème} moitié du XII ^e siècle		Fondation de la léproserie de la Madeleine.
1204	La Normandie est définitivement rattachée au royaume de la France.	
1231		Pèlerinage de Saint-Louis à la Couture.
1250		Saint-Louis fonde (ou restaure) l'Hôtel Dieu et encourage le développement des ordres mendiants (les confréries de charité).
1275		Installation du couvent des Cordeliers, aux frais des habitants et grâce à la générosité de Philippe le Hardi.
XIII ^e siècle		Construction de l'église Saint-Jean-Baptiste-de-Bouffey.
1281		La première église Sainte-Croix, bâtie par les religieux de l'abbaye, devient église paroissiale. Elle sera détruite en 1357.
XIII ^e -XV ^e siècles		Fleurissement du commerce de céréales, des draps et des frocs ¹ .

¹ Etoffe grossière de laine, réputée dès le milieu du XII^e siècle, le froc devient rapidement une spécialité locale et l'activité drapière se développe du XIII^e au XV^e siècle.

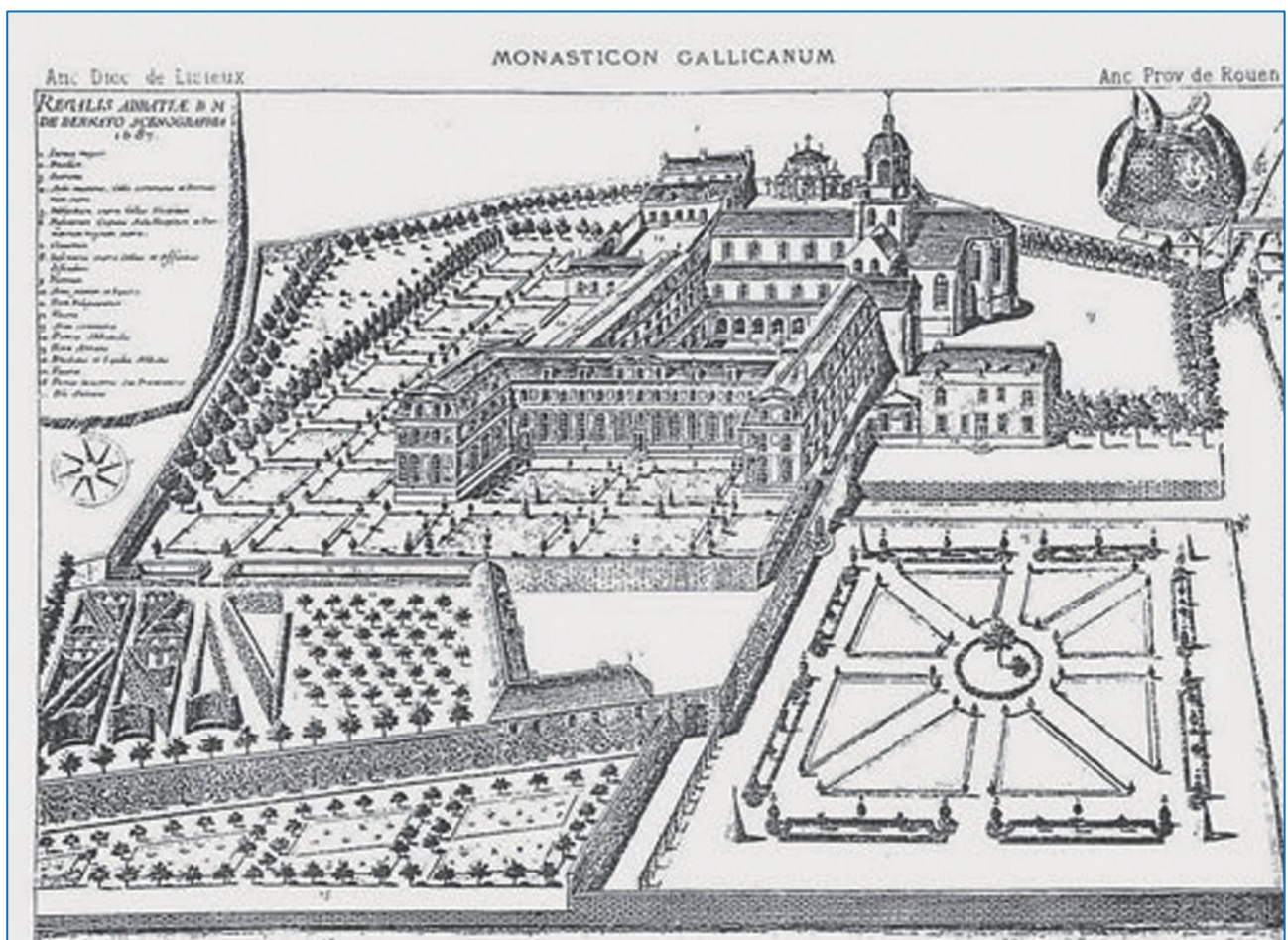
	Histoire générale	Histoire de Bernay
1308		Philippe le Bel, par lettres patentes, s'intéresse de près au commerce bernayen.
1337 à 1453	Guerre de Cent Ans.	
Vers 1340		Reconstruction de l'église de la Couture, transférée sous la juridiction des comtes d'Alençon en hauteur, à l'abri des crues de la Charentonne. Elle sera sans cesse remaniée et agrandie entre le XIV ^e et le XIX ^e siècle.
1348		La peste noire fait des ravages à Bernay, emportant entre 15 et 60% de la population, créant un vide démographique catastrophique.
1374		Commencement de l'édification de l'actuelle église Sainte-Croix. Interrompus par la guerre de 100 ans, les travaux se poursuivent jusqu'au XIX ^e siècle.
1388		L'Hôtel Dieu est confié aux religieuses cordelières sous le nom de l'Hôpital Saint-Jean, puis après 1504 aux sœurs grises de Saint-François et Sainte-Elisabeth. Vendu à la Révolution et transformé en filature au XIX ^e siècle, il reste quelques bâtiments et les murs de la chapelle (n°11 rue de Glatigny).
1414		Troubles de la guerre de 100 ans. Les Anglais entrent dans Bernay. La ville sera reprise par les Français en 1422, puis retournera aux mains des Anglais qui y resteront jusqu'en 1449. Lors des combats, les fortifications de l'abbaye sont détruites.
Fin XIV ^e		Construction de l'enceinte de la ville.



Plan de l'église Sainte-Croix avec disposition des autels XIX^e s (source AD27)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
1473		Louis IX signe un décret assurant aux villes drapières de Normandie, dont Bernay, le monopole de l'exportation des draps vers Paris.
1490		Création du couvent des Pénitents, quatrième couvent bernayen, au sud de l'église de la Couture
1562 et 1598	Guerres de Religion 1572 : Saint-Barthélemy. 1598 : Edit de Nantes.	
1563		Prise de Bernay par les protestants, commandés par l'amiral de Coligny, après une résistance de quelques jours. Saccage, pillage et incendie de la ville. Les bâtiments de l'abbaye sont détruits, l'abbatiale est endommagée. Seule la basilique de la Couture est indemne.
1578-1586		Achèvement de l'enceinte défensive par l'établissement d'un grand fossé sur les Monts.
1588-1589		Révolte des Gauthiers (paysans révoltés de la Chapelle Gauthier). Attaque du duc de Montpensier pour écraser les Gauthiers retirés à Bernay. La ville est mise à feu et à sang.
1590		Nouvel assaut des huguenots, que les Bernayens refusent de loger. Les insurgés ont gravement endommagé l'abbaye.

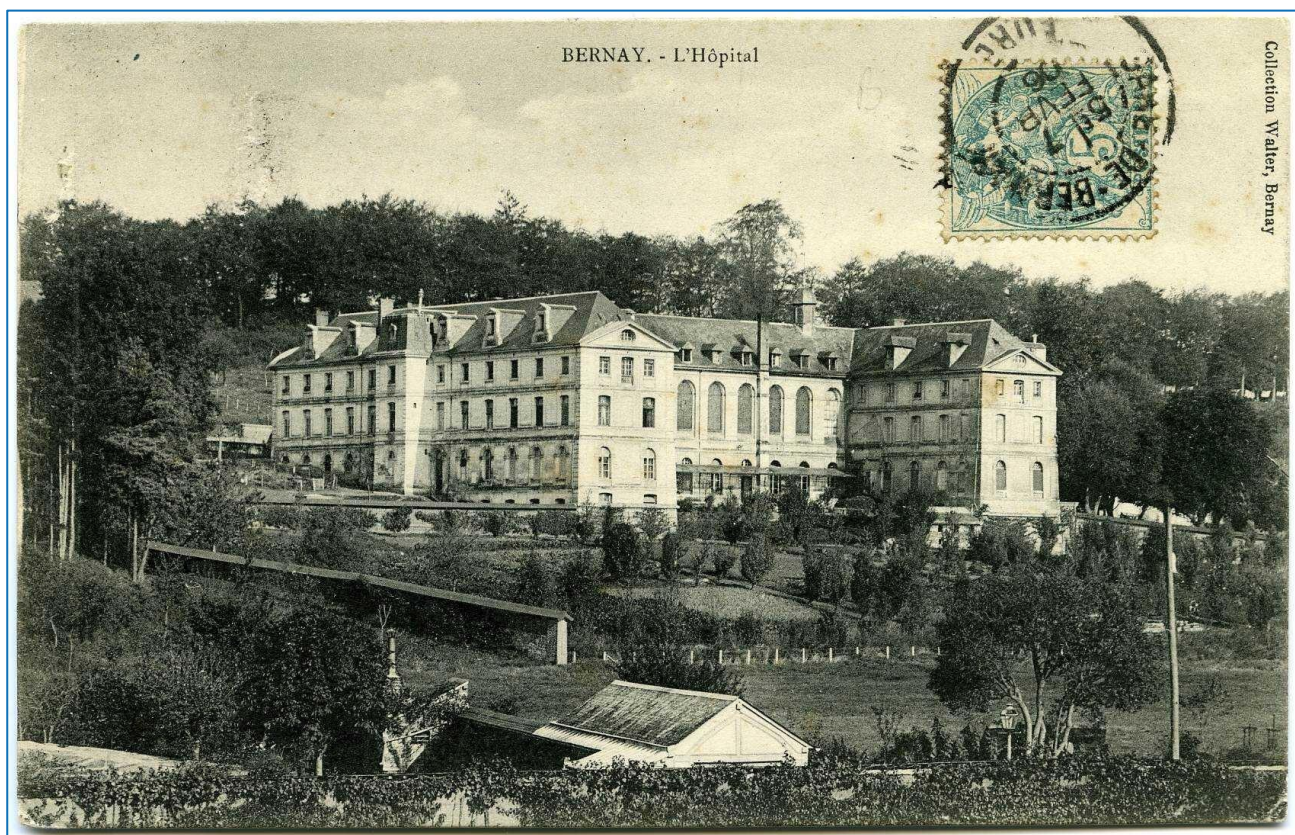
	Histoire générale	Histoire de Bernay
Fin XV ^e -XVI ^e siècles		Développement des couvents, alors que les guerres de religion ont désorganisé la vie religieuse.
1 ^{ère} moitié XVII ^e siècle		Renaissance bernayenne.
1628		Réforme de l'abbaye de Bernay par les Bénédictins de Saint-Maur. Reconstruction de l'abbaye d'après les plans de Guillaume de la Tremblaye (actuelle mairie), moine du Bec-Hellouin. Construction de la maison de l'Abbé commendataire



Monasticon Gallicanum XVIII^e siècle (source musée de Bernay)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
1641		Installation des chanoinesses régulières de l'ordre de Saint-Augustin pour se charger de l'éducation des jeunes filles (l'école située place de la poste n'existe plus). Construction du collège de garçons par Pierre Asse place Sainte-Croix, détruit aujourd'hui.

	Histoire générale	Histoire de Bernay
1656		Après un nouvel épisode de peste en 1650, des religieuses de Saint-Vincent-de-Paul s'établissent à Bernay par lettres patentes.
1676-1689-1693		Le commerce de frocs est de nouveau en plein essor. Règlements, arrêtés et conseils d'Etat pour régulariser et discipliner la fabrication des toiles et des draps. Règlements impuissants pour lutter contre les fraudes.
1680		Fondation d'un collège pour garçons par un particulier.
1697		Anne de Ticheville, veuve du vicomte de Ticheville, maire de Bernay, fonde par lettres patentes accordées par Louis XIV, l'hôpital général situé rue de Geôle, pour accueillir les nombreux malades et indigents. La propriété étant revendiquée par les Franciscains, elle acquiert et aménage le manoir Vicard, puis fait édifier par l'architecte Robert Lamy le nouvel hôpital, qui accueille les malades dès 1706. La chapelle est terminée en 1721, l'aile et le bâtiment central sont achevés en 1747.



Le nouvel hôpital, qui accueille les malades dès 1706. La chapelle est terminée en 1721, l'aile et le bâtiment central sont achevés en 1747 (source AD27)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
1750		Edification de la maison du receveur des « Gabelles ».
1783		Aménagement d'un nouveau cimetière Sainte-Croix au mont Milon.
1789	Révolution française.	Le 24 mars 1789, Thomas Lindet est élu député du clergé aux Etats Généraux. Un comité permanent, présidé par Robert Lindet, est mis en place après la démission de la municipalité. Le 13 février 1791, Thomas Lindet, député de la constituante, est élu évêque constitutionnel d'Evreux. Les 2-15 septembre 1792, élection de onze députés à la Convention. En 1793, Robert Lindet rédige le Rapport sur les crimes imputés à Louis Capet, votant ensuite la mort du roi.
1799	Coup d'Etat de Prairial ; Robert Lindet devient ministre des finances.	
1804	Napoléon I ^{er} empereur	
1815	Occupation de la Normandie	Après la défaite de Waterloo, Bernay est occupée par les Prussiens, qui commettent des exactions.
1840-1860		Travaux d'aménagement du boulevard par Pierre Dubus, maire de la ville.
1843	Inauguration du chemin de fer reliant Paris à Rouen, prolongé jusqu'au Havre en 1848. La Normandie entre dans l'ère du chemin de fer.	
1851	Napoléon III empereur	
1 ^{er} juillet 1855		Inauguration de la gare de Bernay.



Inauguration du chemin de fer reliant Paris à Rouen, prolongé jusqu'au Havre en 1848. La Normandie entre dans l'ère du chemin de fer (source musée de Bernay)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
Milieu siècle XIX ^e		Le commerce des frocs, jusqu'ici prospère, périclité à cause de la concurrence. Essor de l'industrie du coton (filature, toile, ruban), du lin et de la laine, qui offre de nombreux emplois. En 1835, une filature de coton est construite à côté du moulin à blé de la Grosse Tour. En 1855, le moulin à blé de la ferme de l'hôpital est vendu à la Ville et transformé en usine des eaux. La Linière du Val Monard est mentionnée en 1864. La filature de laine Sevaistre de la Croix-Coquet construite en 1819, est convertie en filature de coton, en activité jusqu'en 1946. Après 1870, l'industriel Schneider transforme en rubannerie l'ancienne filature de coton installée à l'Ecoucherie - en activité jusqu'en 1962. Les familles Masselin et Gallant transforment le Moulin Neuf de la Couture en rubannerie.

	Histoire générale	Histoire de Bernay
1870	Réorganisation des gardes nationales, dissoutes depuis 1852.	L'histoire de Bernay se confond désormais avec celle de sa garde nationale.
1870-1871	Opérations des armées allemandes en Normandie.	
21 janvier 1871		Les Prussiens entrent dans Bernay. La garde nationale essaye de le retenir sans succès.
XVIII ^e siècle		Aménagement du boulevard, des jardins publics, de l'hippodrome. Emergence d'une société de loisirs.



Aménagement de l'hippodrome. Emergence d'une société de loisirs (source musée de Bernay)

	Histoire générale	Histoire de Bernay
Début XX ^e siècle		Agrandissement de l'hôpital avec la création de six pavillons indépendants.
1914-1918	Première Guerre mondiale.	Bernay est centre de garnison pendant la Première Guerre mondiale. 300 soldats meurent dans les tranchées.
1939-1945	Deuxième Guerre mondiale	Bernay est épargnée des bombardements de la deuxième Guerre mondiale.
1962		Début de la restauration de l'Abbaye.
Fn XX ^e siècle		Nouveaux quartiers - expansion de la ville.
2012		Bernay labellisée « Ville d'Art et d'Histoire »

II.2.2. Construction de la ville

II.2.2.1. Préhistoire

La confluence du Cosnier et de la Charentonne est le point de contact entre le Pays d'Ouche et le plateau du Lieuvin. Ce site a été occupé dès la préhistoire. Les plus anciens témoignages de la présence humaine dans les environs de Bernay remontent au **Paléolithique**. Des travaux entre le Bourg-le-Comte et les Granges ont permis de découvrir des vestiges d'habitat néolithique (3600 ans avant J-C).



Bernay sur la carte de Cassini du XVIII^e siècle (source IGN / Géoportail)

II.2.2.2. Antiquité

A l'époque gallo-romaine, les premiers habitants qui appartiennent à la tribu gauloise des Lexovii, tirent profit de la proximité de la voie antique menant de Rouen à Alençon, lieu de passage et d'échanges.

Bernay porte les noms de Bernaicum, Bernaium, Berniacus.

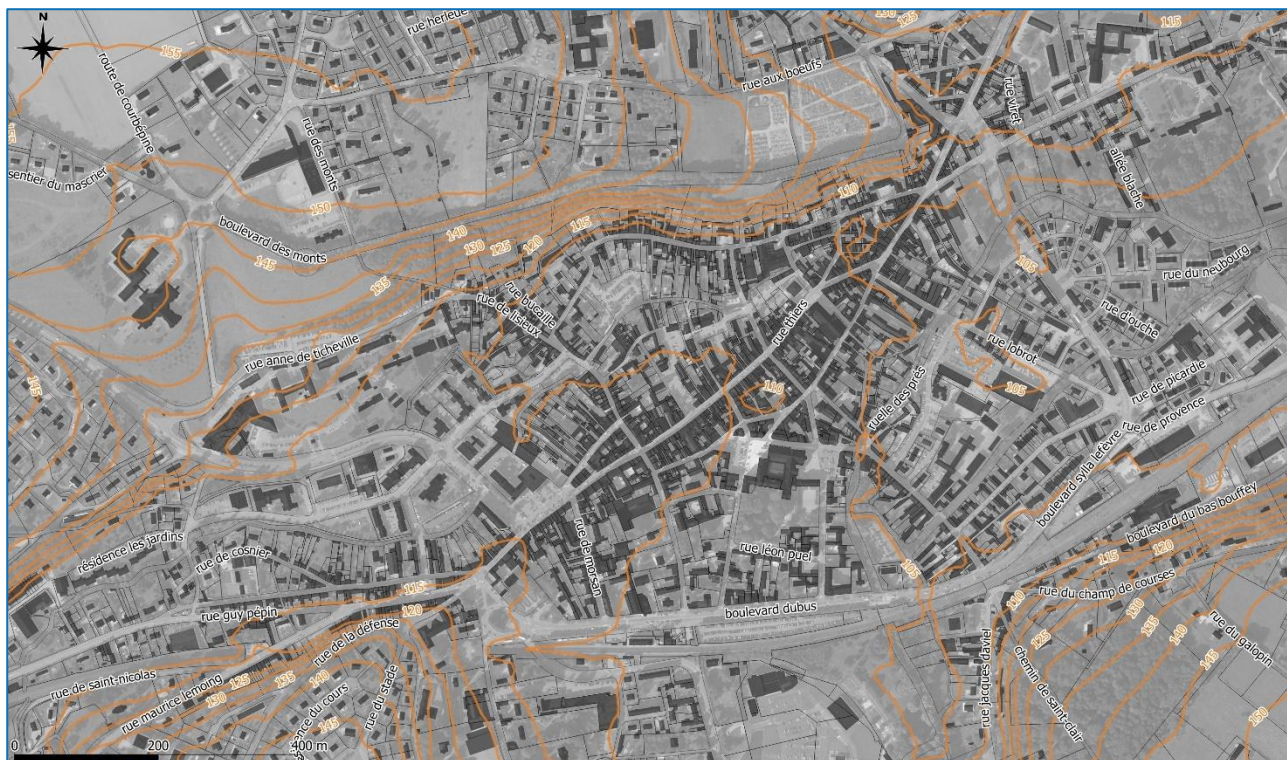
Même si la ville de Bernay s'est trouvée sur l'axe de circulation de la voie antique, l'occupation romaine de la région s'est concentrée sur les extérieurs, comme en témoigne la découverte du Trésor de Berthouville en 1830.

II.2.2.3. Moyen-âge

Mais on ignore ce qu'était Bernay avant l'an 1000. Un ou plusieurs hameaux ? Un bourg ? Ou un simple passage de la rivière Charentonne ?

Si la période du Haut Moyen-âge est fort mal connue, il semble que l'**important travail hydraulique entrepris par les moines dès le XI^e siècle** ait permis, outre l'édification de l'abbaye bénédictine, le développement de la ville avec l'institution des foires et des marchés.

La direction de la principale voie est la conséquence de la topographie du terrain. En effet, les premiers habitants ont dû, logiquement, construire leurs maisons sur la ligne de partage des eaux entre la Charentonne et le Cosnier, afin de se mettre à l'abri de chaque côté contre les crues. En découle le tracé et la direction de la grande voie qui descend de la porte d'Orbec (dite aussi porte d'Alençon) à la porte de Rouen. L'abbaye a été construite par les moines pour se protéger des crues, au point le plus élevé de la vallée ; Le point le plus bas du centre-ville est le pont Ravet.

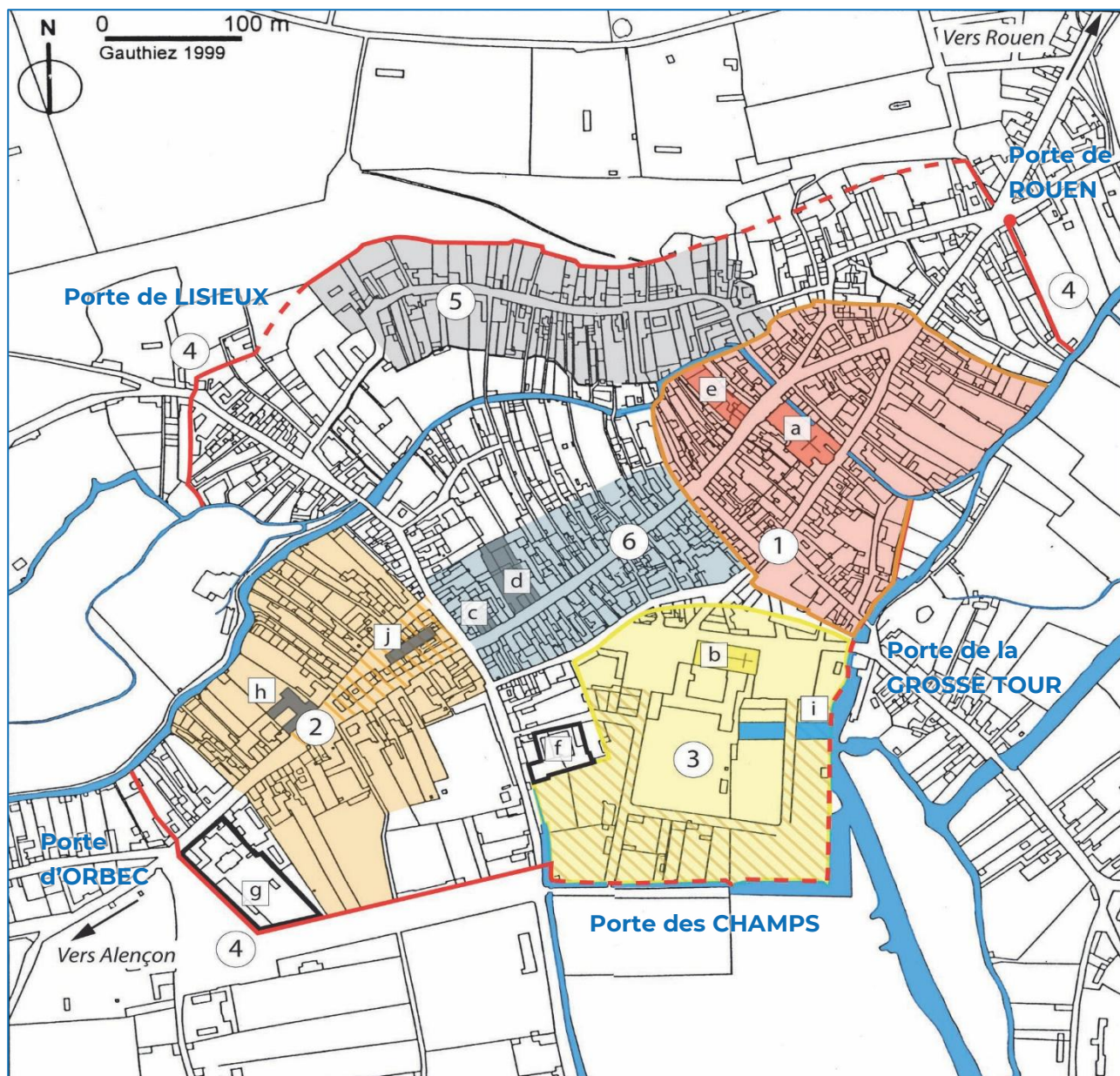


Topographie du centre-ville

Les rues les plus anciennes partent de la voie principale et sont au nombre de trois :

- ☐ La 1^{ère} descend vers le versant du Cosnier, vers la porte de Lisieux et ouvre sur le Lieuvin : rue de Lisieux ;
- ☐ La 2^{ème} qui est le versant prolongé de la 1^{ère} conduit aux Champs de la Couture : rue Bernard Gombert ;
- ☐ La 3^{ème} descend de la porte de la Grosse Tour, pour communiquer avec le pays d'Ouche : rues de l'Union et de l'Equerre.

Un grand nombre de ruelles existent encore aujourd'hui et partent toutes perpendiculairement de la rue aux Juifs (actuelle rue Thiers) pour communiquer de part et d'autre avec le Cosnier et avec l'Abbaye.



1. Possible enclos primitif marqué par les limites parcellaires autour de Sainte-Croix
2. Place avec halle et lotissements d'accompagnement
3. Enclos de l'abbaye
4. Tracé de l'enceinte de la ville
5. Extension du noyau initial 1
6. Extension du noyau initial 1

- a - Eglise Sainte-Croix
- b - Abbatale
- c - Ancien Hôtel de Ville
- d - Hôtel-Dieu
- e - Maison Paquebot d'André Perrée
- f - Couvent des Cordeliers
- g - Hôtel de la Gabelle
- h - Couvent des Augustins
- i - Ancienne halle aux poissons
- j - Ancienne halle au lin

Evolution morphologique de Bernay, d'après Bernard Gauthiez (Atlas morphologique des villes de Normandie, 1999)

La **ville s'est bâtie autour du réseau hydrographique**. 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. Cette structure urbaine, très morcelée, forme un véritable lacs de passages, sentes et venelles qui relient les habitations aux rivières.

La situation topographique de la ville, assise sur un plan incliné, au confluent de plusieurs vallées ou vallons, l'exposa souvent à des inondations désastreuses, jusqu'au début du XIX^e siècle où des

travaux d'irrigations et d'endiguement ont enfin été exécutés. Les ravages causés par les eaux restent méconnus jusqu'à la fin du XVII^e siècle. On sait toutefois que la ville était en moyenne inondée tous les vingt ans et que ces fréquents débordements rendaient malsaine et inhabitable la partie basse de la ville. On rapporte par exemple qu'en « mai 1774, la moitié de la ville fut submergée, 4 maisons s'écroulèrent, 266 furent considérablement endommagées, 198 bâtiments à usage de filatures détériorés et 158 jardins recouverts de vase et leurs murs renversés ».

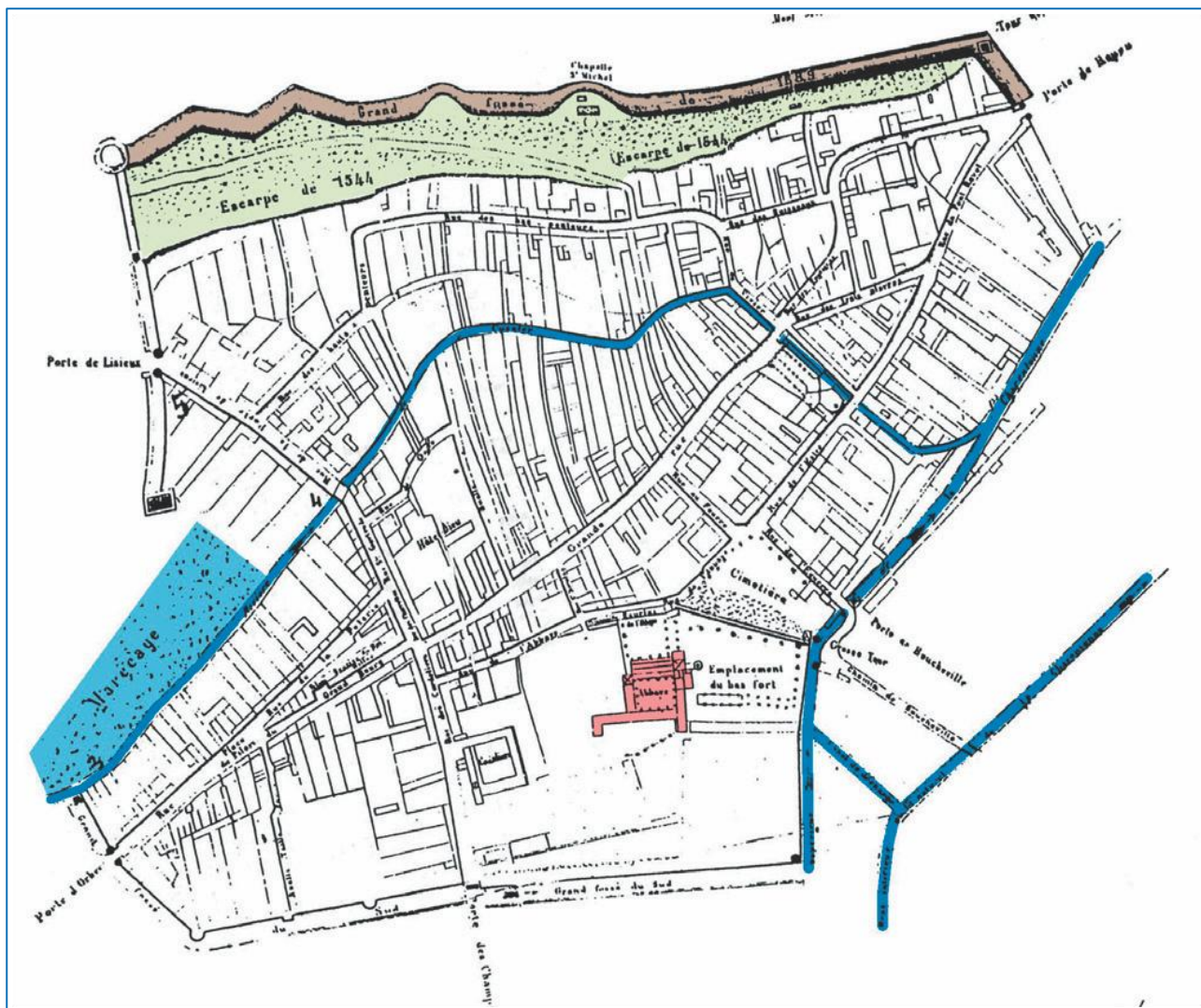
De la configuration de la ville, résultat de la géographie du site, découle le système d'enceinte fortifiée qui protégea la ville au XVI^e siècle : porte de Rouen, porte de Lisieux, porte d'Orbec (dite aussi porte d'Alençon), porte des Champs, porte de la Grosse Tour (dite aussi porte de Boucheville).

Les habitants ont su tirer parti de la topographie des lieux, utilisant en amont le grand étang et les marécages, en aval au pied des Monts, l'escarpe naturelle, et sur le côté sud les deux bras de la Charentonne et la prairie intermédiaire qui composaient des frontières naturelles. Elles ont été confortées de remparts et de fossés aménagés le long de la muraille de l'abbaye.

La vocation commerciale de Bernay s'affirme dès le XI^e siècle. La ville industrielle fait ensuite tourner ses moulins sur la Charentonne, vend bois, grains et draps. La prospérité commerciale et industrielle, malgré des périodes difficiles dues aux guerres, est si considérable qu'au début du XVI^e siècle, Bernay comprend autant d'habitants que Lisieux et Evreux.



Réseau viaire et réseau hydrographique au moyen-âge



Plan de Bernay au XVII^e siècle sur lequel on distingue bien ces ruelles étroites menant aux rivières et le système d'enceinte (d'après Augustin Coujon, mais d'origine inconnue)

Ainsi au commencement du XVI^e siècle, la ville de Bernay était peuplée et riche. D'après un mémoire de 1547 (Le Prévost) : « Les maisons de Bernay sont grandes et de belle apparence, toutes contiguës et au nombre de 4 000 environ, les rues de grande longueur, toutes pavées et au nombre de 30 environ, il y a de nombreux artisans de toutes sortes de marchandises, riches et opulents en biens, autant qu'en toute autre ville de Normandie.

Il y a maison de ville et officiers pour les affaires communales, il y a artillerie et bâton (arsenal) de défense commune.

Il y a de 5 à 6 grandes halles, tant à blé, viande, pain, toiles que pour toutes autres marchandises et toutes distinguées et séparées l'une de l'autre.

Il y a marchés ordinaires trois fois la semaine, et, entre lesdits marchés, il y en a un le samedi, qui est le plus beau de dix lieues à l'entour, tant en bêtes que autres choses, il y a deux ou trois foires par an, très renommées.

Il y a hôpital, avec religieuses, en nombre suffisant, honorablement logées, il y a couvent de Cordeliers.

Il y a une grosse Abbaye de l'ordre de Saint-Benoît, de grand revenu.

Deux belles églises paroissiales bien décorées d'orgues et de grosses cloches, autant que dans n'importe quelle ville de Normandie. »

II.2.2.4. Époques moderne / contemporaine

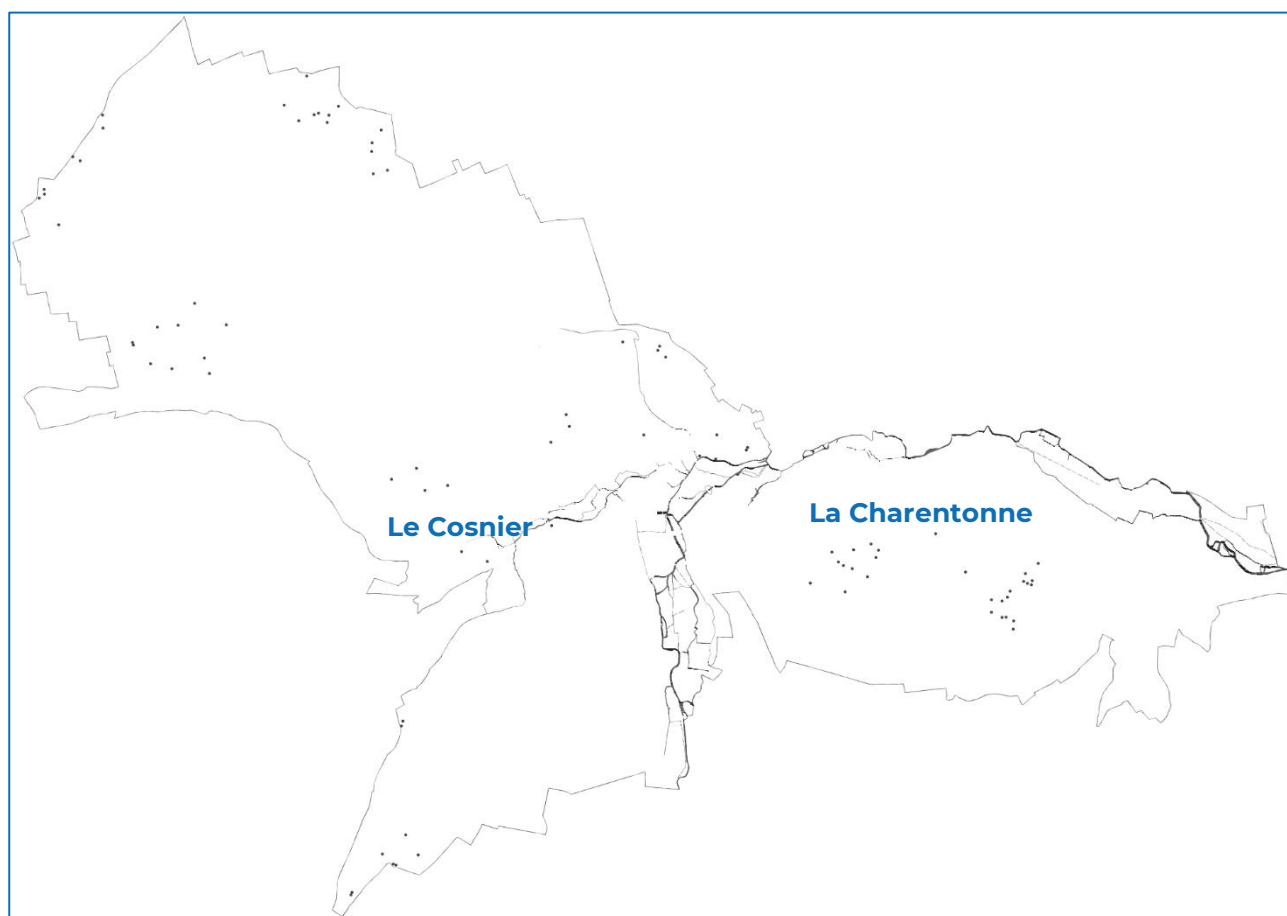
Les halles pour la vente des frocs et toiles et pour la boucherie se trouvaient dans l'îlot situé entre les rues actuelles : Gaston Folloppe, Gabriel Vallée et du Général de Gaulle, sur une place en forme de triangle allongé. Une halle aux poissons était adossée à l'enclos des bénédictins et ouvrait sur la rue de l'abbaye. L'abbaye a fait office de halle aux grains XIX^e siècle.

Au-delà des remparts, trois faubourgs ont agrandi la ville :

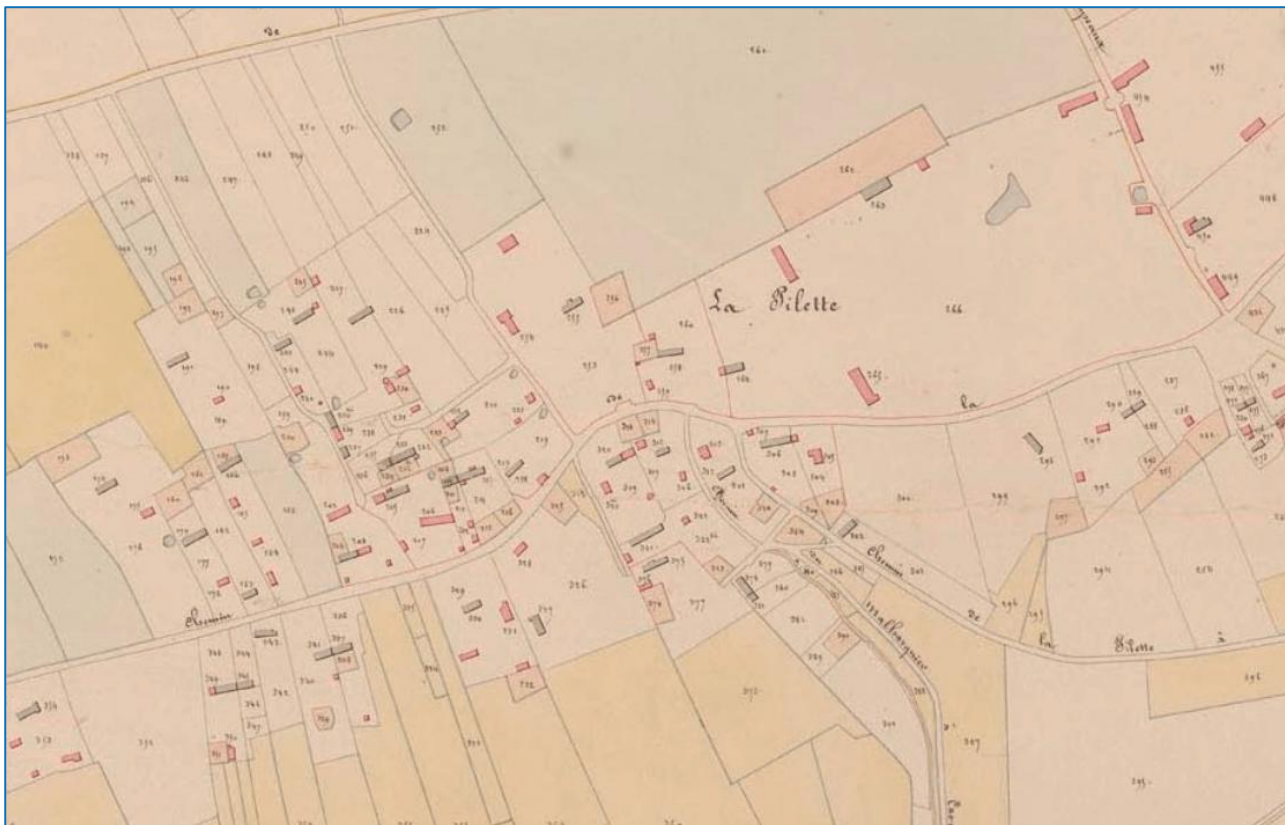
- Le faubourg d'Orbec remonte à l'époque romaine. Il est situé à l'embranchement de l'ancienne voie d'Alençon, sur le bord du Cosnier ;
- Le faubourg de la Couture, dit aussi « faubourg des champs », longeait la Charentonne. C'est certainement sur ce quartier que s'est installé le premier sanctuaire chrétien ;
- Le faubourg de Rouen, dit aussi « faubourg de la Croix Coquet », a été partiellement reconstruit aux XVIII^e et XIX^e siècles.

Les **murs et les tours des fortifications sont tombés en ruines**, les **fossés ont été comblés** 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.

La présence des deux cours d'eau a été déterminante pour le développement de la cité. L'architecture le long des rivières est caractéristique des activités humaines qui s'y sont développées. Au cours du XIX^e siècle, la mutation de certaines de ces industries vers le secteur linier ne réussit pas à modifier cette inscription territoriale autour des cours d'eau. Cependant la révolution industrielle provoque le départ de certaines de ces activités vers les périphéries des villes (quartier de la Couture et de la Croix-Coquet), tout en se maintenant le long des cours d'eau.



*Hydrographie de la ville de Bernay à la fin du XVIII^e siècle
La Charentonne, le Cosnier et leurs multiples ramifications, qui ont constitué le support de la prospérité industrielle et artisanale de Bernay ont aussi fortement structuré la ville.*



Le plan cadastral de 1830 met en évidence un très grand nombre de mares et de pièces d'eau dans les hameau et les faubourgs de la ville. Exemple ci-dessus : hameau de la Pillette

Bernay est une ville qui s'est installée à la jonction de deux vallées et qui semble marquée depuis toujours par cette dualité fondatrice. **Dualité des deux vallées** mais aussi **dualité formée par la ville médiévale**, fortifiée autour de l'abbatiale d'une part et le pôle d'attraction cultuel de la basilique Notre-Dame-de-la-Couture de l'autre. Dualité renforcée plus tard par la ligne de chemin de fer qui manifeste avec encore plus de clarté la coupure réalisée entre les deux quartiers principaux de la ville. La Charentonne, le Cosnier et leurs multiples ramifications, qui ont constitué le support de la prospérité industrielle et artisanale de Bernay ont aussi fortement structuré la ville.

Schéma d'urbanisation de la ville de Bernay à la fin du XVIII^e siècle

La première partie (depuis l'ancienne place du Marché aux chevaux) est inaugurée en 1846. La seconde partie (depuis l'actuelle rue Gambetta jusqu'à la place de la Poissonnerie) est achevée

en 1848. Son prolongement jusqu'à la rue de la Charentonne inclut une place publique, la place Dupont de l'Eure actuelle, construite avec les Ateliers nationaux², pour établir le « marché aux bois ». La voie ferrée coupe ce chantier et nécessite l'installation d'un passage à niveau.

Dans le même temps on aménage la place Sainte-Croix, on procède à des plantations sur les places et le boulevard qui est ombragé de deux rangées de tilleuls, abattus et remplacés par des platanes, dans les années 1960, au moment de son élargissement.

Ces nouvelles places permettent une respiration nouvelle à la ville qui n'en comptait qu'une seule auparavant (l'actuelle place Gustave Héon).

Jusqu'à la Révolution, les grands espaces de verdure intra-muros étaient fermés aux habitants puisqu'ils se trouvaient dans l'enceinte des cinq couvents importants de la ville. Le XIX^e siècle a permis l'**ouverture au public de lieux de promenade** : le jardin de l'Abbaye, le square Gouas, le grand boulevard Dubus et la promenade du Mont-Milon.

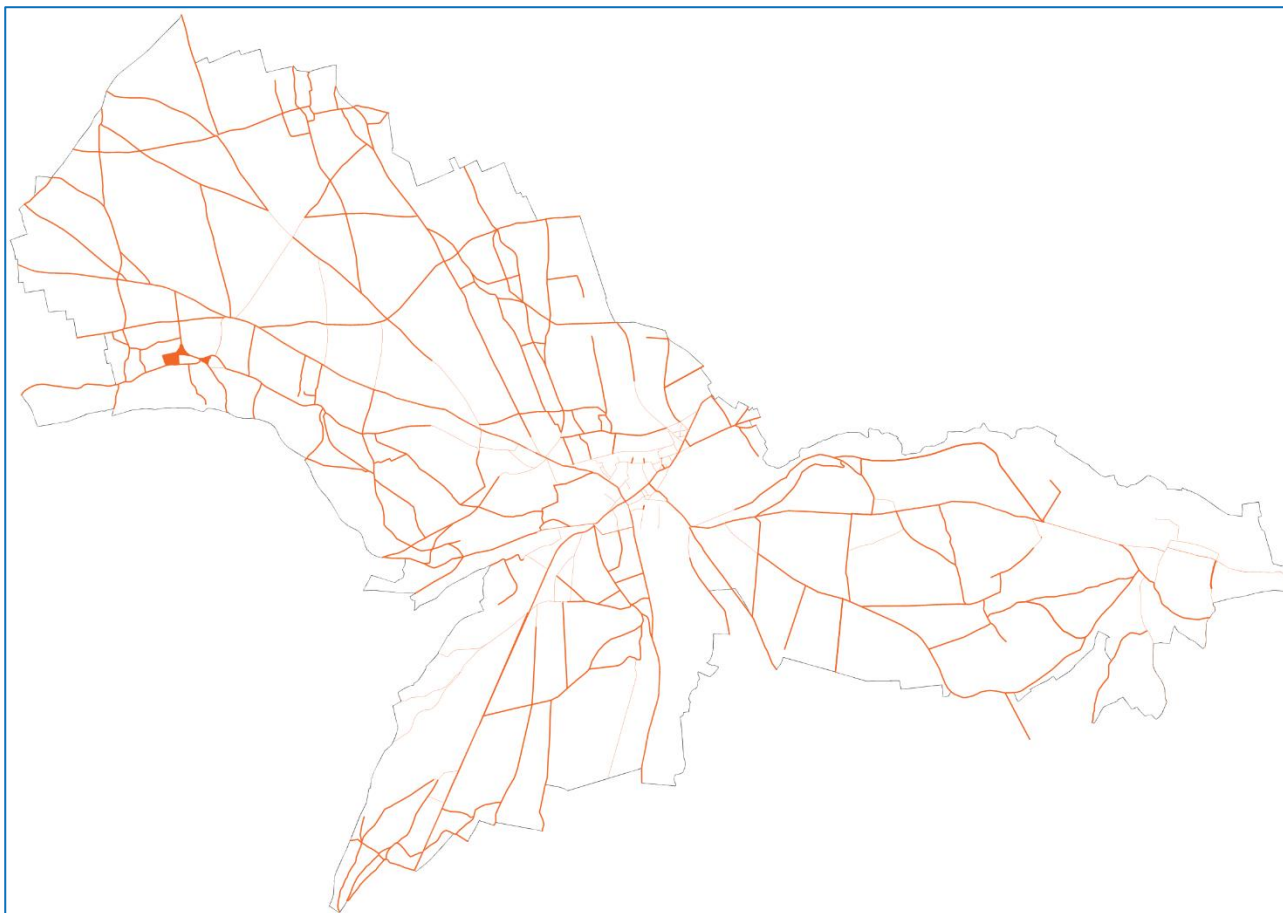


Plan d'alignement, dit plan Lavenas de 1844-1851 (source AD27)

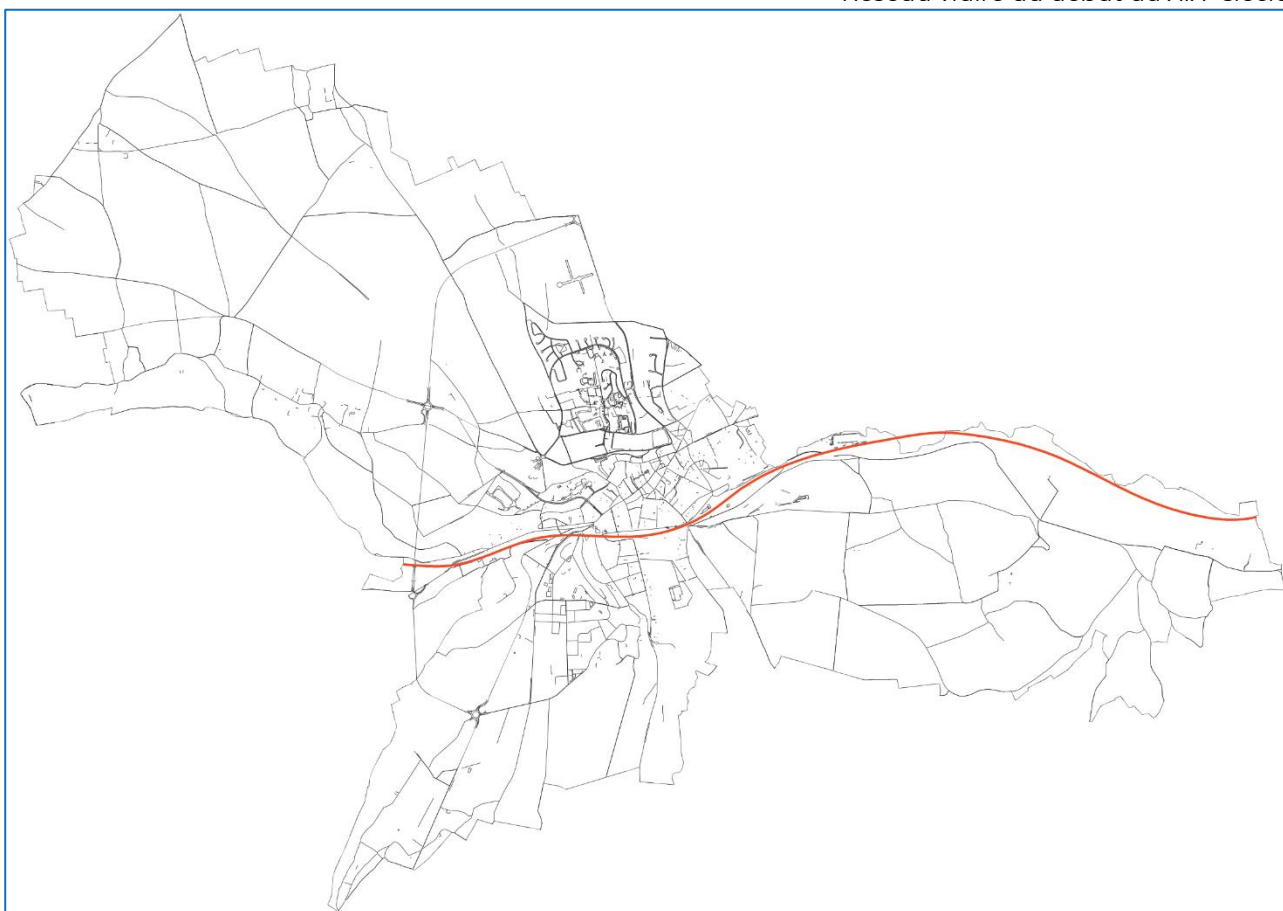
Le développement du réseau viaire est très significatif à la fin du XVIII^e siècle, accéléré par le développement de l'industrie.

Le XX^e siècle se caractérise par l'avènement du chemin de fer, et par le **développement extrêmement rapide de nouveaux quartiers à l'extérieur de la ville**. La construction d'une déviation par l'est permet désengorger le trafic sur les routes de Rouen et de Lisieux passant par le centre-ville.

² Les ateliers nationaux étaient une organisation destinée à fournir du travail aux chômeurs parisiens après la révolution de février 1848. Ils sont sous le contrôle de l'État qui intervient directement en fournissant, organisant et payant le travail.



Réseau viaire au début du XIX^e siècle



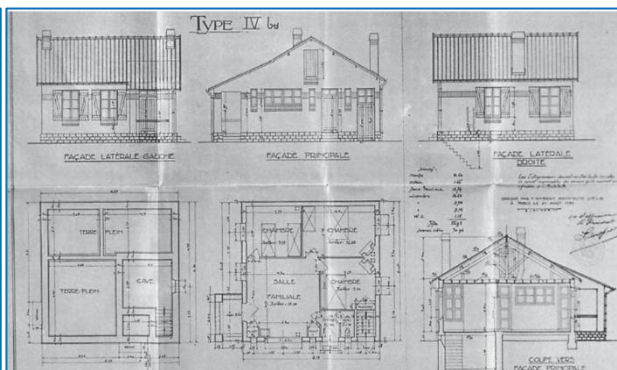
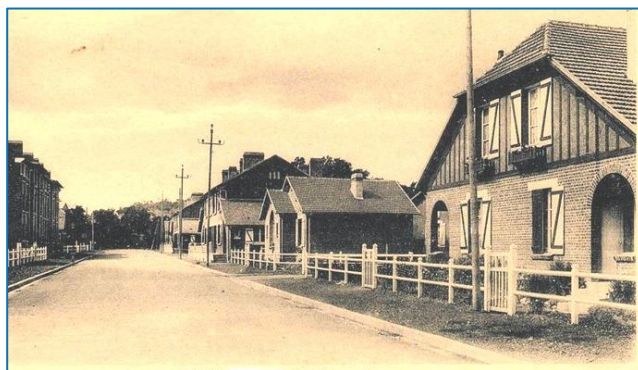
Réseau viaire d'après le cadastre actuel

L'industrie des frocs se maintient dans la ville jusqu'à la Révolution française mais la qualité des étoffes, du fait de la vétusté des moulins, se détériore dès le début du XVIII^e siècle, comme le prouvent les instructions successives très sévères de l'inspecteur des manufactures.

Au XIX^e siècle c'est toute une filière de lin qui s'est implantée à Bernay, lui donnant un rôle de centre linier.

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).

Edifiée en 1930, **la cité-jardin de Bernay est unique dans le département**. Toujours visible autour de la place Sylla Lefèvre, elle forme un demi-cercle desservi par des rues rayonnantes et concentriques, et aligne le long du boulevard des maisons collectives en briques, avec décors « faux pans de bois » au pignon. Au milieu de la place centrale, les maisons doubles présentent des boutiques en rez-de-chaussée. Les autres maisons doubles sont en milieu de parcelle. Elles sont en rez-de-chaussée avec étage en surcroît, escalier commun, porche en demi-arcade, et comprennent une salle, une cuisine, des WC en façade et trois chambres. Une couronne extérieure de jardins ouvriers a été détruite par l'urbanisation du quartier, et le centre commercial très innovant à l'époque, par l'élargissement du boulevard. Malgré ces réaménagements, c'est la seule cité-jardin conservée à peu près intacte dans le département de l'Eure.



Cité-Jardin des Abattoirs, boulevard de Normandie (source musée de Bernay)

II.2.2.5. 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. Les principaux dégâts ont eu lieu rue de la Victoire (étude notariale), rue Gambetta (gendarmerie) et rue de la Charentonne. L'aviation alliée visait les principales positions allemandes : gare, Kommandantur, basa aérienne.

Bernay a été libérée par les Forces canadiennes le 24 août 1944. Il n'y a pas eu de combats, car la Wehrmacht s'était déjà retirée.

Les démolitions, peu nombreuses, n'ont **pas modifié la physionomie du centre historique**. La ville a eu de la chance : en août 1944, elle n'a échappé aux bombardements alliés qu'en raison d'une épaisse couche nuageuse !

La guerre n'a donc laissé que peu de traces à Bernay. Quelques immeubles typiques de la période de la Reconstruction sont présents en centre-ville, mais ils sont rares et leur inspiration néo-régionaliste les amalgame dans le site.

Quelques vestiges de l'aérodrome allemand peuvent encore être observés (actuel aérodrome de Bernay-Saint-Martin) : reste de taxiway bétonnés, vestiges de casemates, dalle amagnétique, etc...



Architecte typique de la période de la Reconstruction (rue de la Charentonne) / Vestige d'une dalle amagnétique pour le réglage des outils de navigation (aérodrome de Bernay-Saint-Martin)

II.2.2.6. Période récente

A partir de 1947, l'expansion de la ville se poursuit par la création de nouveaux quartiers : d'abord du côté du Cosnier, puis Saint-Michel, le quartier du stade, Bourg le Comte.



Immeuble « Les Capucines » dans le quartier du stade, 1958

En raison de l'augmentation de la circulation automobile, la ville entreprend en 1962 une grande déviation pour soulager la rue Thiers, trop exigüe. L'important flux provenant des trois routes de Rouen, Pont-Audemer et Beaumont-le-Roger est dévié vers l'actuel boulevard de Normandie.

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 commençant par la place de Verdun (l'emprise totale du projet portera sur 3,6 hectares). L'objectif est de pacifier cet espace asphyxié par la voiture et redonner plus de place aux piétons et aux cyclistes. Mais aussi de restituer une véritable qualité urbaine à cette entrée de ville, en désimperméabilisant les sols et en plantant de nombreux arbres.

II.2.2.7. Evolution de la ville d'après les représentations cartographiques anciennes

- ☐ Plan de la ville de Bernay dans l'état où elle étoit dans le 16^e siècle (date : 1817 / 16^e siècle) ;
- ☐ Cadastre napoléonien (date : 1830) ;
- ☐ Plan d'alignement Lavenas (date : 1844-1851) ;
- ☐ Plan topographique du MRU (date : 1948) ;
- ☐ Orthophotographie IGN de 1945 ;
- ☐ Orthophotographie IGN de 1974 ;
- ☐ Orthophotographie Google Satellite de 2021.



Le plan de la ville du 16^e siècle, dressé en 1817 à partir de plans anciens et d'un recueil d'informations diverses, montre le **système de défenses de la ville médiévale**.

Au sud-ouest de l'abbaye, on aperçoit la tour de défense de la porte des Champs ainsi qu'une portion de rempart. Au sud et à l'est de l'abbaye, le « grand canal de Labbaye » prolonge les défenses jusqu'à la porte de la grosse tour.

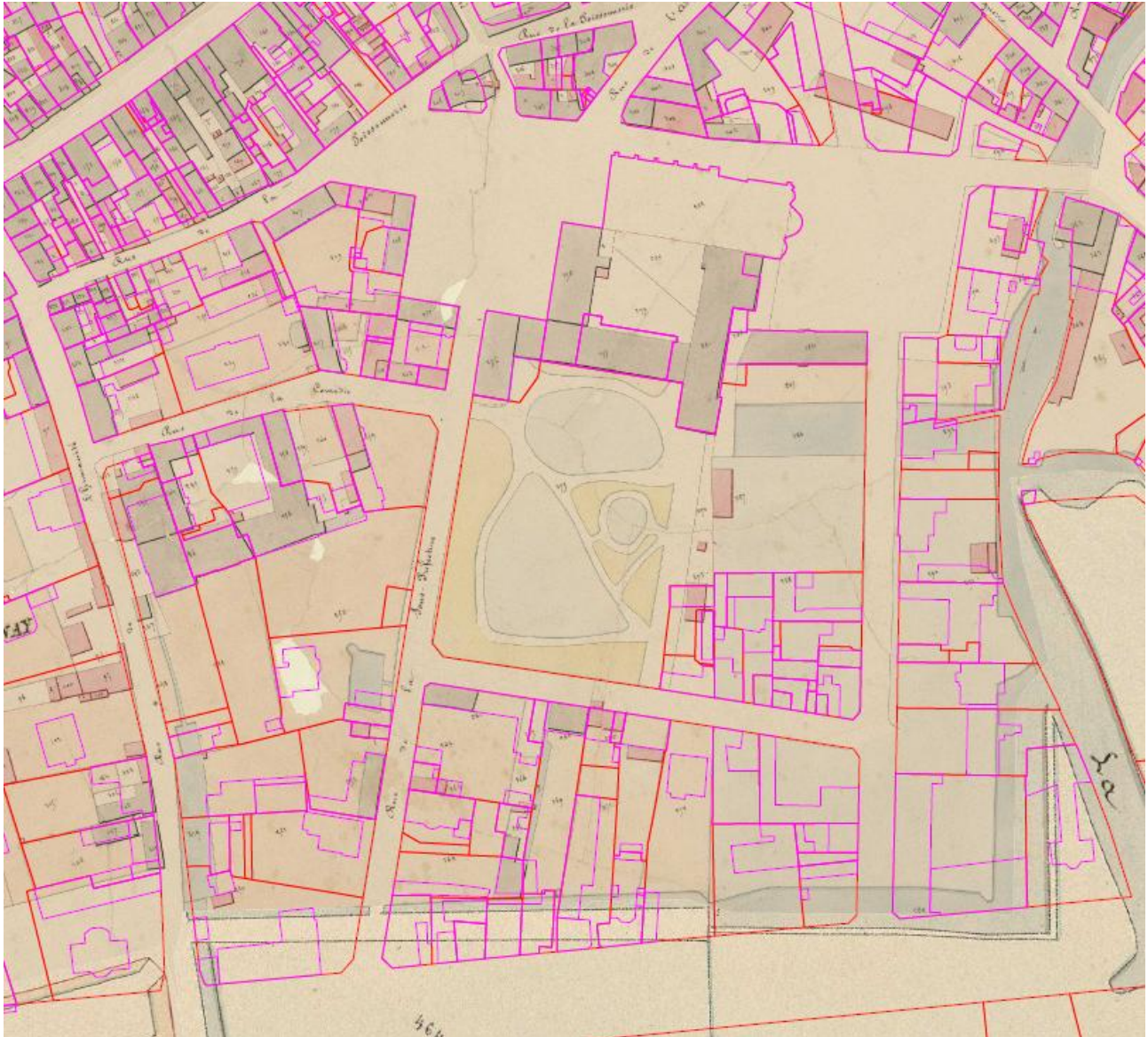
Attention, en raison de l'imprécision du plan d'origine, le calage est très approximatif.



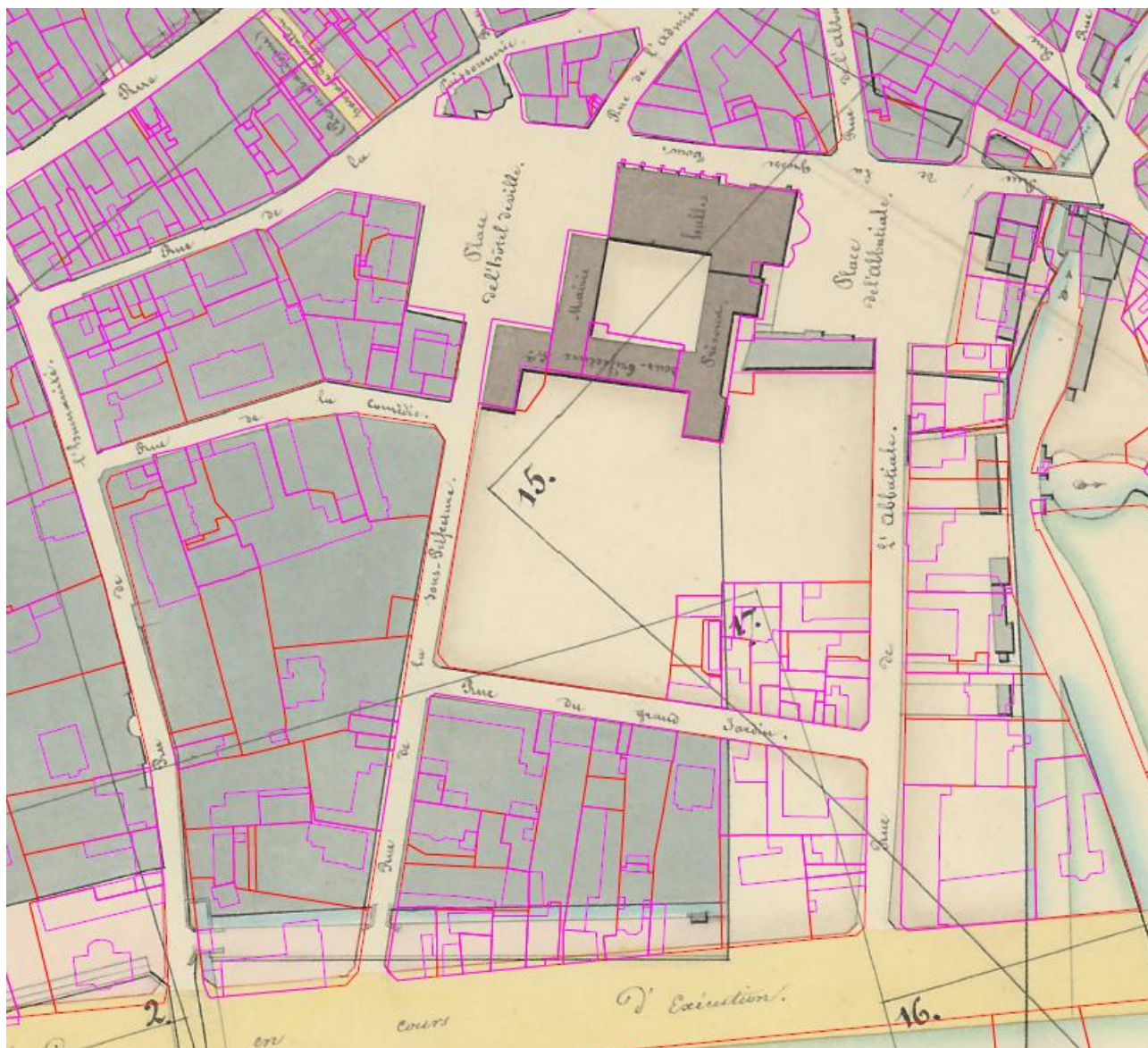
Les défenses médiévales ont presque entièrement disparu sur le cadastre napoléonien de 1830. Mais le découpage parcellaire napoléonien permet encore d'imaginer leur implantation ancienne (portes de Rouen, Lisieux ou d'Orbec).

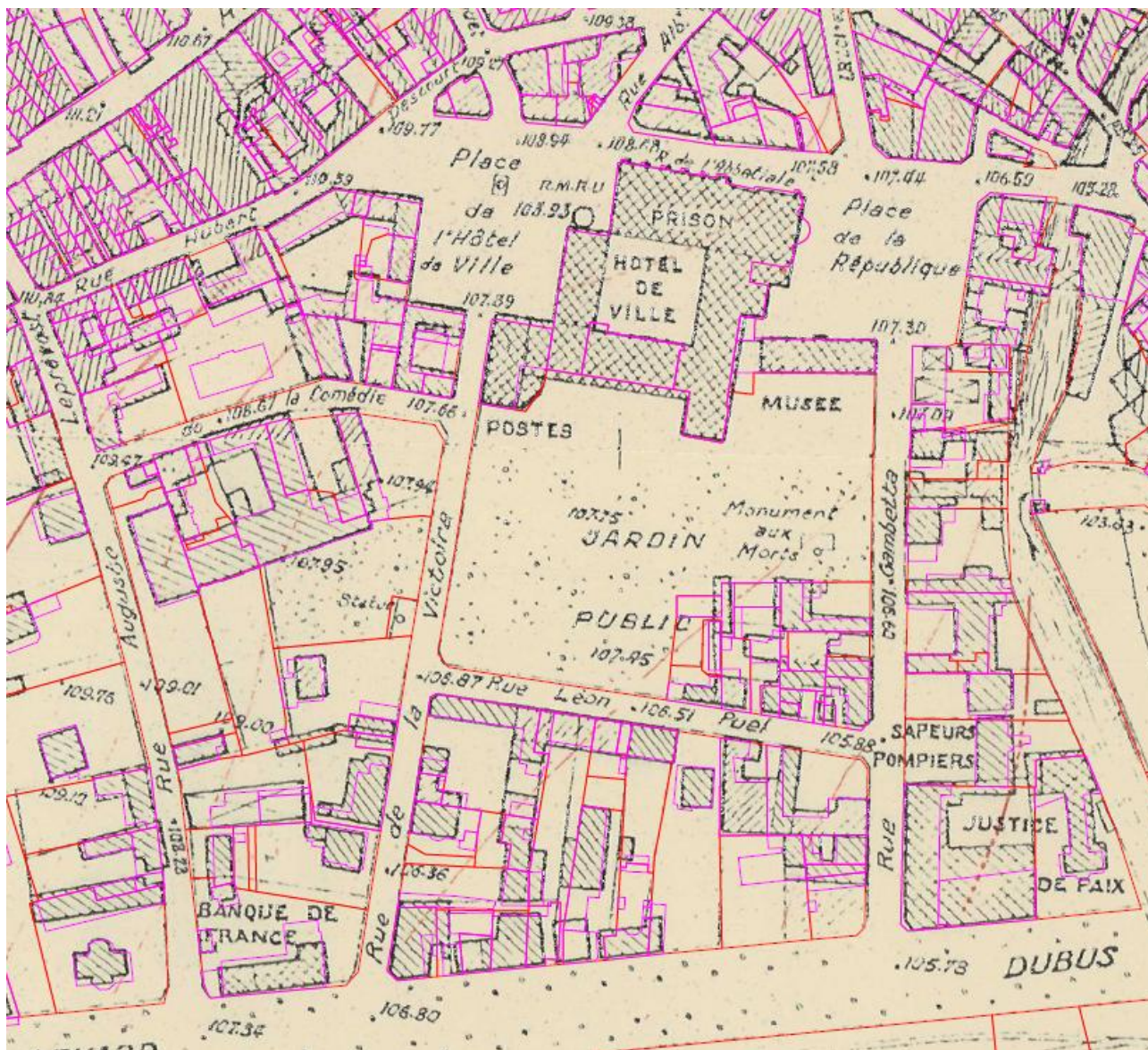
Ce premier plan cadastral témoigne bien de l'**héritage de la ville médiévale**, avec ses parcelles en lanières et ses venelles rayonnant depuis les cours d'eau.

Sur l'extrait ci-dessous, on voit la réorganisation de la trame urbaine autour de l'abbaye : création des places de l'hôtel de ville et de l'abbatiale (aujourd'hui : place Gustave Héon et place de la République), percement des rues de la Sous-Préfecture, de la Comédie, du Grand Jardin et de l'Abbatiale (aujourd'hui : rue de la Victoire, rue de la Comédie, rue Léon Puel et rue Gambetta).



L'extrait-ci-dessous éclaire raconte la poursuite du remembrement autour de l'abbaye, avec les travaux du boulevard Dubus.





Signalons au passage la présence, presque anecdotique tant leur nombre est réduit, d'immeubles caractéristiques des architectures de la reconstruction d'après-guerre (1 rue de la Charentonne et 5 rue de l'Union) :



La photographie aérienne de 1945 (source IGN) confirme que **la structure du centre-ville telle que nous le connaissons aujourd'hui est quasiment acquise au sortir de la guerre.**



Le centre-ville a très peu changé au cours des 80 dernières années, à l'exception notable de la démolition du collège Fresnel pour construire la Poste, et de l'arrivée du centre commercial à l'angle des rues Lobrot et Judith de Bretagne, visibles sur la photographie aérienne de 1974 (source IGN).

Les évolutions ont surtout concerné les quartiers périphériques.



Des évolutions en petites touches sont visibles sur l'extrait ci-dessous (photographie Google satellite de 2021) : réhabilitation du moulin de la Grosse Tour en médiathèque, reconstitution du chevet de l'Abbaye, requalification de la place Gustave Héon et de la place de la République.

Les travaux de requalification du boulevard Dubus (en cours) ne sont pas encore présents sur cette photographie.



II.2.3. Les faubourgs historiques

II.2.3.1. Le faubourg de la Couture

Ce quartier est emblématique de l'évolution de Bernay : d'abord rural, il abrite le premier édifice religieux. Au milieu du XIX^e 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.



L'Hôtel Moderne, rue Kléber-Mercier

Propriétés de médecins ou d'industriels, les villas fleurissent dans cette rue au XIX^e siècle. Parmi les plus prestigieuses, « l'Hôtel moderne » construit entre 1861 et 1863 pour le filateur - archéologue Le Métayer - Masselin, par l'architecte Bouveault, prix de Rome et décoré par le verrier Décorchemont. Cette demeure a été rasée en 1978 dans une indifférence générale.



Cité Gallant, rue Kléber Mercier

La cité Gallant, construite vers 1920 dans un style néonormand, loge les contremaîtres de l'usine située en contrebas. Ce quartier reflète l'organisation sociale de ce début du siècle avec les maisons ouvrières au pied de l'usine, les maisons des contremaîtres plus haut et enfin les riches demeures des industriels dans l'ancienne rue des champs.

II.2.3.2. 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 XVIII^e siècle sur le versant opposé de la vallée.

Le réaménagement du quartier est programmé en 1947, à l'époque où certaines villes reconstruisent en faisant table rase du passé ; tentation à laquelle ce quartier ne résiste pas, alors même que sa ville n'a guère été touchée par les destructions de la guerre. L'ancien collège, occupé autrefois par le couvent des dames de la Comté, édifice du XVII^e 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.



Rues Cosnier et Assegond

Si l'étang et le marécage, qui ont longtemps servi de défense naturelle à la ville, sont aujourd'hui remplacés par un parking, les nombreuses maisons à pans de bois témoignent de l'occupation ancienne du quartier.



Rue Guillaume de la Tremblaye et Hôtel des impôts

Le plan d'aménagement du Cosnier prévoit d'« alléger » le centre-ville en créant un deuxième pôle d'attraction autour d'une cité administrative. Les immeubles construits dans les années 1980 optent pour des façades plus composites.

II.2.3.3. Le faubourg de la Croix-Coquet

Ce faubourg peu étendu, jadis réputé pour être mal famé, a parfois mérité le nom de Croix-Coquin bien qu'il ait accueilli un temps le couvent des Pénitents (1664-1667), transformé ensuite en établissement d'enseignement religieux tenu par les sœurs du Saint-Sacrement, puis séminaire du couvent franciscain, pensionnat de garçons, avant de devenir le lycée Saint-Anselme encore en activité.

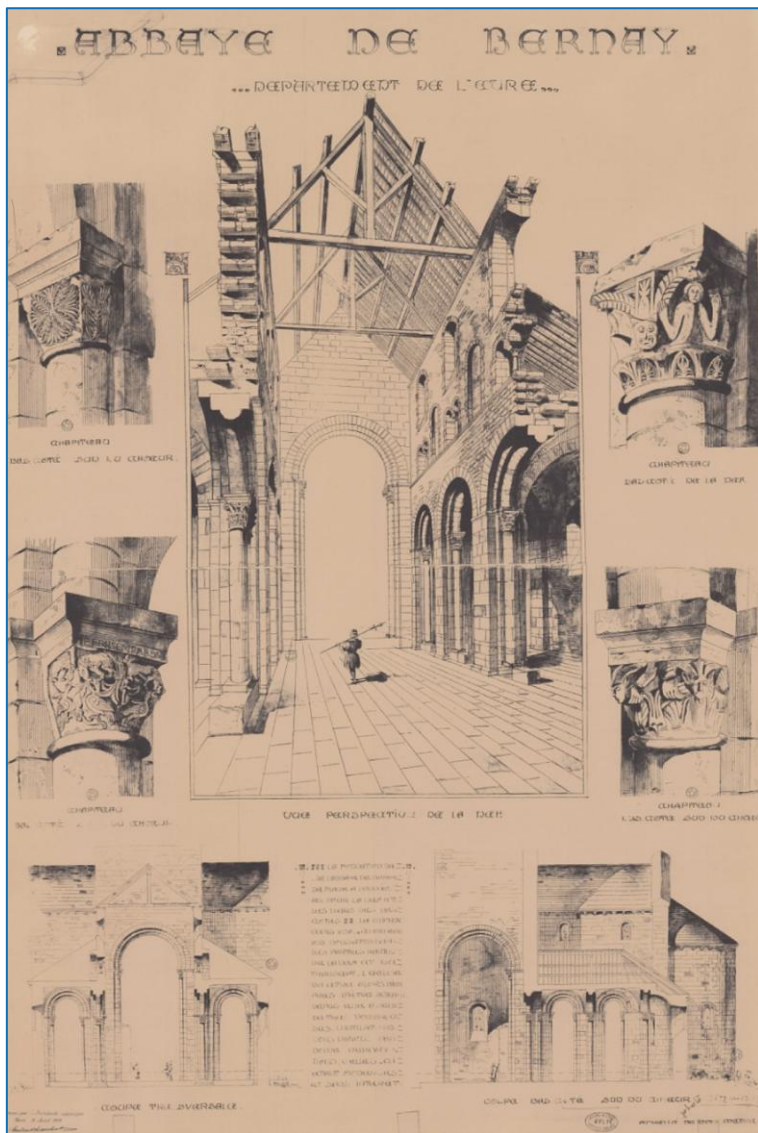


Lycée Saint Anselme

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

II.2.4. L'empreinte religieuse à Bernay

II.2.4.1. L'abbaye



La charte confirmée en 1027 par Richard II s'inscrit comme l'acte fondateur de l'abbaye. Les moines sont les seigneurs de la ville, attachés à leurs prérogatives, ce qui n'est pas sans poser problème aux paroisses. Après la mort de la duchesse (1017), Richard II confie à Guillaume de Volpiano, abbé de Saint-Bénigne de Dijon et de Fécamp le soin d'achever la construction du monastère. En 1061 apparaît Vital, premier abbé dont les textes fassent mention ; il préside aux destinées de l'abbaye jusqu'en 1076, date à laquelle Guillaume le Conquérant le met à la tête de l'abbaye de Westminster, en considération du fait qu'il « *avait élevé considérablement l'abbaye de Bernay à partir de peu de chose* ».

Après ses heures de gloire, la somptueuse abbaye ducale connaît quelques vicissitudes. Au XIII^e siècle, un incendie l'endommage gravement. La Guerre de Cent Ans avec la prise de la ville en 1357 par les troupes de Charles de Navarre suivie d'un siège de la ville en 1378 par les armées royales, occasionne de graves préjudices.

Il faut, dans le courant du XVe siècle, refaire le bas-côté nord de la nef et les deux tiers du mur septentrional de celle-ci dans ses parties hautes ;

reconstruire l'abside principale du chœur mais en adoptant cette fois-ci un plan polygonal. En 1563, les troupes de l'amiral de Coligny saccagent l'abbaye, pillent son trésor et ses archives, et livrent son église abbatiale aux flammes (les traces de calcination sont encore visibles sur les pierres des piliers). Dévastée ensuite en 1589 par les Gauthiers, hordes de paysans révoltés, l'abbaye n'est reconstruite qu'en 1628 et connaît un notable renouveau au début du XVII^e siècle, avec l'arrivée des mauristes.

La congrégation reconstruit l'ensemble des bâtiments, à partir de 1686, dans un pur style classique, sous la direction de Guillaume de La Tremblaye, moine architecte.

Les bâtiments en pierre de taille sont organisés en quadrilatère autour d'un cloître. Dans l'abbatiale, par mesure d'économie, et parce que sans doute, un si vaste édifice ne leur paraît plus nécessaire, les mauristes suppriment les deux premières travées de la nef et de ses collatéraux, ferment l'édifice du côté de l'ouest par un mur pignon et mettent l'édifice au « goût du jour » en recouvrant les chapiteaux de la nef principale d'un moulage de plâtre orné de têtes d'angelots.



*Bâtiments conventuels de la fin du XVII^e siècle de l'abbaye de Bernay (actuelle mairie)
Reconstruits à partir de 1686, les bâtiments en pierre de taille dus à Guillaume de La Tremblaye remplacent une architecture à pans de bois tombée en ruine en raison de la mauvaise gestion de l'abbaye par les abbés commendataires.*



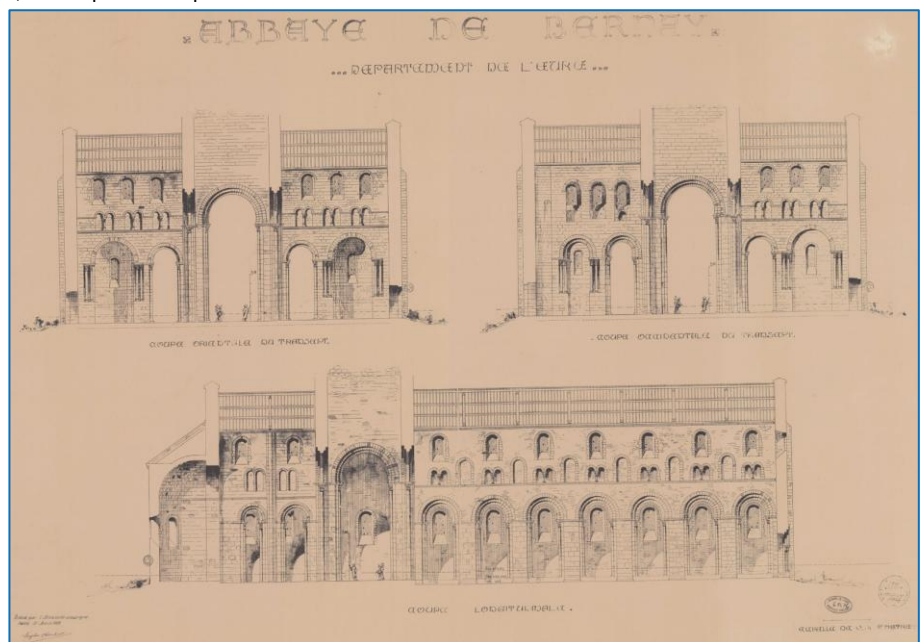
Logis de l'abbé et chevet reconstitué

L'immeuble de la fin XVI^e - début XVII^e siècle, construit dans l'enceinte de l'ancienne abbaye, est le lieu de résidence de l'abbé commendataire, nommé par le roi, qui administre la vie temporelle de la communauté. Ses façades principales sont constituées d'un damier fait de briques et pierres.

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 (des habitations sont construites à l'intérieur), de gendarmerie, de prison, d'entrepôt.

L'abbatiale marque les débuts de l'architecture romane en Normandie. L'église initiale comprenait une nef de sept travées avec bas-côtés, un transept saillant aux croisillons terminés par une haute absidiole et un chœur de deux travées s'achevant en une abside en cul-de-four flanquée de deux collatéraux pourvus d'absidioles. On employa très certainement pour les assises des fragments d'architecture provenant probablement de monuments gallo-romains. 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.

L'élévation, avec un deuxième niveau très réduit, rythmé par des petites baies géminées, reste encore très archaïque. Cependant, malgré une histoire très mouvementée et des mutilations irréversibles, notamment sur la façade et l'abside, cette église longtemps méconnue constitue, par ses caractéristiques novatrices, un jalon essentiel dans l'histoire de l'architecture et de la sculpture romanes normandes.



Coupes de l'Abbaye par Eugène Chauliat en 1909

A partir de 1962, diverses phases de travaux contribuent à redonner son aspect « originel » à l'édifice. La muraille percée de multiples portes au XIX^e siècle, les planchers et cloisons mis en

place pour délimiter salles et bureaux, les enduits modernes qui empâtent les détails architecturaux, nuisent à la lisibilité de l'église abbatiale. Le sol moderne est situé 1,30 m plus haut que le niveau d'origine en raison du remblai du XIX^e siècle qui permettait l'accès des véhicules. 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.

Le chevet, d'abord roman de type « échelonné » a été remplacé par une abside gothique au XV^e siècle, elle-même remplacée au XIX^e siècle par une façade en brique, avec double porte du temps de la halle au blé. Depuis le XV^e siècle, les murs gouttereaux de l'abside gothique ont été amputés de leur sommet. Pour recevoir un nouveau chevet dûment proportionné au chœur, celui-ci devait donc recouvrer sa hauteur normale ce qui impliquait dépose de la toiture, de la charpente, reconstitution de la maçonnerie manquante, nouvelle charpente et toiture ... M. Georges Duval, architecte en chef des Monuments Historiques, a décidé d'utiliser du bois pour matérialiser la restitution du chevet.

II.2.4.2. 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.

II.2.4.2.1. L'église « des champs » : Notre-Dame de La Couture

Elle doit son nom de « la Couture », déformation de « culture », aux terres labourables sur lesquelles elle a été édifiée. Selon la tradition, un mouton, gardé par son berger, aurait découvert une statue de la Vierge en grattant le sol. L'église aurait été construite à cet emplacement dès le XI^e siècle.

L'église actuelle, dernier des trois sanctuaires construit sur ce site, commencée vers 1340, est sans cesse remaniée et agrandie entre le XIV^e et le XIX^e siècle, pour accueillir les nombreux pèlerins : l'acquisition d'un petit reliquaire contenant des cheveux de la Vierge en fait un lieu très fréquenté qui impose l'agrandissement du transept et la reconstruction de l'abside au XVII^e siècle.



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.

A la fin du XIX^e siècle dans la mouvance de Viollet-le-Duc, les voûtes de la nef et des transepts sont restaurées tout comme les peintures murales héritées du XVIII^e siècle. Très vaste, le vaisseau intérieur de l'église est couvert d'une haute charpente en bois et est éclairé par d'intéressantes verrières des XV^e, XVI^e, XVII^e et XIX^e siècles. L'ensemble formé par les cinq baies du rond-point du chœur est dédié, peu après 1500, à la Vierge.

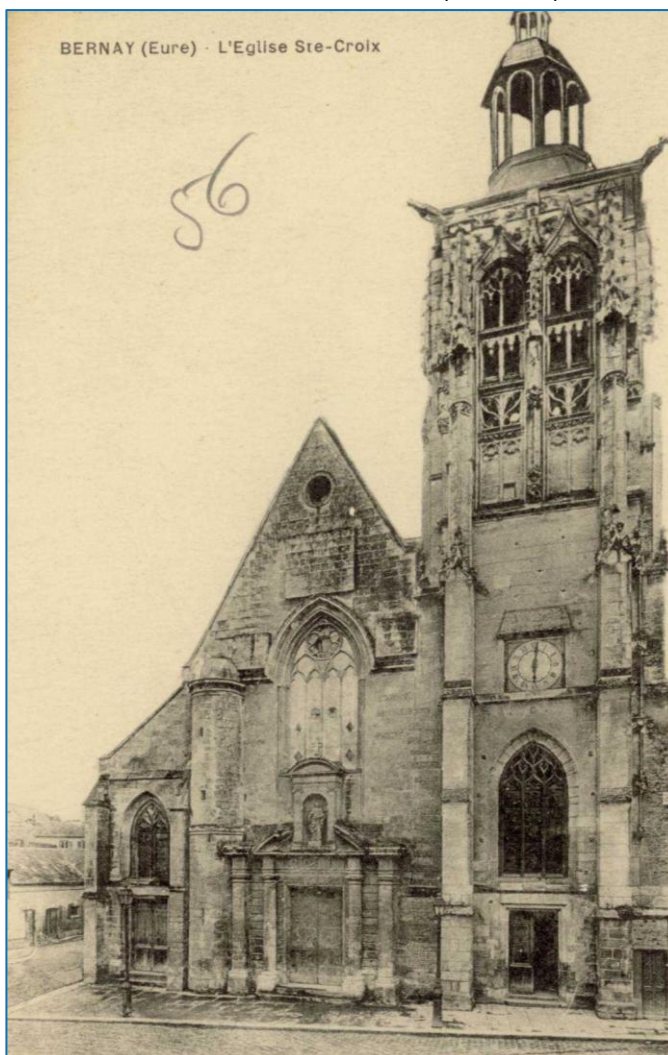
II.2.4.2.2. L'église de la ville : Sainte-Croix

Le nom de Sainte-Croix donné entre le XI^e et le XII^e siècle, fait probablement référence à un fait d'actualité : l'arrivée en France de la relique de « la Vraie Croix » offerte en 1026 par l'empereur de Constantinople au roi de France Robert-le-Pieux. L'église est la deuxième du nom. 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 et interrompue par la guerre de Cent-ans n'est réellement achevée qu'au XIX^e siècle.

Largement utilisé, le silex blanc alterne avec le silex noir en strates horizontales. Seuls les contreforts, les parties hautes, le chevet et la tour sont en pierre. La rivière du Cosnier a dû être canalisée afin de passer sous le bras du transept Nord.

L'église est remarquable par son riche mobilier qui provient en grande partie de l'abbaye du Bec-Hellouin : les 5 dalles funéraires d'abbés du Bec des XV^e et XVI^e siècles, les 16 grandes statues des apôtres et des Évangélistes dans la nef datant de la fin du XIV^e siècle, le maître-autel du XVII^e siècle, copie de celui du Val-de-Grâce, attribué à Guillaume de La Tremblaye. L'église abrite également son mobilier liturgique d'origine comme le lutrin et les stalles en chêne du chœur, la chaire et l'abat-son réalisés par les Dumoulin, menuisiers à Bernay, ainsi que la tribune de l'orgue et sa balustrade qui datent du XVI^e siècle.

Eglise Sainte-Croix début XX^e siècle (source AD27)



II.2.4.2.3. Des paroisses disparues

La paroisse de Carentonne a été réunie à la commune de Bernay à l'époque de la Révolution. Son église Saint-Martin-de-Carentonne, dédiée à Saint-Martin, est aujourd'hui isolée au milieu d'un herbager. De plan rectangulaire, elle possédait originellement un chœur en retrait dont elle a été amputée. Son arc triomphal, comme son portail occidental, peuvent être datés du XII^e siècle, de même que le petit portail qui se remarque au milieu du mur sud de la nef. Des baies ont été percées au XVIII^e siècle dans le mur de la nef.

L'église Saint-Jean-Baptiste-de-Bouffey, dédiée à saint Jean-Baptiste, est citée dans les registres de Philippe-Auguste au début du XIII^e siècle sous la forme « Saint-Jehan-le-Bofei ». Une petite chapelle de chœur et une sacristie lui ont été adjointes au XVI^e siècle et les fenêtres de la nef ont été percées à la même époque. La modeste flèche qui s'élevait sur la partie centrale de l'édifice s'est effondrée dans les années 1950. L'intérieur de l'édifice présente des traces de litre funéraire. Incluse dans le parc du château du Haut-Bouffey, cette église, toujours couverte, appartient au domaine de la Maison familiale rurale et attend un nouvel usage pour être restaurée.

II.2.5. L'industrie textile

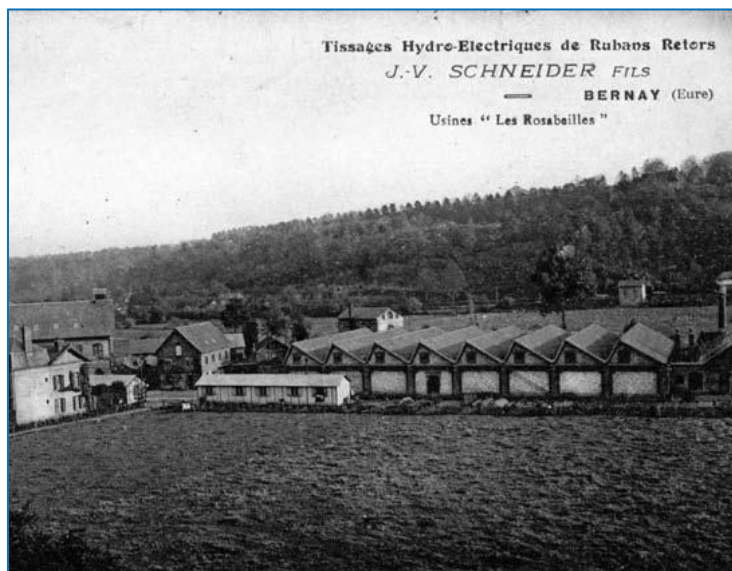
Etoffe grossière de laine, réputée dès le milieu du XII^e siècle, **le froc a été une importante spécialité locale**, dont l'activité s'est développée du XIII^e au XV^e siècle. Cette industrie se maintient jusqu'à la Révolution, mais la qualité des étoffes, du fait de la vétusté des moulins, se détériore dès le début du XVIII^e siècle.

En 1875, on ne comptait plus à Bernay que 5 ou 6 fabricants de frocs, 2 teinturiers et 2 moulins à foulon. De cette activité économique ne sont restés que les moulins à foulons, transformés au XIX^e siècle en filatures, si bien qu'aujourd'hui, les traces de l'industrie drapière du froc ont quasiment disparu.

Maison avec toit en avancée dans la rue des ruisseaux pour les penteurs (source Musée des Beaux-Arts de Bernay). Cette maison détruite dans les années 1960 était l'un des seuls vestiges des fabriques de frocs de l'époque médiévale. L'avancée caractéristique de la charpente permettait de dérouler les pièces de drap pour en vérifier la qualité.



En 1801, il n'y a plus à Bernay que 120 ouvriers drapiers mais les étoffes de lin prennent la relève sous forme de petits ateliers et de métiers à tisser dispersés dans les communes rurales des environs de Bernay, de Thiberville et de Lisieux. De petites cellules domestiques, hommes, femmes, enfants produisent des toiles, des rubans et des lacets dont la vente est assurée par les négociants de Bernay.



A partir du milieu du XIX^e siècle, **toutes les opérations nécessaires au traitement du lin sont regroupées dans des manufactures** regroupant un bâtiment à usage de logis de concierge, de blanchisserie avec séchoir, un vaste espace réservé au teillage du lin, un grand hangar, un séchoir à l'air libre, des réservoirs, un routoir. On peut encore reconnaître certains de ces bâtiments dans l'ancienne linière du Val de la Madeleine sur le chemin des Bruyères, qui sera ensuite transformée en blanchisserie de toile de coton. Le travail du lin a pris fin dans les dernières années du XIX^e siècle au profit du coton.

Usine les « Rosabeilles », Dhiry-Schneider à Bernay (source ville de Bernay). Vers 1840, le lin est remplacé par le coton et aux métiers à domicile succèdent des usines de filature établies à Bernay, Camfleur, Menneval et Serquigny. Mais le manque d'espace, les cours d'eau trop faibles pour fournir l'énergie suffisante et les voies de transports insuffisantes ne permettent pas à ces manufactures de se développer de manière importante lors des révolutions industrielles.

L'industrie du coton comporte la filature, la fabrication des toiles mais aussi la fabrication des rubans dont Bernay s'est fait une spécialité au cours du XIX^e siècle.

Au XIX^e siècle, les rubans façonnés et brochés, puis en velours, se popularisent grâce à l'apparition des métiers à tisser performants et dès 1830, de la mécanique Jacquard. Des multiples techniques

de tissage (taffetas, sergé, satin) dérivent des produits aux noms précieux : royale, simuline, louisine, crêpe de chine, faille, ottoman, satinette. Sur la Charentonne, dans le quartier de la Couture, le « Moulin Neuf » se transforme au XIX^e siècle en une importante fabrique de rubans dirigée par les familles Masselin puis Gallant.

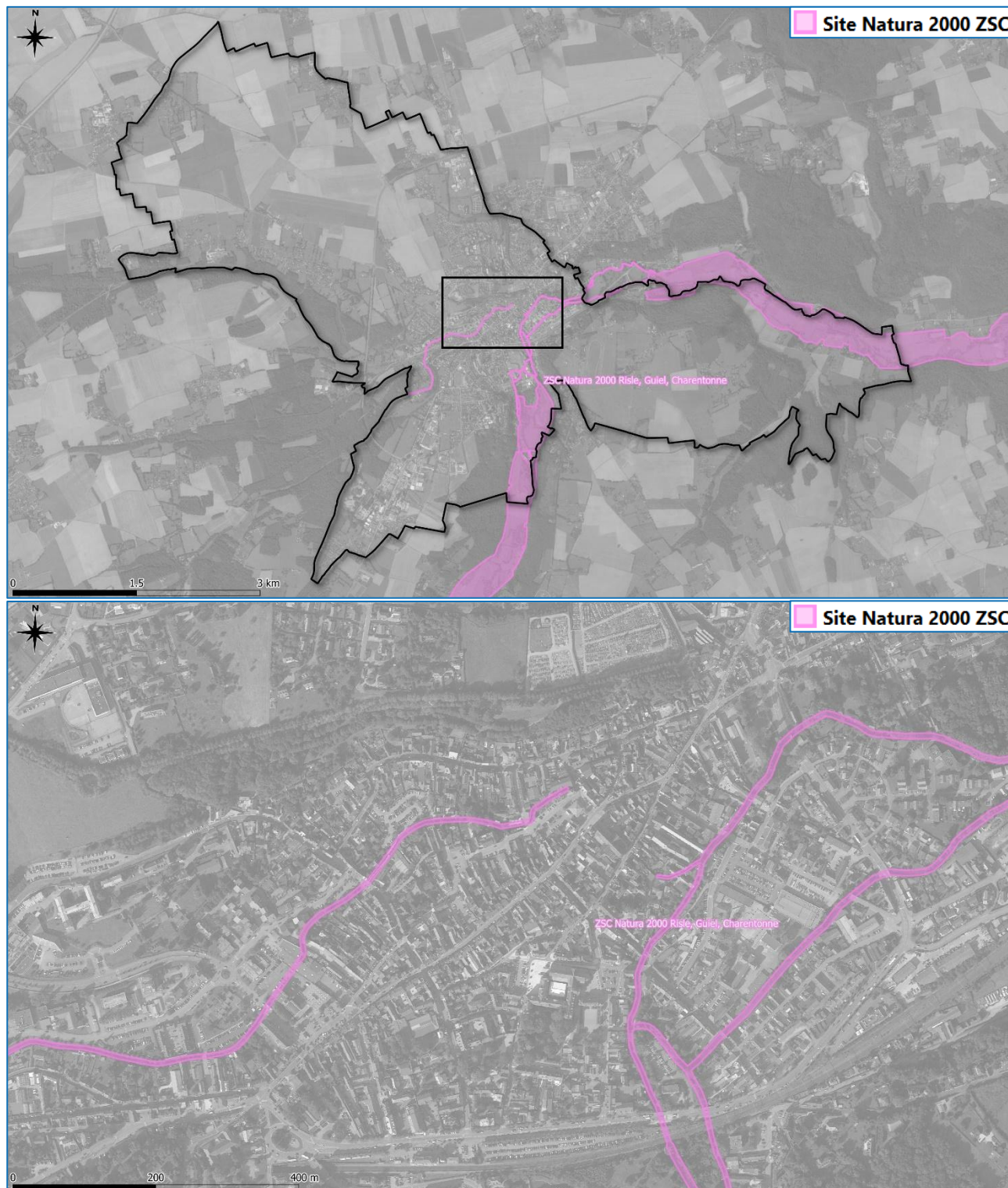


Ancienne manufacture de Casquettes (entre la rue Thomas Lindet, la rue du Chanoine Porée et les places Haslemere / Sainte-Croix)

II.3. Analyse environnementale

II.3.1. Zone Natura 2000

Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une **grande valeur patrimoniale**, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.



Zone Natura 2000 : commune entière et zoom sur le centre-ville (source INPN)

Bernay est concerné par la **zone spéciale de conservation (ZSC) Risle, Guiel et Charentonne**. Il s'agit d'une vaste zone de 4747 hectares sur 70 communes, correspondant aux cours d'eau à très fort potentiel piscicole (Risle, Guiel, Charentonne et leurs affluents) ainsi qu'à des prairies, forêts, marais, mégaphorbiaies, etc. en lits majeurs. La surface du site Natura 2000 sur Bernay est de 109,73 hectares.



Le principe général que l'on retiendra est d'**éviter les impacts sur les zones Natura 2000**. Le document d'objectifs de la zone Natura 2000 relève que la présence de nombreux ouvrages hydrauliques compromet la libre circulation piscicole au niveau du centre-ville de Bernay (vannages, seuils, ouvrages de décharge, etc.).

II.3.2. Zones humides

Les zones humides correspondent aux terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

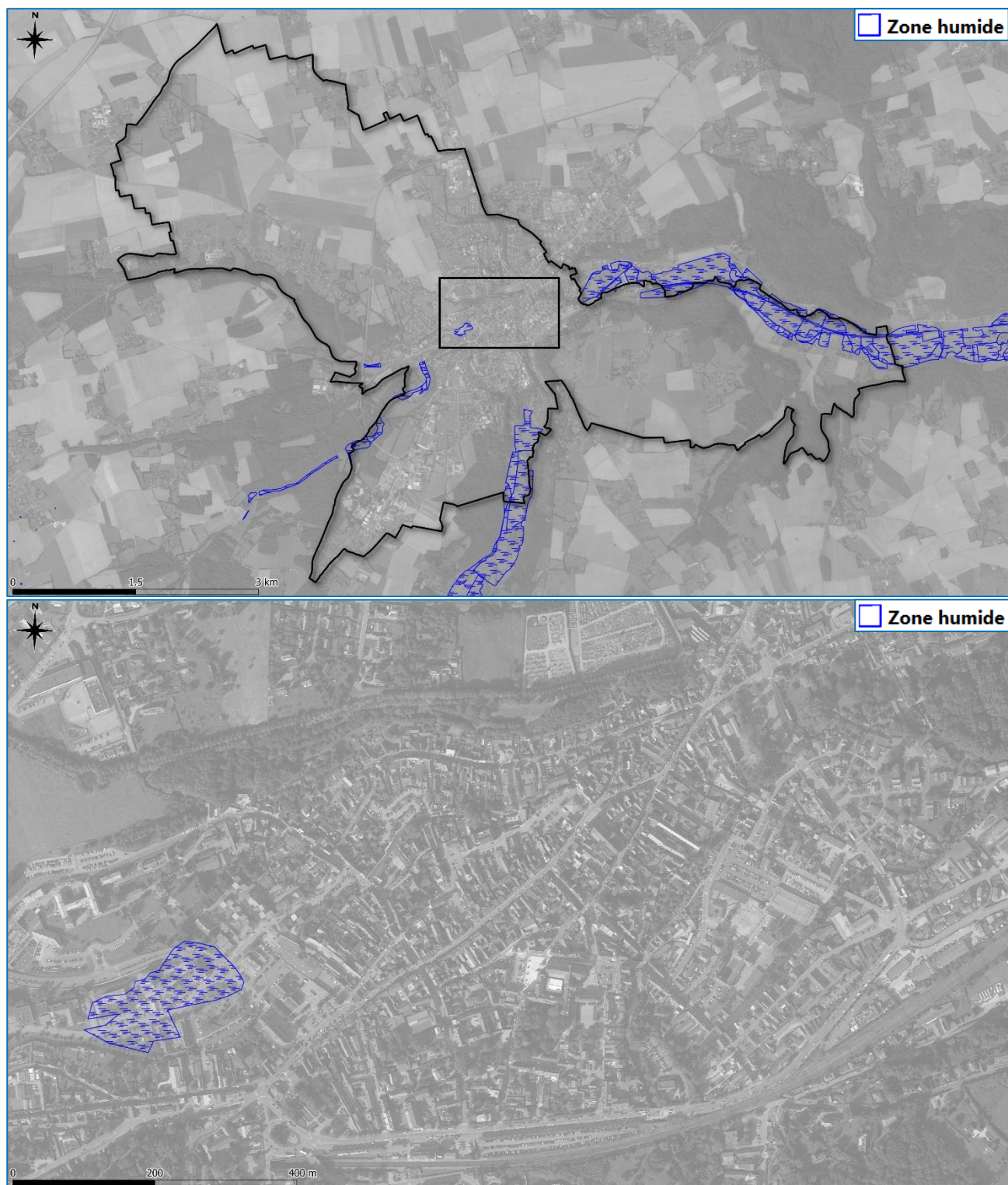
Elles constituent avant tout un des éléments importants de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau grâce à leurs fonctions hydrologiques. Elles forment de formidables **réservoirs de biodiversité** : 30 % des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides, 50 % des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones et les deux-tiers des poissons consommés s'y reproduisent ou s'y développent. Les zones humides participent aussi à la régulation des microclimats (évaporation intense d'eau au travers des terrains et de la végétation).

Malgré ces fonctions importantes, la méconnaissance et la mauvaise réputation de ces zones ont conduit à la disparition de la moitié des zones humides en France ces 30 dernières années.

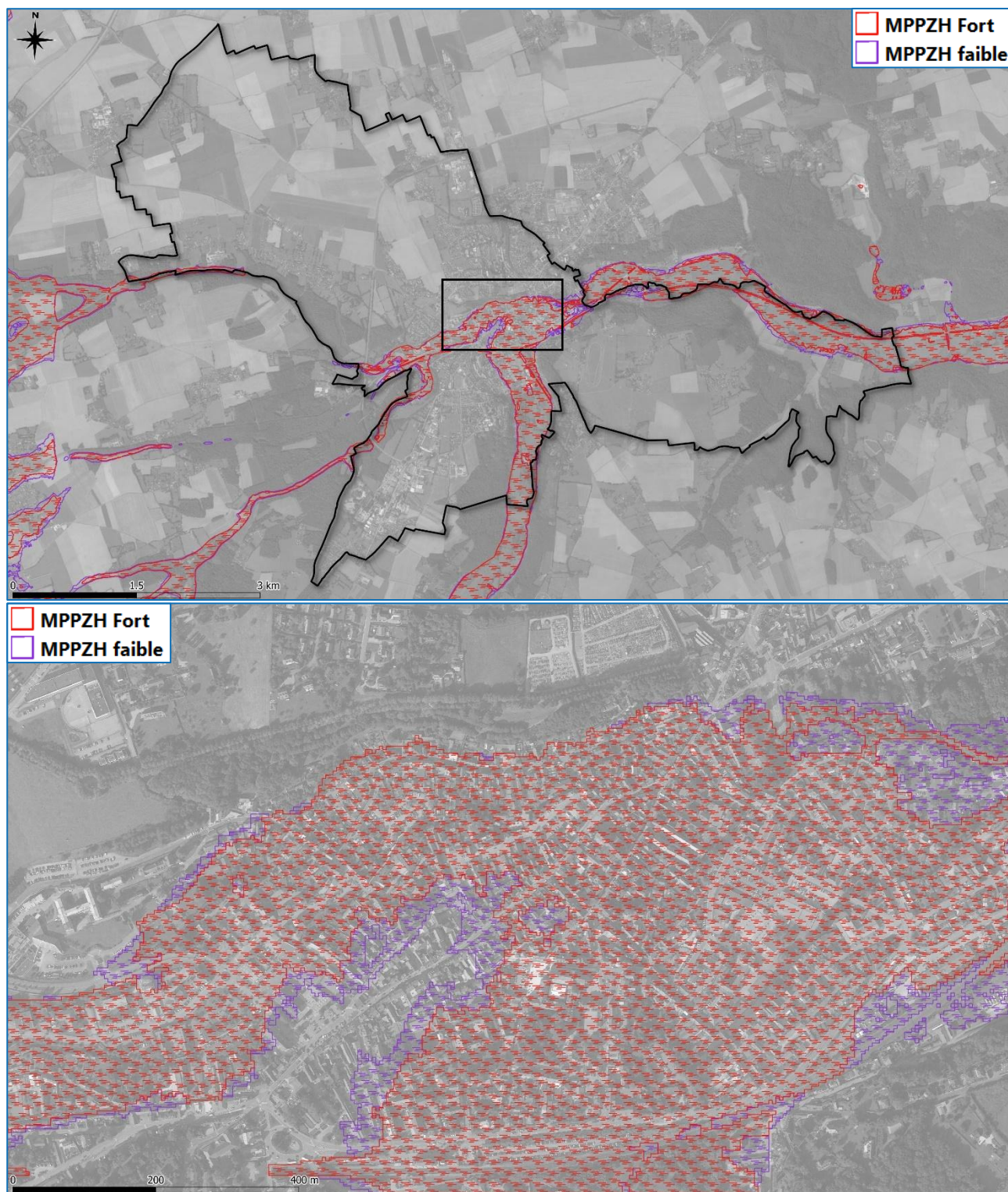
Des **zones humides** ont été cartographiées sur le territoire de Bernay (deux premières cartes ci-dessous). En outre, la DREAL a identifié des milieux prédisposés à la présence de zones humides, dont la situation et les caractéristiques rend possible la présence de zones humides non inventoriées à ce jour (3^{ème} et 4^{ème} carte ci-dessous).



Le principe général que l'on retiendra est d'**éviter les impacts aux zones humides**. Pour les milieux prédisposés à la présence de zones humides, il conviendra d'adopter une approche prudente en cas de projet, et le cas échéant qualifier précisément la nature des terrains. Des zones humides avérées existent à l'ouest du centre-ville.



Zones humides inventoriées : commune entière et zoom sur le centre-ville (source INPN)



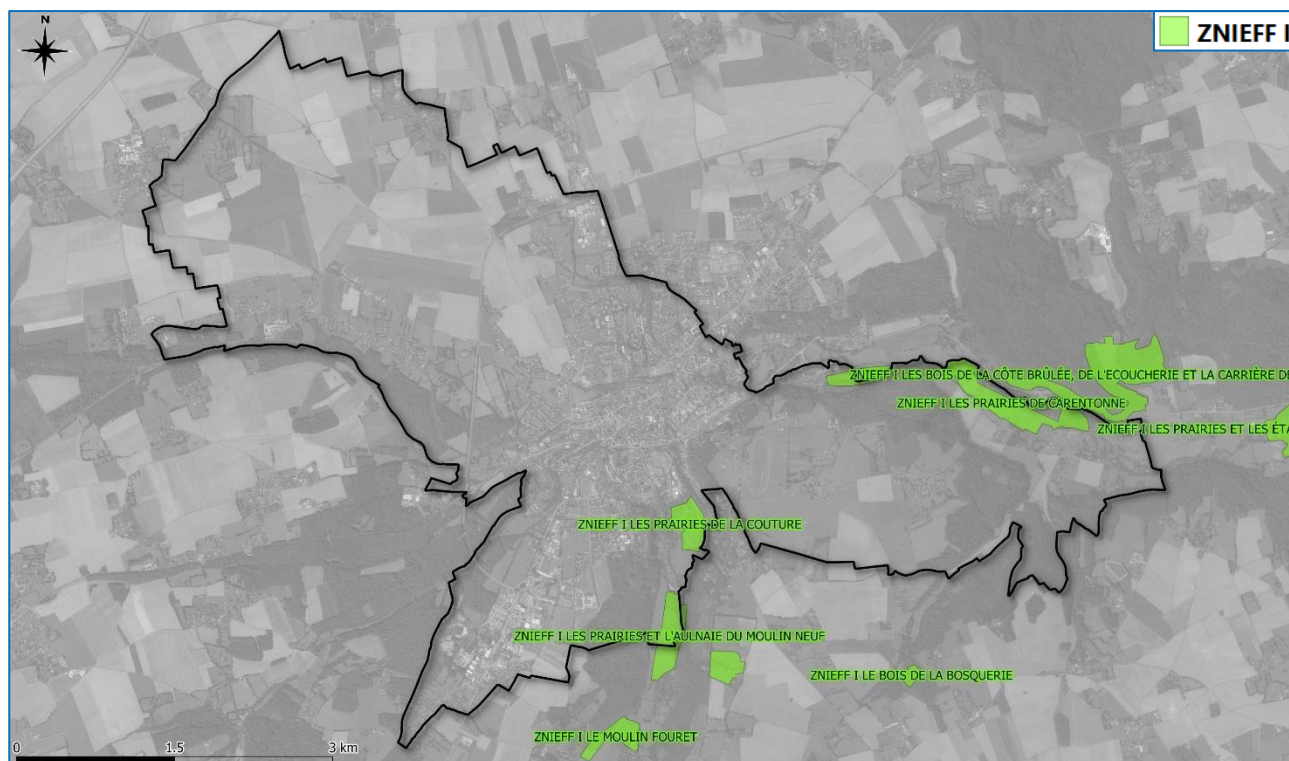
Milieux prédisposés à la présence de zones humides : commune entière et zoom sur le centre-ville (source INPN)

II.3.3. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont inventoriées en raison de leur **caractère remarquable**.

Quatre ZNIEFF de type I sont répertoriées sur le territoire communal :

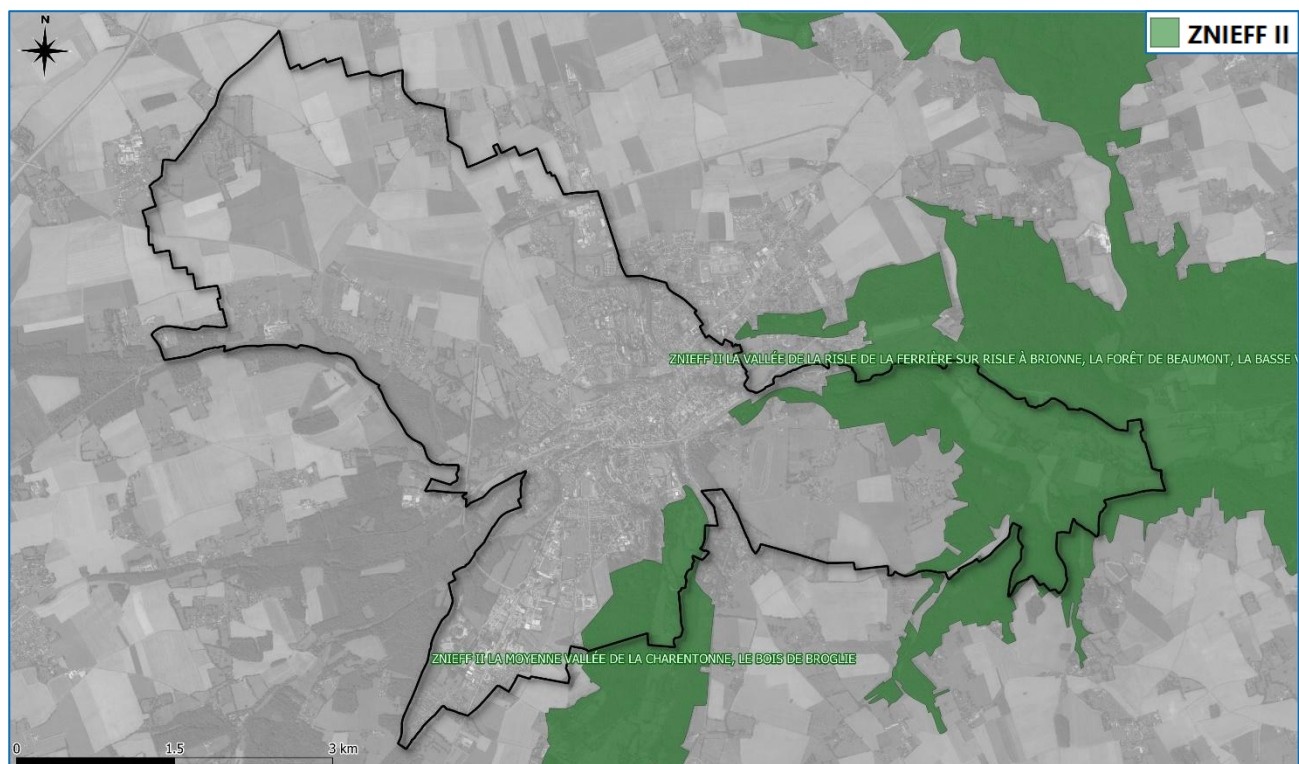
- ☐ Prairies de la Couture (n° 230030042)
- ☐ Prairies de Carentonne (n° 230030039)
- ☐ Prairies et bois du Bas-Bouffey (n°230030036)
- ☐ Prairies et aulnaie du Moulin Neuf (n°230000262)



ZNIEFF de type I (source INPN)

Le territoire communal inclut également deux ZNIEFF de type II :

- ☐ La ZNIEFF n° 0841 (vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, forêt de Beaumont, basse vallée de la Charentonne), qui est riche en milieux diversifiés : prairies humides, marais, forêts, rivière, étang.
- ☐ La ZNIEFF n° 0871 (moyenne vallée de la Charentonne, bois de Broglie) comprend un ensemble de milieux très diversifiés : forêt, rivière, zones humides (prairies, cariçaies, mégaphorbiaies).



ZNIEFF de type II (source INPN)

 Pour les ZNIEFF, on appliquera le principe éviter / réduire / compenser en cas de projet. Les ZNIEFF sont situées hors du centre-ville.

II.3.4. La trame verte et bleue

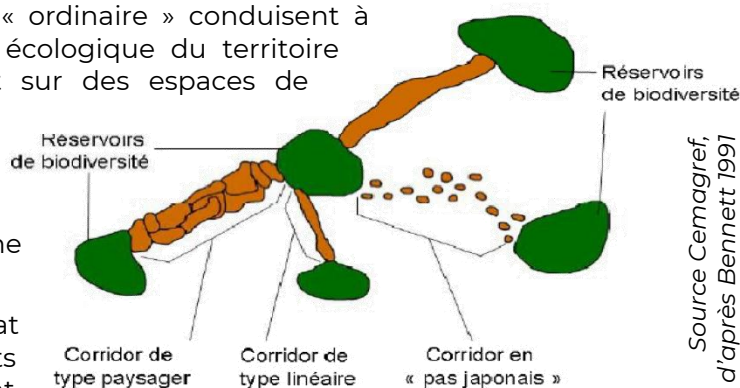
La **trame verte** est constituée par l'ensemble des **zones de connexion biologiques** et des **habitats naturels** concernés, qui constituent ou permettent de connecter :

Les habitats naturels de la flore et la faune sauvage et spontanée.	Les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et d'abri.
Les corridors de déplacements de la faune sauvage.	Les corridors de dispersion de la flore.

Ces zones sont constituées de grands corridors boisés, de milieux ouverts, calcicoles ou encore humides. Ils sont aussi ponctués et raccordés par des éléments ponctuels ou « en pas japonais » tels que des alignements d'arbres, des haies, des mares, des vergers permettant aux espèces de se déplacer.

La **trame bleue** est constituée du réseau formé par les **cours d'eau**, les **zones humides** ainsi que les **fossés, ruisseaux**, constituant ou permettant la connexion entre les différents éléments.

Ces préoccupations liées à la nature « ordinaire » conduisent à rechercher la création d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des espaces de connectivité écologique (corridors, continuums, axes de déplacement, ...) reliant les espaces préalablement identifiés comme d'importance majeure d'un point de vue du patrimoine naturel (noyaux).



Source Cemagref,
d'après Bennett 1991

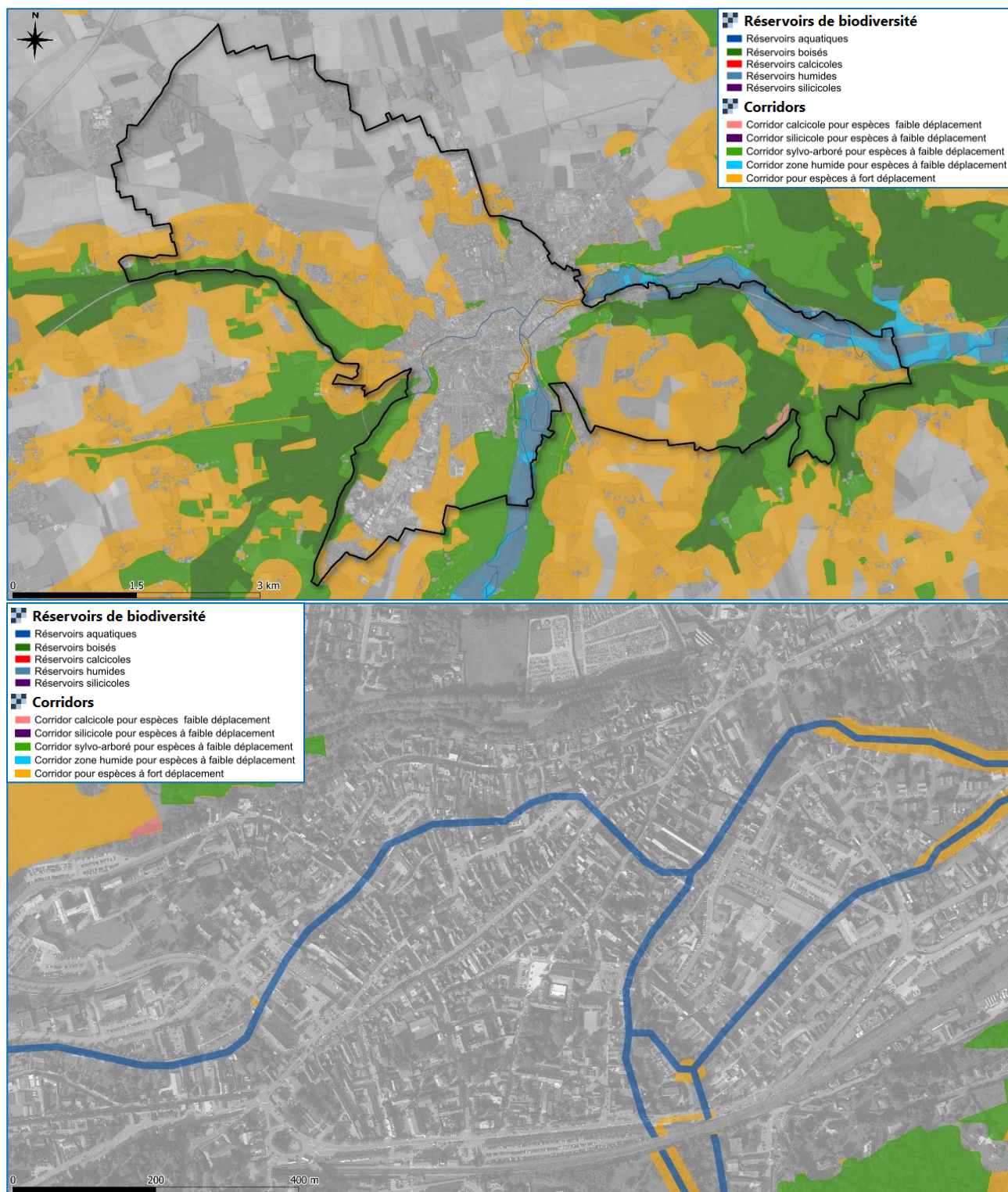
La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état

écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer. Le SRCE présente la trame verte et bleue via les réservoirs et les corridors écologiques (voir carte suivante) :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

La carte ci-dessous localise la commune de Bernay par rapport au réseau écologique défini par le SRCE.

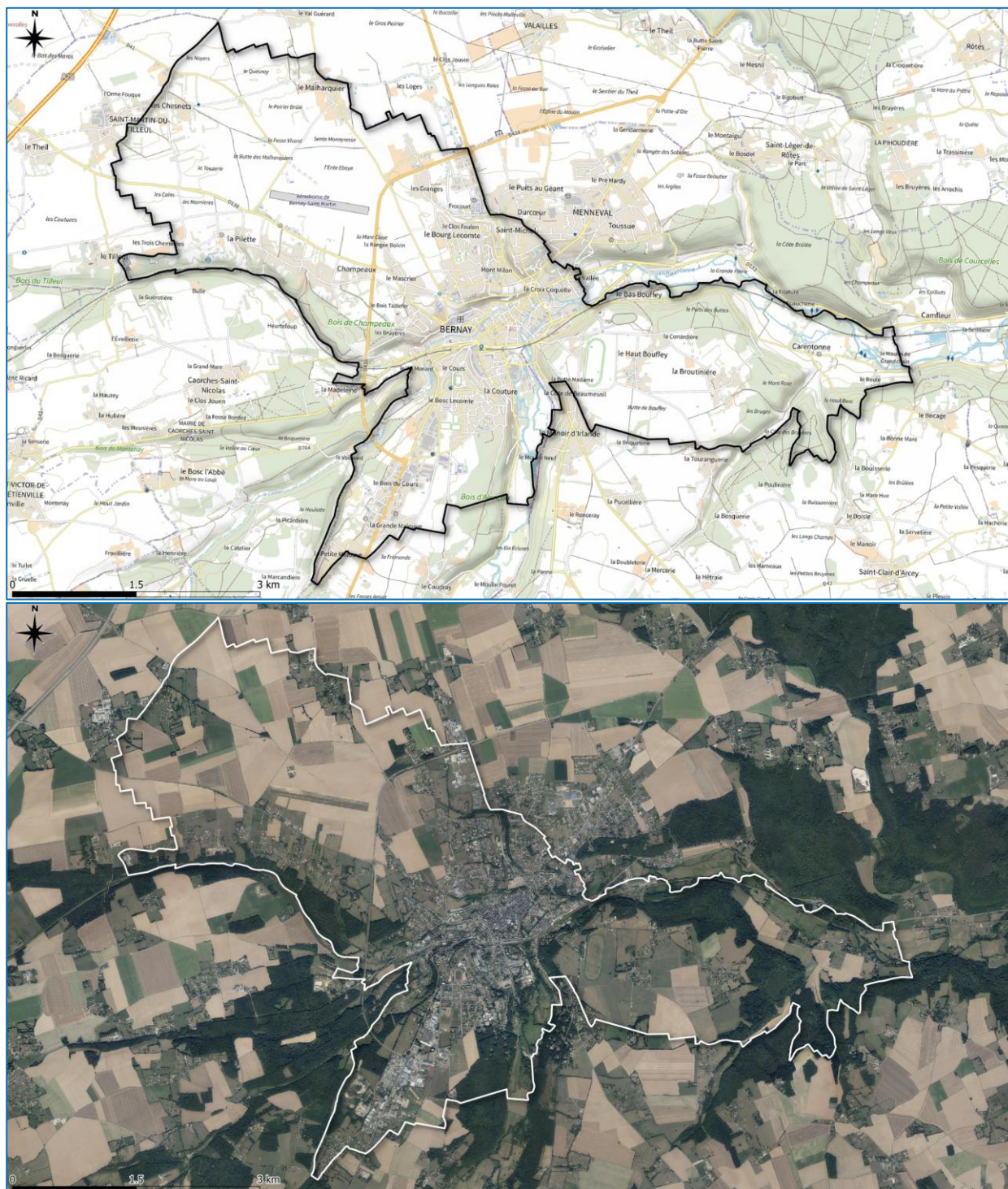


Deux principes doivent être appliqués : **ne pas réduire les réservoirs** de biodiversité et **ne pas fragmenter les corridors** écologiques.

II.4. Analyse paysagère

La ville de Bernay est principalement marquée par la vallée de la Charentonne, rivière serpentant de part et d'autre au gré des vannages et des biefs successifs. Cette importante coulée verte est constituée d'un large fond de vallée plat, composé de prairies, marais et zones humides, encadré par des côteaux boisés pentus (Bois d'Alençon, Moulin neuf ...).

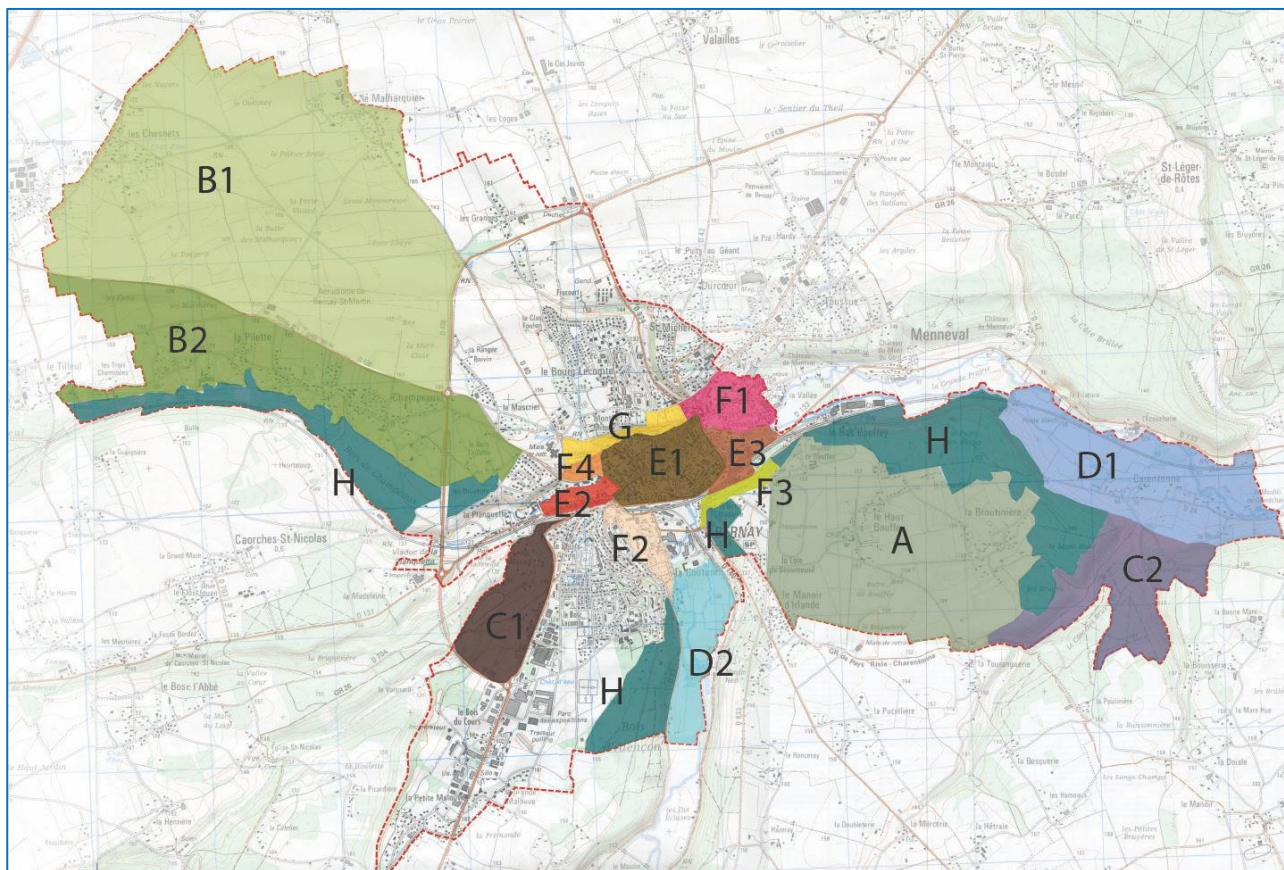
La Charentonne reçoit à Bernay les eaux de son affluent le Cosnier qui prend sa source aux portes de la ville. C'est dans le creuset constitué par la jonction de ces deux vallées, que l'urbanisation de Bernay s'est installée. Se développant tout d'abord au milieu de l'entrelacs formé par les bras de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



Plan et photographie aérienne de la ville (source IGN)

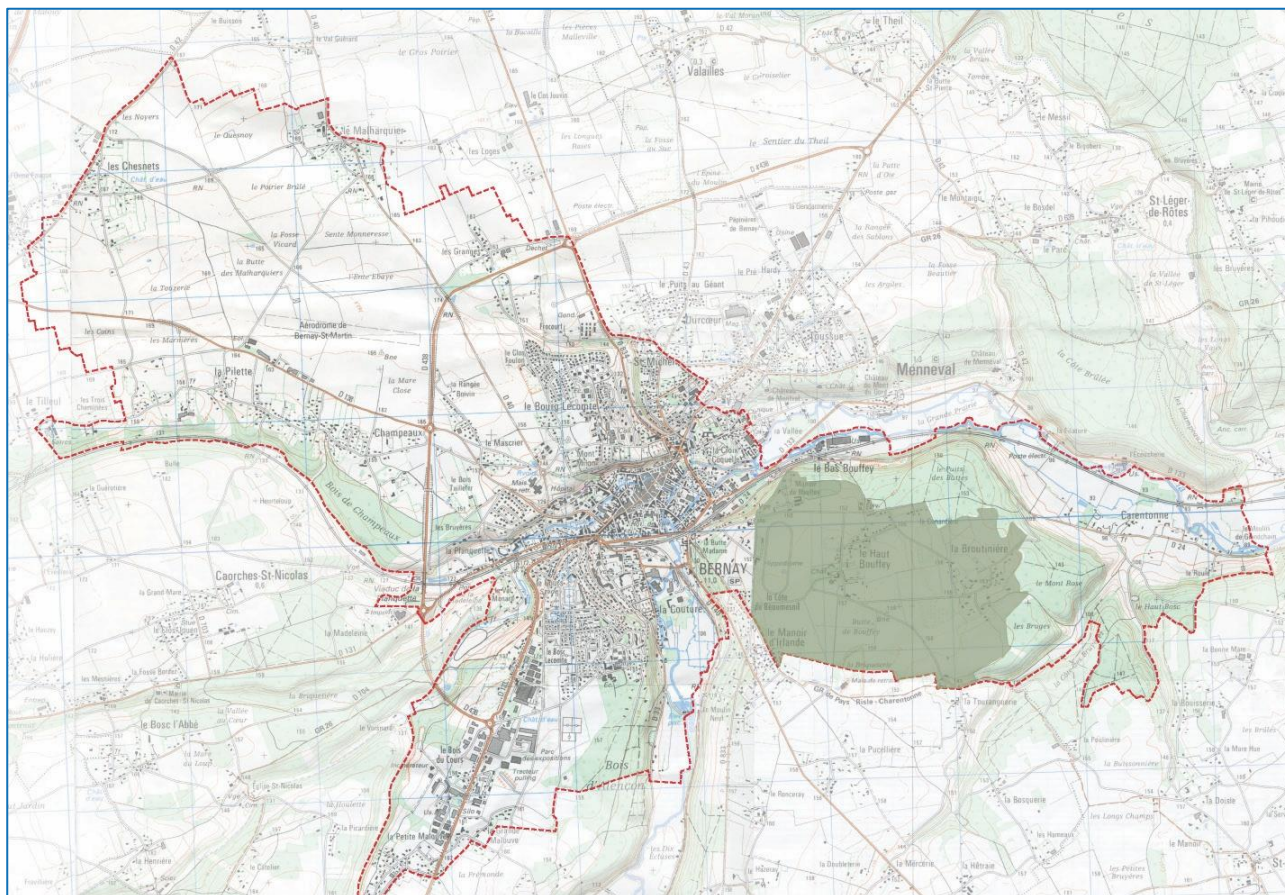
II.4.1. Décomposition en grandes entités paysagères et urbaines

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 Charentonne
	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	

A. Plateau d'Ouche (hameau de Bouffey et La Broutinière)



Localisation de l'entité paysagère



Motif paysager identitaires du plateau d'Ouche : Clôture en bois haute, vaches et haie bocagère basse menées en têtard, mare



Pigeonnier entouré d'un verger et de séquoias annonçant la proximité du château au hameau le Haut-Bouffey



Environnement végétal autour du hameau de la Broutinière

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Limite méridionale de la commune de Bernay. Plateau agricole qui s'inscrit au-dessus d'un méandre de la Charentonne.
Topographie	Plateau agricole culminant à 159 m d'altitude, bordé par des coteaux boisés.
Mode d'occupation du sol	Étendue agricole principalement composée d'une juxtaposition de prairies destinée à l'élevage. La présence d'un hippodrome associé au haras du manoir du Bouffey ainsi que de hautes clôtures blanches dessinent un paysage consacré à l'élevage des chevaux. Quelques rares zones urbanisées ponctuent l'espace agricole du plateau : hameaux de la Broutinière, hameau du Haut-Bouffey, ferme de la Conardièrre et manoir de Bouffey.
Trame viaire	Réduite à des chemins d'exploitation, une route secondaire reliant Carentonne à Saint-Clair-d'Arcey.
Typologie visuelle	En milieu de plateau les vues peuvent être longues cependant souvent surmontées par une ligne d'horizon ondulée figurant les massifs boisés des flancs de coteaux.
Ambiances paysagères	Le paysage bucolique dévoile un paysage pastoral paisible ourlé d'une crête de haies plus ou moins denses ou de lignes de boisements plus ou moins hauts.
Éléments paysagers structurants	La multiplicité des limites séparatives structure l'espace (haies, clôtures ajourées, murs de séparation en silex ou en bauges). La diversité de la trame végétale, sous forme d'arbres de haut-jet marqueurs de propriétés cossues, de trame bocagère, de vergers, de boisements de coteaux apportant un sentiment de douceur et d'intimité. La présence de quelques mares.
Enjeux	Préservation de la diversité de la trame végétale. Préservation des haies et des mares.



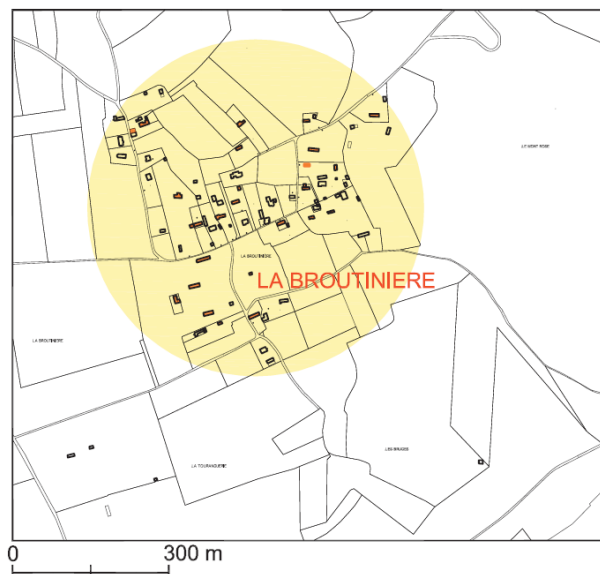
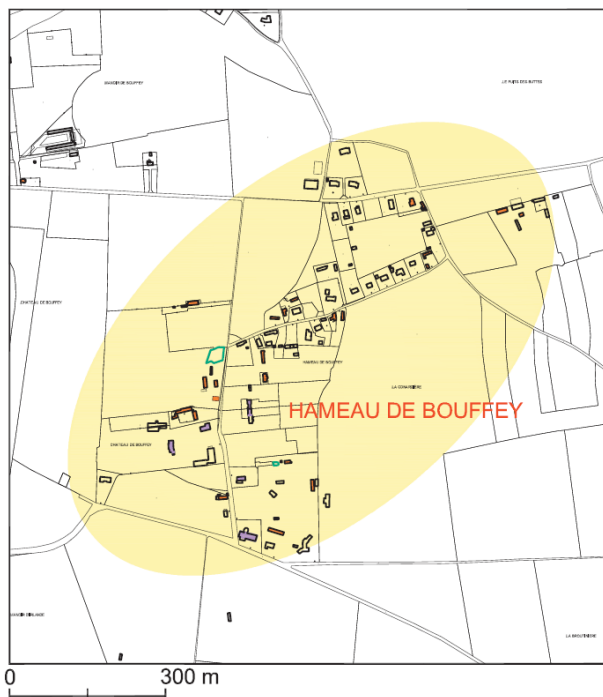
Plan cadastral de 1813 des hameaux de Bouffey / La Broutinière



Château de Bouffey / Mur du château de Bouffey / Maison isolée en pan de bois Bouffey



La Broutinière

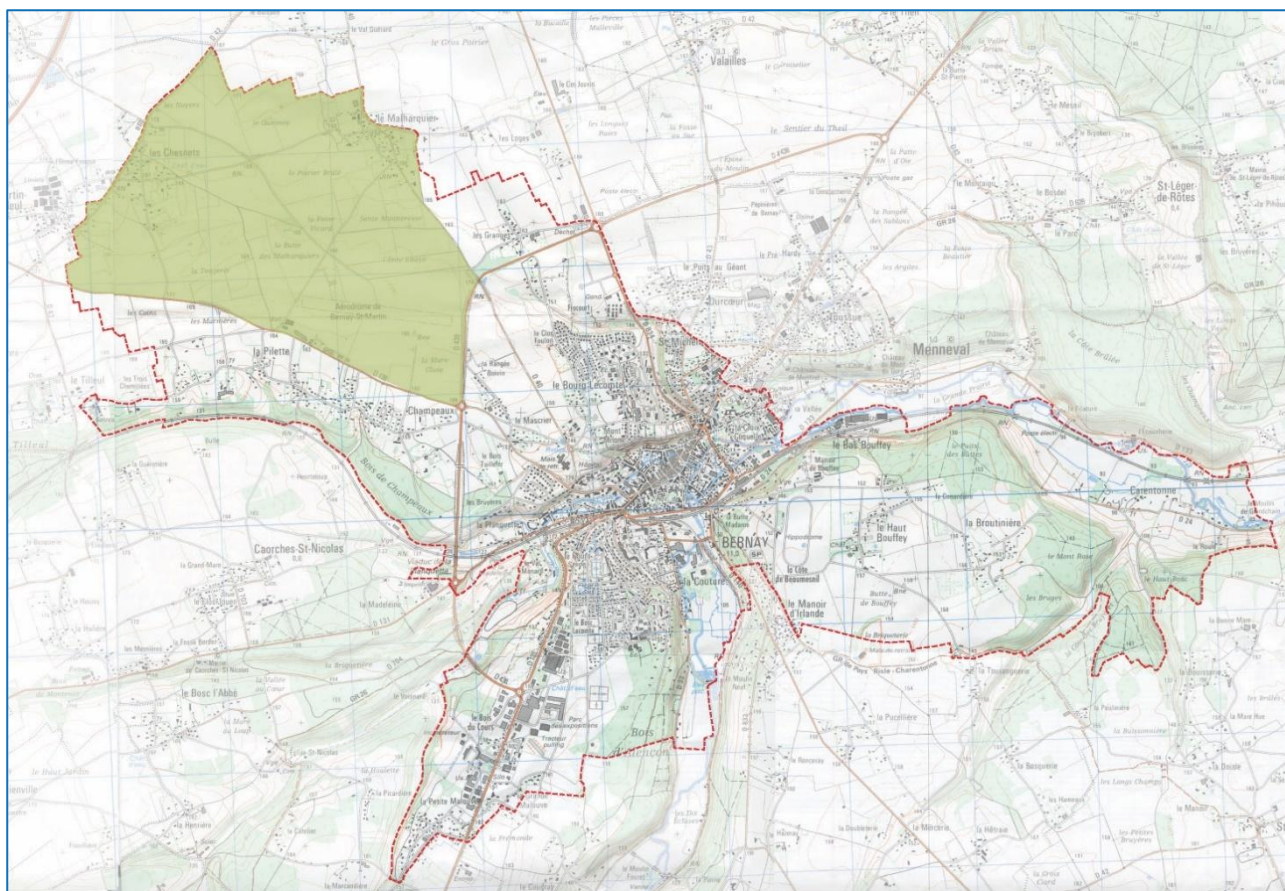


Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	Avant XVIII ^e siècle - XX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Structure hétérogène composée des parcelles perpendiculaires à la route de taille et de forme variables, dessinées par des murs en bauge et/ou en silex et brique, et par des haies végétales. A noter un grand nombre de mares et des pièces d'eau sur le plan du début du XIX ^e siècle, aujourd'hui disparues.
Typologie architecturale	Maisons isolées en rez-de-chaussée + combles (R+C) Fermes composées de logis et dépendances autour d'une cour de forme irrégulière. Château (avec église du XVI ^e siècle) et pigeonnier du XVIII ^e siècle. Villa moderne (fin XIX ^e - début XX ^e siècle ?). Granges (dont grange dimière du XVII ^e). Bâtiments agricoles. Haras (avec un puits).
Matériaux, ambiances	Pan de bois, silex et brique, murs en bauge. Toits en tuiles ou en ardoise. Haies végétales et bosquets.
Bâtiments remarquables	Le pigeonnier, l'église Saint-Jean-Baptiste, le puits du haras de Bouffey ainsi que les haies végétales et les bosquets sont protégés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Enjeux	Redonner une cohérence à l'ensemble du bâti traditionnel, restaurer et mettre en valeur les murs en bauge et en silex.

B. Plateau du Lieuvin

B1. Le Malharquier et Les Chenets



Localisation de l'entité paysagère



Plaine nue aux horizons dégagés représentative de l'agriculture intensive



Paysage intimiste de verger et chemin en creux au hameau du Malharquier contrastant avec l'immensité de la plaine



Environnement végétal, verger et haie de frêne taillée en têtard au hameau des Chesnets

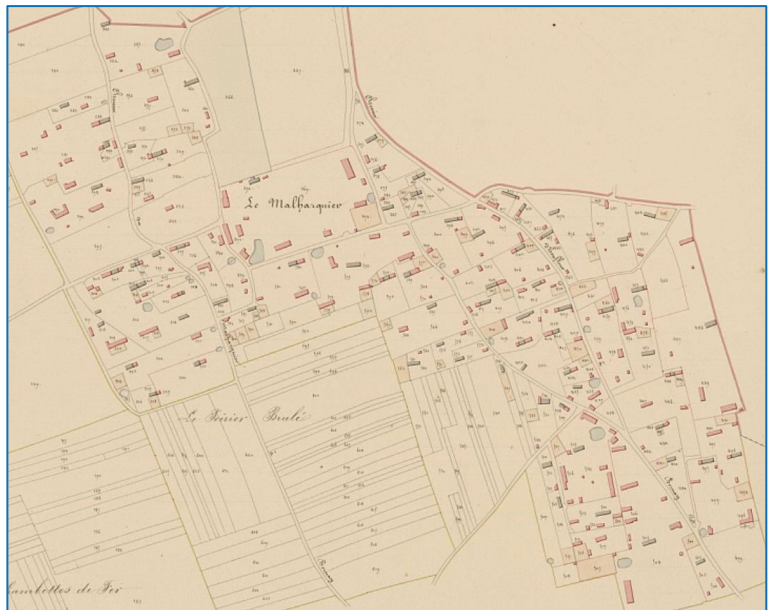
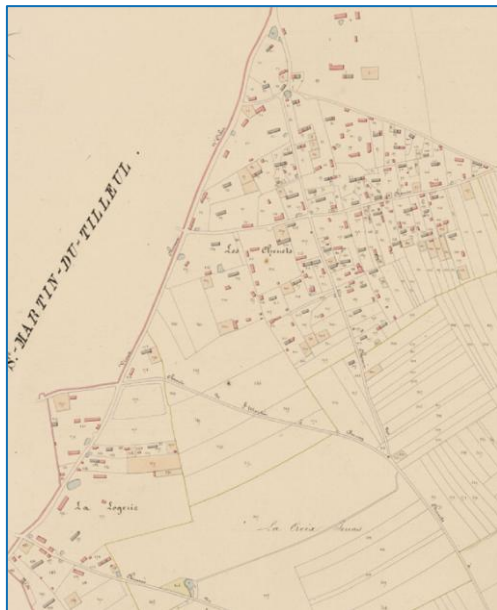


Le Malharquier / Les Chenets

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Limite septentrionale et occidentale de la commune de Bernay. Comprend les hameaux des Chesnets et du Malharquier.
Topographie	La topographie est celle d'un plateau faiblement ondulé, culminant à 174 m.
Mode d'occupation du sol	Espace partagé entre des grandes étendues dédiées à l'agriculture intensive, et quelques hameaux enveloppés de haies brise-vent, de prairies et de vergers.
Trame viaire	Hiérarchisée, nombreuses dessertes, de taille et de qualité diverses irrigant les zones bâties (routes départementales, communales, chemin d'exploitation).
Typologie visuelle	Depuis la plaine agricole, le paysage offre des horizons dégagés. A certains endroits la vision panoramique est à 180°. Depuis les hameaux, les vues peuvent être absorbées par les frondaisons des vergers, les lignes bocagères figurant les limites parcellaires.
Ambiances paysagères	Paysage agraire de grandes cultures, parcouru d'infrastructures routières denses et bruyantes. Ce plateau donne l'impression d'un paysage en mouvement. Selon les cultures et les saisons les sensations qui se dégagent sont variées, soit au printemps un effet de douceur, soit en hiver une impression de sécheresse lorsque les champs sont nus.

	A l'intérieur des hameaux, le caractère rural est encore sauvegardé, bien que certaines constructions mal intégrées dénotent avec l'habitat majoritairement ancien.
Éléments paysagers structurants	Paysage construit sur une dualité entre de vastes étendues cultivées aux horizons dégagés contrastant avec l'ambiance intimiste des hameaux enveloppés dans une trame bocagère et de vergers. La trame végétale composée de haies bocagères, de fossés, de vergers ainsi que quelques mares participe pleinement à la qualité du paysage en renforçant l'ambiance rurale. Les vergers, haies taillées en têtards ou émondées, ainsi que les murs en bauges sont des éléments identitaires. Quelques bâtiments remarquables : Le manoir et le pigeonnier de Malquarquier participent à la qualité de l'ensemble.
Enjeux	La conservation voire la restauration de l'enveloppe bocagère plantée sur talus, figurant l'interface entre espace bâti et champs cultivés. La conservation et restauration des mares et des vergers participant à la qualité du cadre de vie à l'intérieur des hameaux. L'homogénéisation de la disposition du bâti nouveau au sein du parcellaire s'inspirant du bâti ancien et la sauvegarde de l'architecture traditionnelle. La conservation du gabarit des routes de dessertes à l'intérieur des hameaux et leurs talus inhérents.



Plan cadastral de 1813 du Malharquier / Les Chenets



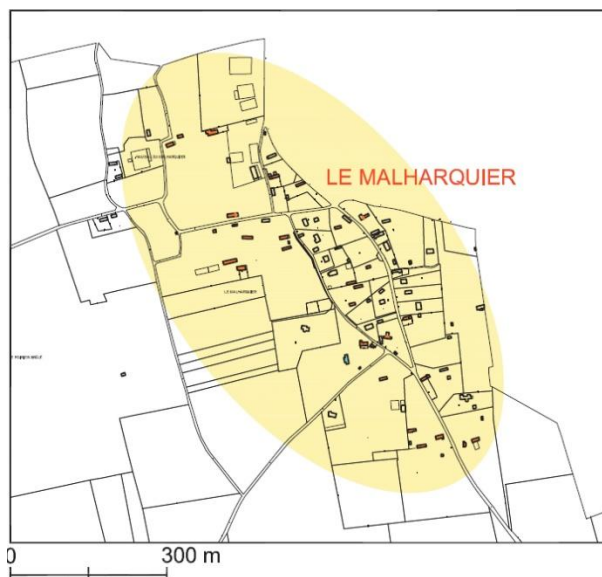
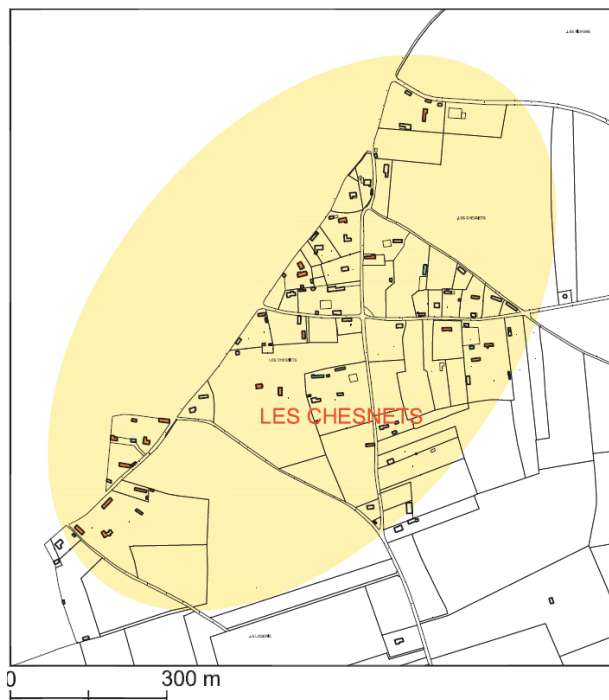
Les Chesnets : manoir en brique polychrome / Les Chesnets : ancien bâtiment de ferme en pan de bois, actuellement habitation



Les Chesnets : bâtiment agricole en brique, avec pan de bois décoratif, transformé en habitation / Malharquier : grange en pan de bois et torchis



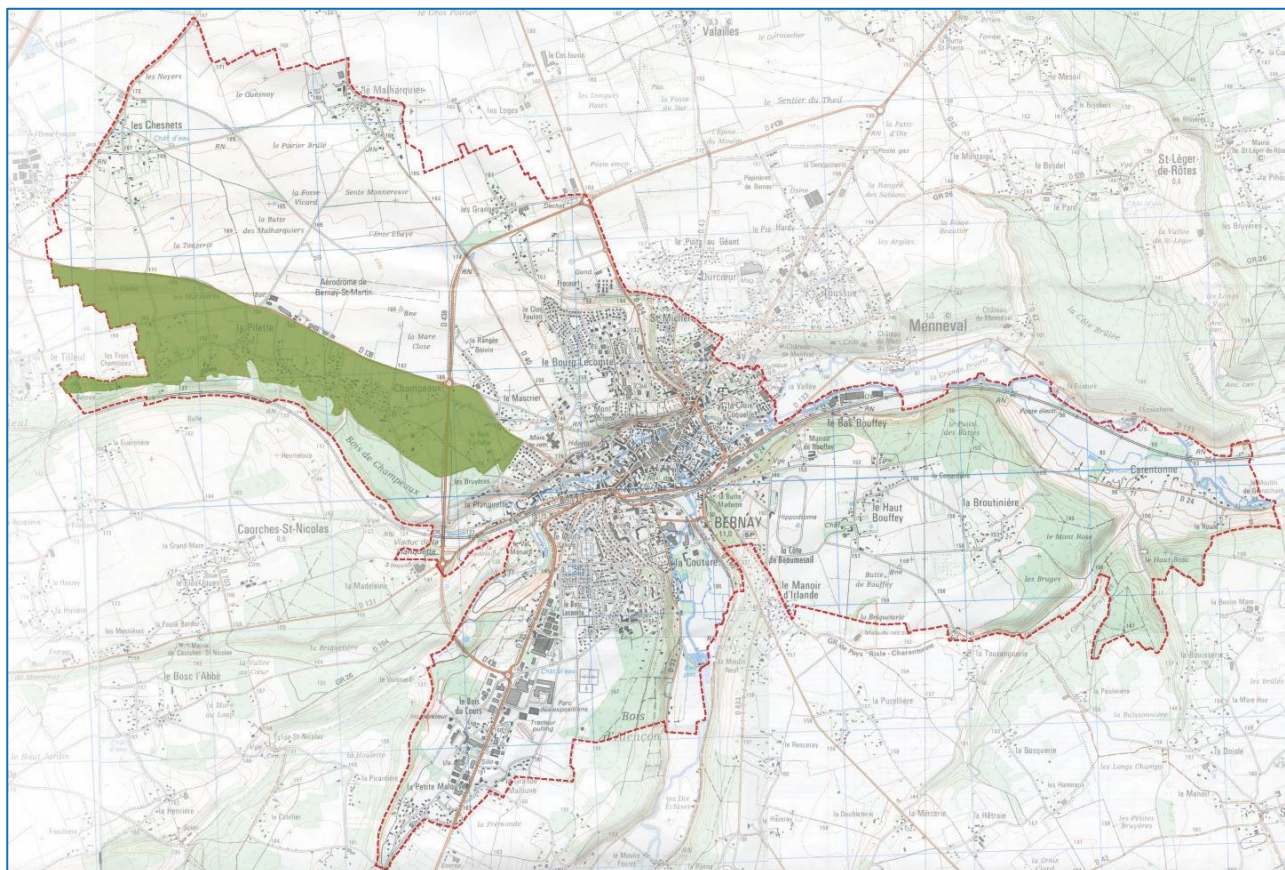
Malharquier : hangar en bois, fermeture moderne en brique



Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	Avant XIX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Parcelles en lanières perpendiculaires à la route.
Typologie architecturale	Longères pan de bois, granges. Manoirs. Bâtiments artisanaux en brique. Bâtiments néo-normands.
Matériaux, ambiances	Pan de bois et torchis, pan de bois et brique, brique, bauge. Clôtures en bauge, en silex et brique, haies végétales. Toits en tuile, ardoise, fibrociment. La densité du bâti a diminué par rapport à 1813.
Bâtiments remarquables	Puits, chaumière, colombier (fiches annexées au PLU)
Espaces remarquables	Néant.
Enjeux	Sauvegarder et restaurer le bâti et les clôtures anciennes. Insertion harmonieuse dans le paysage des bâtiments d'exploitation / des annexes des habitations.

B2. Champeaux et La Pilette



Localisation de l'entité paysagère



Le circuit de randonnée (BS 2) de Champeaux traverse tour à tour des vergers et des prairies abritées au hameau de Champeaux



Modelé ondulé de la prairie et horizon arboré du bois de Champeaux



Qualité de l'ensemble fortifié du Bois-Taillefer dont la perspective centrale s'achève par un saut de loup



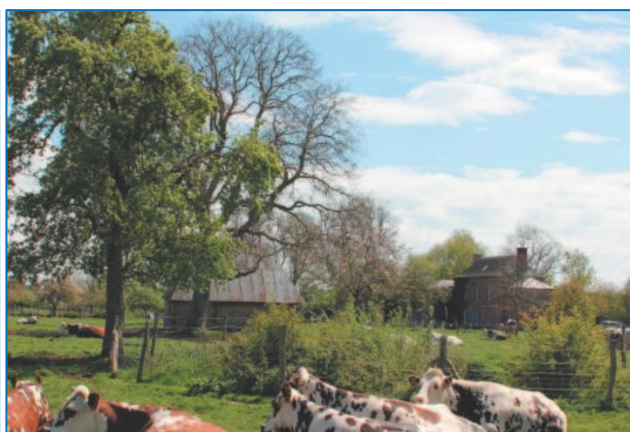
Prairies abritées au hameau de Champeaux / Maisons aujourd'hui entourées de prairie dénudée au hameau de la Pilette / Haies taillées en-arrière du Bois-Taillefer

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Limite occidentale de la commune de Bernay. Comprend les hameaux de la Pilette et de Champeaux.
Topographie	Partie sommitale de coteau surmontant le val de la Madeleine.
Mode d'occupation du sol	Trame agricole de prairie et habitons égrenées principalement le long de voie de communication.
Trame viaire	Axe de desserte secondaire, chemin d'exploitation et de randonnée de Champeaux (BS 2).
Typologie visuelle	Les vues vers le sud depuis les secteurs urbanisés de la Pilette et de Champeaux en amont du coteau sont absorbées par la ligne d'horizon arborée du bois de Champeaux. Orientées vers le nord, les vues dévoilent tour à tour des prairies ponctuées de vestiges de haies et de vergers et le paysage d'openfield du plateau du Lieuvin venant en arrière-plan.
Ambiances paysagères	Les sensations oscillent entre un ressenti d'une certaine harmonie avec un environnement végétal conservé lié à une architecture vernaculaire de qualité et un sentiment de lassitude aux regards d'éléments moins heureux induits par une certaine banalisation des nouvelles constructions et l'état d'abandon des haies bocagères et vergers.
Éléments paysagers structurants	Les vergers, haies taillées en têtards ou émondées, ainsi que les murs en bauges sont des éléments identitaires. Quelques bâtiments remarquables : le domaine du Bois-Taillefert.
Enjeux	Restauration des motifs paysagers des haies taillées et des vergers comme vecteur d'intégration des nouvelles constructions.



Plan cadastral de 1813 de Pilette ouest et sud / Pilette est (Champeaux)



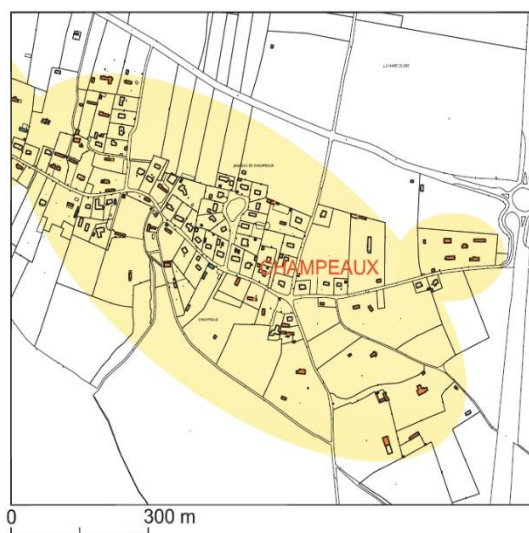
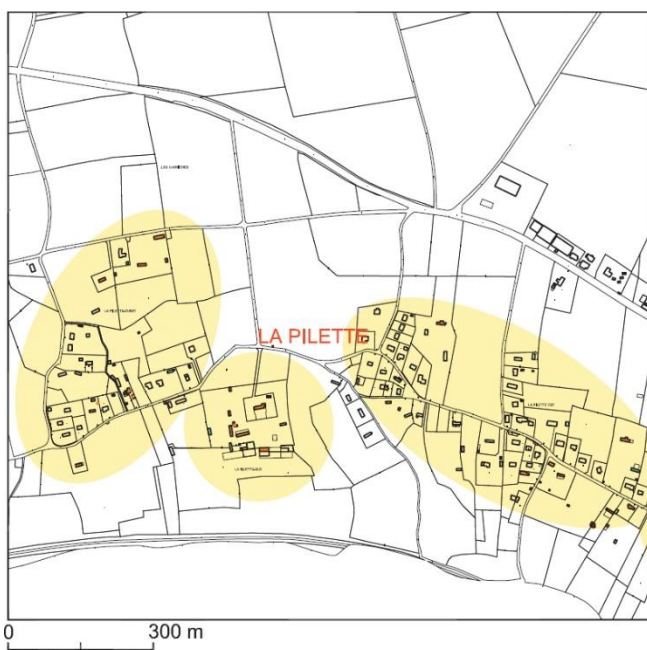
Pilette ouest : ensemble de bâtiments de ferme en pan de bois / Pilette sud : manoir en brique et bâtiments de ferme en pan de bois



Pilette est : grange en pan de bois et torchis / Champeaux : grange ouverte en bauge transformée en habitation avec pan de bois de récupération



Champeaux : ancien bâtiment de ferme en pan de bois, actuellement habitation / Champeaux : ensemble de ferme en activité rue Boris Henry (bâtiments en brique et moellons)



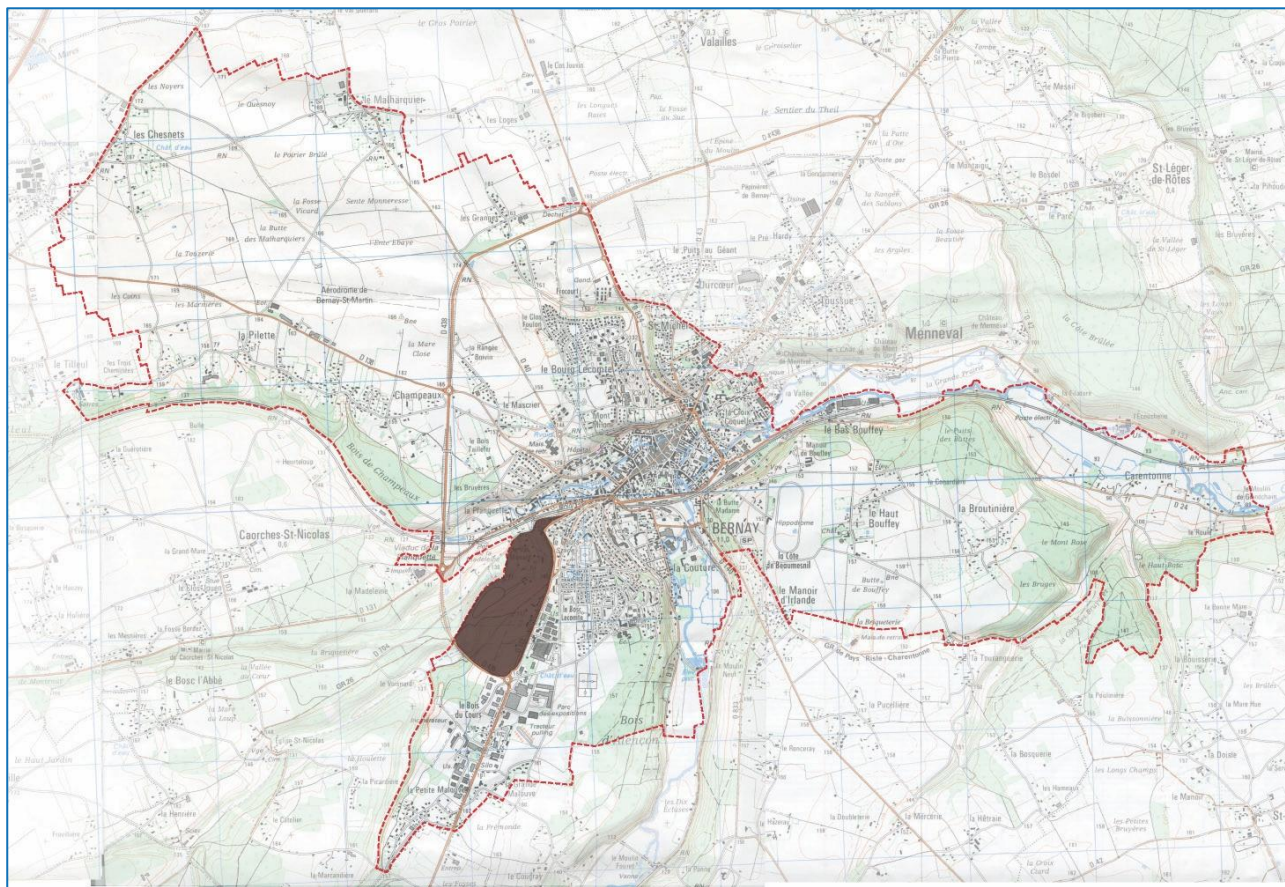
Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	Avant XIX ^e siècle
Typologie du parcellaire	Parcelles perpendiculaires à la route de forme et taille variables lotissements récents en « grappe ».
Typologie architecturale	Longères pan de bois, granges. Manoirs. Bâtiments néo-normands. Pavillons récents.
Matériaux, ambiances	Pan de bois et torchis, pan de bois et brique, brique, bauge. Clôtures en bauge, en silex et brique, haies végétales Toits en tuile, ardoise, fibrociment, tôle. Les mares figurées sur le cadastre du XIX ^e ont disparu.

Bâtiments remarquables	Maison XVIII ^e , manoir XVII ^e siècle étudiés à l'Inventaire général.
Espaces remarquables	Néant
Enjeux	Redonner une cohérence d'ensemble par les matériaux des clôtures, la palette végétale. Sauvegarder et restaurer le bâti et les clôtures anciennes. Insertion harmonieuse dans le paysage des bâtiments d'exploitation / des annexes des habitations.

C. Vallons secs

Cl. Le Val Monard



Localisation de l'entité paysagère



Monument de commémoration de la guerre de 1870 / Bâtiment d'exploitation / Exceptionnel chemin bordé de talus armé de silex planté de charmes taillés en têtards



Le coteau enherbé du Val Monard forme une toile de fond enherbée cependant menacée par une végétation spontanée de ligneux.

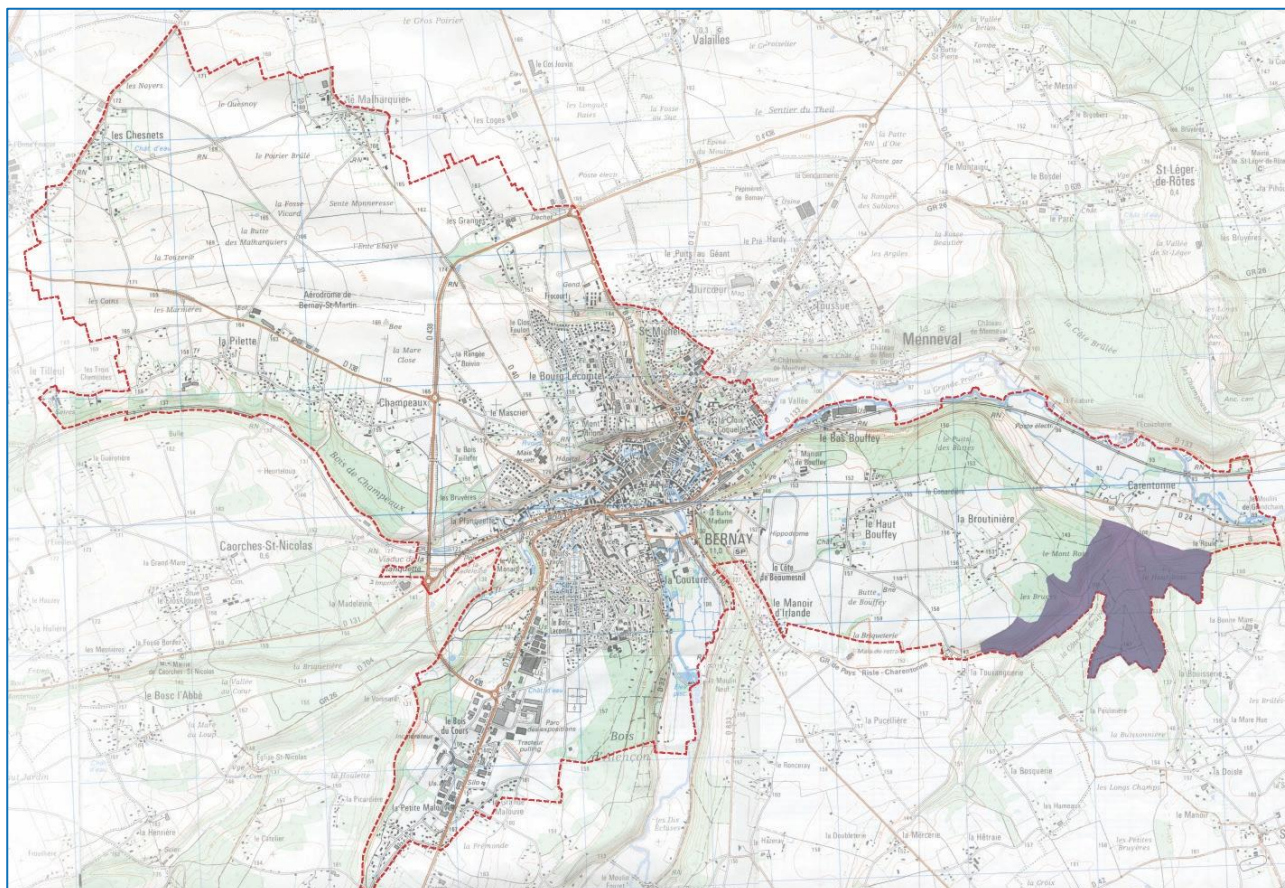


Vallon encadré de coteaux ménageant un paysage cloisonné, assez préservé de l'urbanisation

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Lieu-dit du Val Monard.
Topographie	Modelé du relief souple correspondant à la ramification de trois vals successifs formant la vallée du Cosnier (le Val Monard, le Val St-Victor, le Val de la Madeleine).
Mode d'occupation du sol	Espaces naturels ou cultivés de diversité floristique : pelouse calcicole au droit du Val Monard, boisements ou prairies entrecoupées de trame bocagère.
Trame viaire	La section du chemin de randonnée du Gros Bosc sur le territoire communal de Bernay est des plus agréables en étant bordé de talus de silex surmontés d'arbres taillés. Autrement, importance sonore et visuelle de l'infrastructure routière contournant Bernay.
Typologie visuelle	Un beau panorama depuis le monument de commémoration de la guerre de 1870 vers le Val Saint-Nicolas. Depuis le chemin de randonnée du Gros Bosc des points de vue vers le coteau de la Planquette et le quartier pavillonnaire surmontant la ligne de crête.
Ambiances paysagères	Paysage attrayant, cloisonné en raison du relief des coteaux encadrant le Val Monard. Sorte de paysage en suspens, de parenthèse enchantée, entourée d'un paysage en mutation menacé par la pression urbaine galopante.
Éléments paysagers structurants	Qualité de la trame végétale située autour de l'exploitation agricole (talus de silex surmontés d'arbres taillés, doubles alignements d'arbres, vergers). L'amplitude du relief participe pleinement à la qualité du lieu, la coexistence côte à côte de trois vallons secs crée un effet de surprise tandis que les nombreux coteaux en prairie ou en boisement quasiment exempts d'urbanisation forment une toile de fond naturelle.
Enjeux	Les coteaux herbacés ou boisés formant une toile de fond à conserver naturelle. La préservation de la trame végétale autour de l'exploitation agricole.

C2. Le Haut Bosc et Les Bruges



Localisation de l'entité paysagère



Paysage résolument rural du vallon du lieu-dit les Bruges



Subtilité du modelé du relief ample dans le vallon sec du lieu-dit le Haut-Bosc



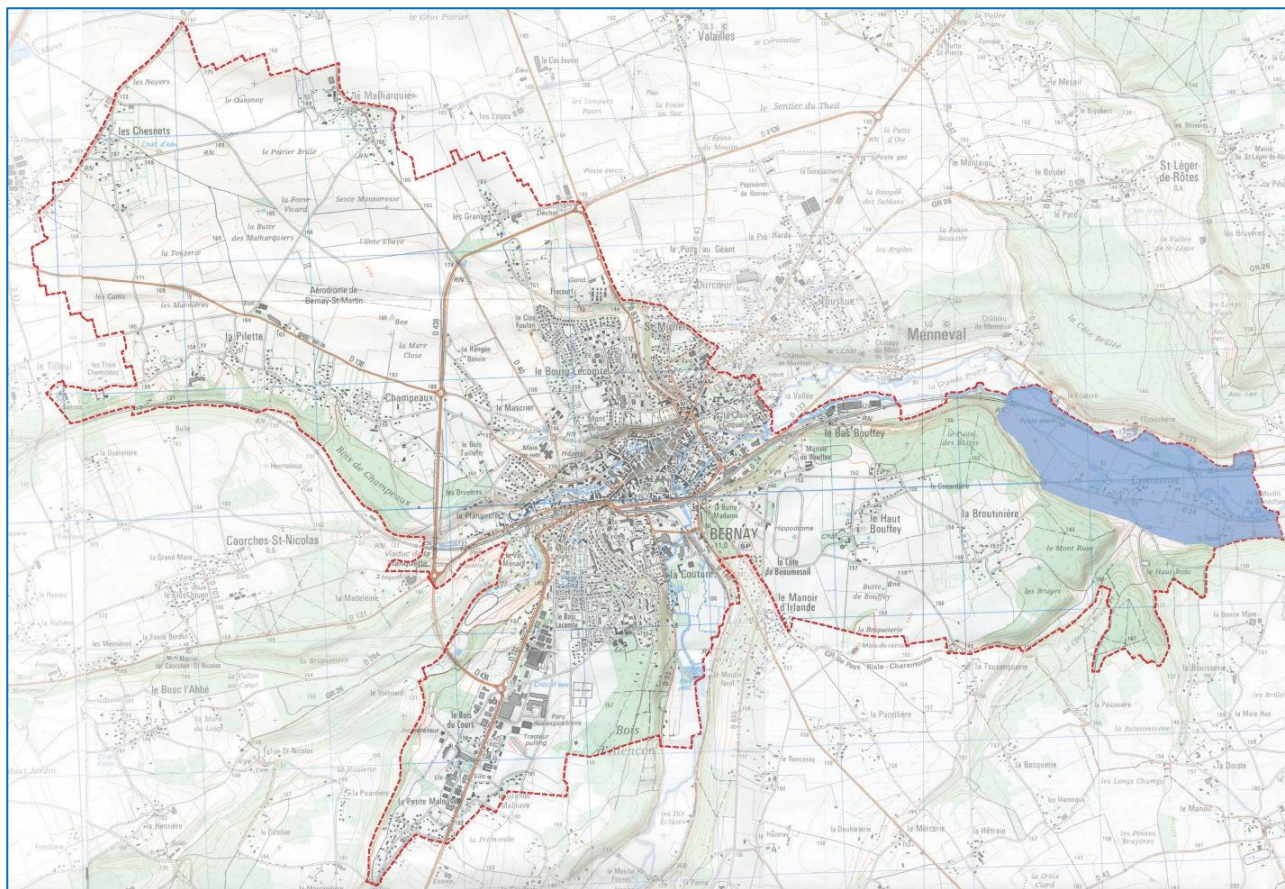
Les boisements encadrant le vallon sec participent également à la qualité de l'espace. Le massif forestier d'épicéa, à droite du cliché, d'aspect sombre et monotone tranche sur la douceur ambiante du paysage

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Limite orientale du territoire communal, secteur situé en amont du village de Carentonne.
Topographie	Modelé du relief souple correspondant à deux vallons secs successifs se ramifiant au-dessus de Carentonne.
Mode d'occupation du sol	Espaces boisés (boisements les Bruges, le Mont- Rose, la Côte des Bruyères) ou cultivés (prairie, champs).
Trame viaire	Réduite à des chemins d'exploitation, une route secondaire reliant Carentonne à Saint-Clair-d'Arcey.
Typologie visuelle	Deux belles percées visuelles encadrées par le mouvement en creux des vallons dévoilant un paysage agricole et forestier.
Ambiances paysagères	Paysage résolument rural à l'écart de l'urbanisation. La finesse des ondulations des lignes topographiques génère un paysage original.
Éléments paysagers structurants	Qualité du modelé souple du relief et de la trame arborée encadrant les vues.
Enjeux	L'enrésinement de certains boisements peut nuire à la qualité du paysage. Pérenniser les boisements, proscrire les plantations monospécifiques de bois de rapport (douglas, épicéa, peuplier).

D. Vallée naturelle de la Charentonne

D1. Village de Carentonne



Localisation de l'entité paysagère



Méandre paresseux de la Charentonne bordé de haie ripisylve



Le fond de vallée entrecoupé de haies ripisylves dessine un univers intimiste, abritant des espèces faunistiques et floristiques diversifiées



Eléments représentatifs de la qualité du hameau de Carentonne : entrée de l'ancien château / ancien moulin



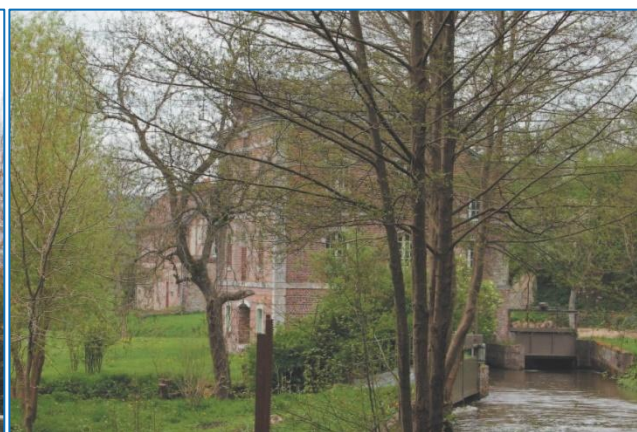
Eléments représentatifs de la qualité du hameau de Carentonne : bosquet de frênes au droit d'une mare / scène pastorale animée d'ânes sur le coteau surplombant la prairie humide

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Espace situé en aval du centre-ville de Bernay.
Topographie	Vallée ouverte, à large fond plat de 750 m, bordée de deux coteaux boisés. Vallée formant une césure dans le paysage, partageant le pays d'Ouche et du Lieuvin.
Mode d'occupation du sol	Espace composé essentiellement de prairies humides et de quelques parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réduite à des chemins d'exploitation, une route secondaire reliant Carentonne à Saint-Clair-d'Arcey.
Typologie visuelle	Percées visuelles le long de la RD 24, dévoilant un paysage rural préservé, animé de quelques habitations enveloppées de prairies, jardins, le tout surmontées de coteaux boisés.
Ambiances paysagères	Percées visuelles le long de la RD 24, dévoilant un paysage rural préservé, animé de quelques habitations enveloppées de prairies, jardins, le tout surmontées de coteaux boisés.
Éléments paysagers structurants	Unité écologique fonctionnelle intéressante : ZNIEFF de type 1 de la prairie de Carentonne (n°230030039) correspondant à un ensemble de milieux dominés par les mégaphorbiaies dans différentes configurations. Deux espèces botaniques déterminantes ont été recensées (<i>Dipsacus pilosus</i> et <i>Achillea ptarmica</i>) ainsi qu'une espèce déterminante de chiroptère (<i>Myotis nattereri</i>). Bâtiment remarquable de l'ancienne église Saint-Martin au milieu d'un ensemble paysager cohérent (prairie, mare, bouquet d'arbres).
Enjeux	Entretien raisonné de la prairie de Carentonne. Préservation des arbres en bosquet ou isolés.



Plan cadastral de 1813



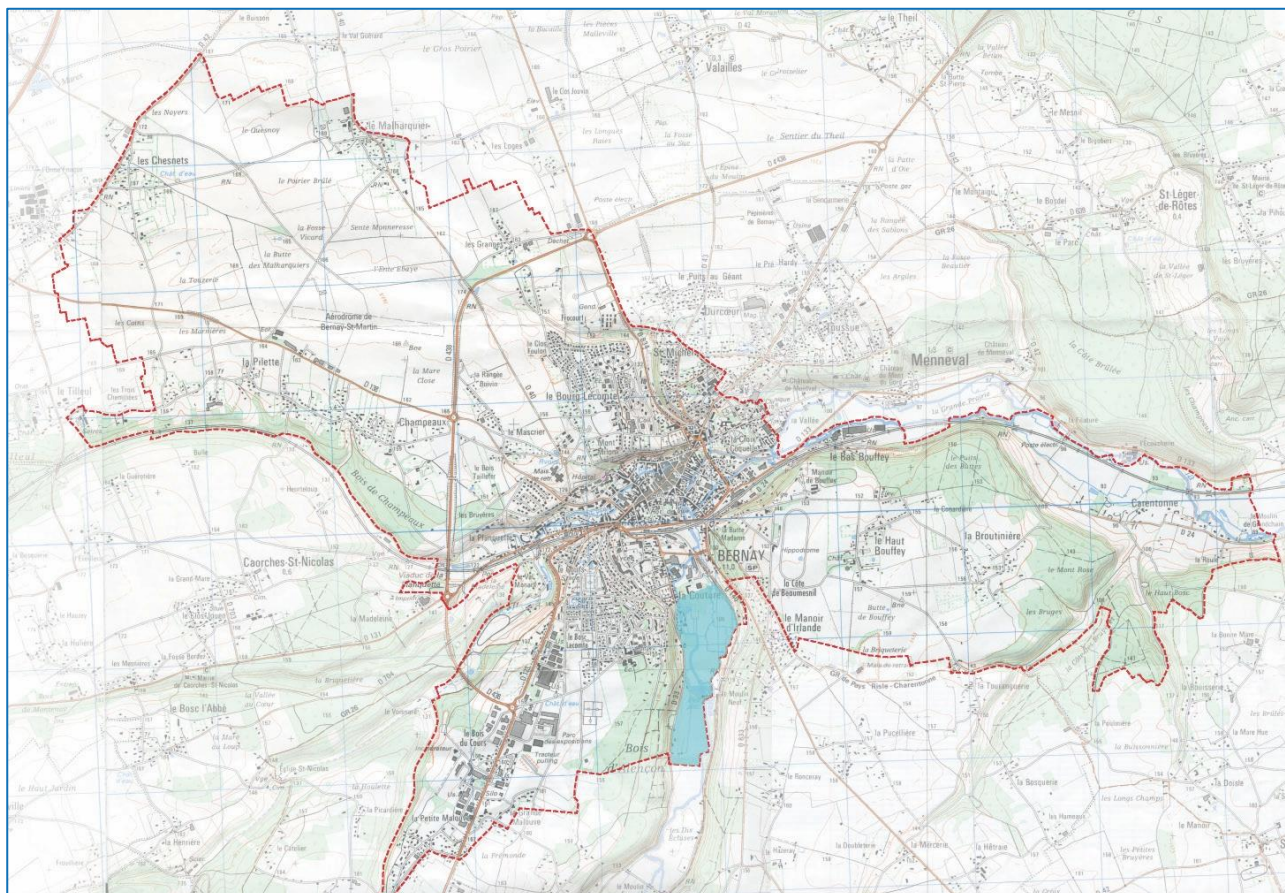
Carentonne : manoir en brique et enduit / manoir et moulin en pierre et brique près de l'étang de la Carentonne



Carentonne : ferme transformée en habitation (pan de bois remplissage brique) / ensemble de bâtiments de ferme en pan de bois / ancienne église Saint-Martin de Carentonne (XII^e et XVIII^e siècles)

Datation du parcellaire	Avant le XIX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Parcelles perpendiculaires à la route de forme et taille variables.
Typologie architecturale	Bâtiments de fermes en pan de bois. Manoirs. Moulin. Bâtiments néo-normands.
Matériaux, ambiances	Pan de bois et torchis, pan de bois et brique, brique, brique et plâtre. Clôtures en bauge, en silex et brique, haies végétales. Toits en tuile ou en ardoise.
Bâtiments remarquables	Deux maisons étudiées à l'Inventaire général, église Saint-Martin, grange de l'ancien château, moulin.
Espaces remarquables	Néant.
Enjeux	Conserver le caractère rural de l'urbanisation. Sauvegarder et restaurer le bâti et les clôtures anciennes. Insertion harmonieuse dans le paysage des bâtiments d'exploitation / des annexes des habitations.

D2. Prairies de la Couture et du Moulin Neuf



Localisation de l'entité paysagère



La route D33 passant en pied de coteau, longe les prairies pâturées et les aulnaies de la vallée de la Charentonne



Le golf pastoral n'entame en rien le caractère bucolique de la vallée de la Charentonne



Ancienne voie ferrée transformée en voie verte / Percée visuelle au droit de la voie verte sur le clocher de la Couture



Ancienne ferme abandonnée en limite méridionale du territoire communal. Noter l'importance des boisements sur les coteaux enveloppant la vallée.

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Espaces situés en amont du centre-ville de Bernay.
Topographie	Vallée plus étroite qu'en aval de Bernay, d'une largeur moyenne de 400 m bordée de coteaux très pentus.
Mode d'occupation du sol	Le territoire est composé essentiellement de prairies humides. Le golf pastoral marque la proximité de l'agglomération de Bernay.
Trame viaire	Réseau viaire peu dense. RD33 localisée en pied de coteau. Ancienne voie ferrée transformée en voie verte.
Typologie visuelle	Paysage intimiste cloisonné par les haies ripisylves. Quelques percées visuelles se dévoilent au droit de la voie verte animées par le clocher de l'église de la Couture.
Ambiances paysagères	Ce qui se dégage de l'entité c'est une qualité de lumière et de fraîcheur. Le ciel répond à la douceur des courbes des méandres de la Charentonne et les rubans argentés des haies ripisylves confèrent au paysage un sentiment d'intimité.

Éléments paysagers structurants	Zones écologiques intéressantes comparativement aux milieux environnants : - ZNIEFF de type 1 de la prairie de la couture (n°230030042) correspondant à une mégaphorbiaie eutrophe en cours de rudéralisation de la flore. Une seule espèce végétale déterminante (<i>Achillea ptarmica</i>) a été recensée. - ZNIEFF de type 1 des prairies et aulnaie du Moulin Neuf (n°230000262). Zone présentant une mosaïque de milieu original à l'échelle de la vallée avec notamment la présence d'une aulnaie humide et la cohabitation de quelques espèces de plantes déterminantes (<i>Achillea ptarmica</i>, <i>Berula erecta</i>, <i>Dipsacus pilosus</i>, <i>Bromus racemosus</i>) et d'une avifaune et entomofaune variées.
Enjeux	Zones qui pourraient être valorisées par une gestion conservatoire dans le cadre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.





Impasse privée pittoresque / Allée pittoresque traversant un îlot bâti



Place de stationnement de Glatigny. En arrière-plan : le relief du coteau du Mont Milon

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Espace dans un fond de vallée s'inscrivant à la confluence des vallées de la Charentonne et du Cosnier, dans une forme courbe d'un méandre de la Charentonne.
Mode d'occupation du sol	Territoire composé essentiellement de parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réseau viaire dense irrigant la ville. Hiérarchisation de la trame viaire : impasses – ruelles – rues – routes.
Typologie visuelle	Quelques échappées visuelles sur la trame hydraulique au droit des ponts et de la promenade au bord du Cosnier ainsi que depuis quelques aires de stationnement sur le mont Milon.
Ambiances paysagères	Paysage pittoresque du centre urbain minéral animé d'enchaînement de séquences urbaines de grandes qualités.
Éléments paysagers structurants	Ambiance pittoresque de la ville en raison de la conservation des sentes piétonnes et ruelles et de : - La présence des cours d'eau de la Charentonne et du Cosnier ; - La qualité et la conservation de l'architecture.
Enjeux	Préconisation de règles pour valoriser le traitement minéral des impasses, ruelles, cours, aires de stationnements.



Cadastre napoléonien de 1830 – partie nord du centre-ville (source AD27)



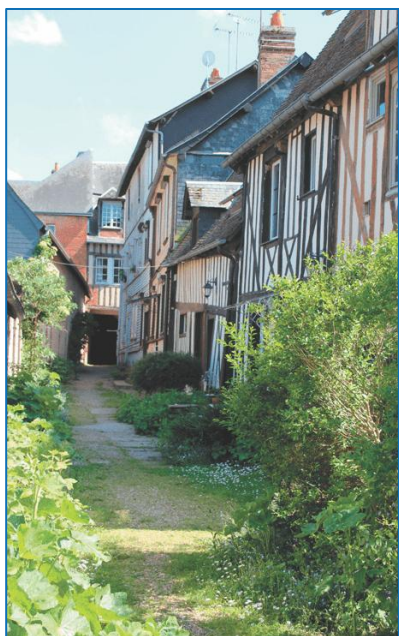
Cadastre napoléonien de 1830 – partie sud du centre-ville (source AD27)



Avenue Jean de la Varende



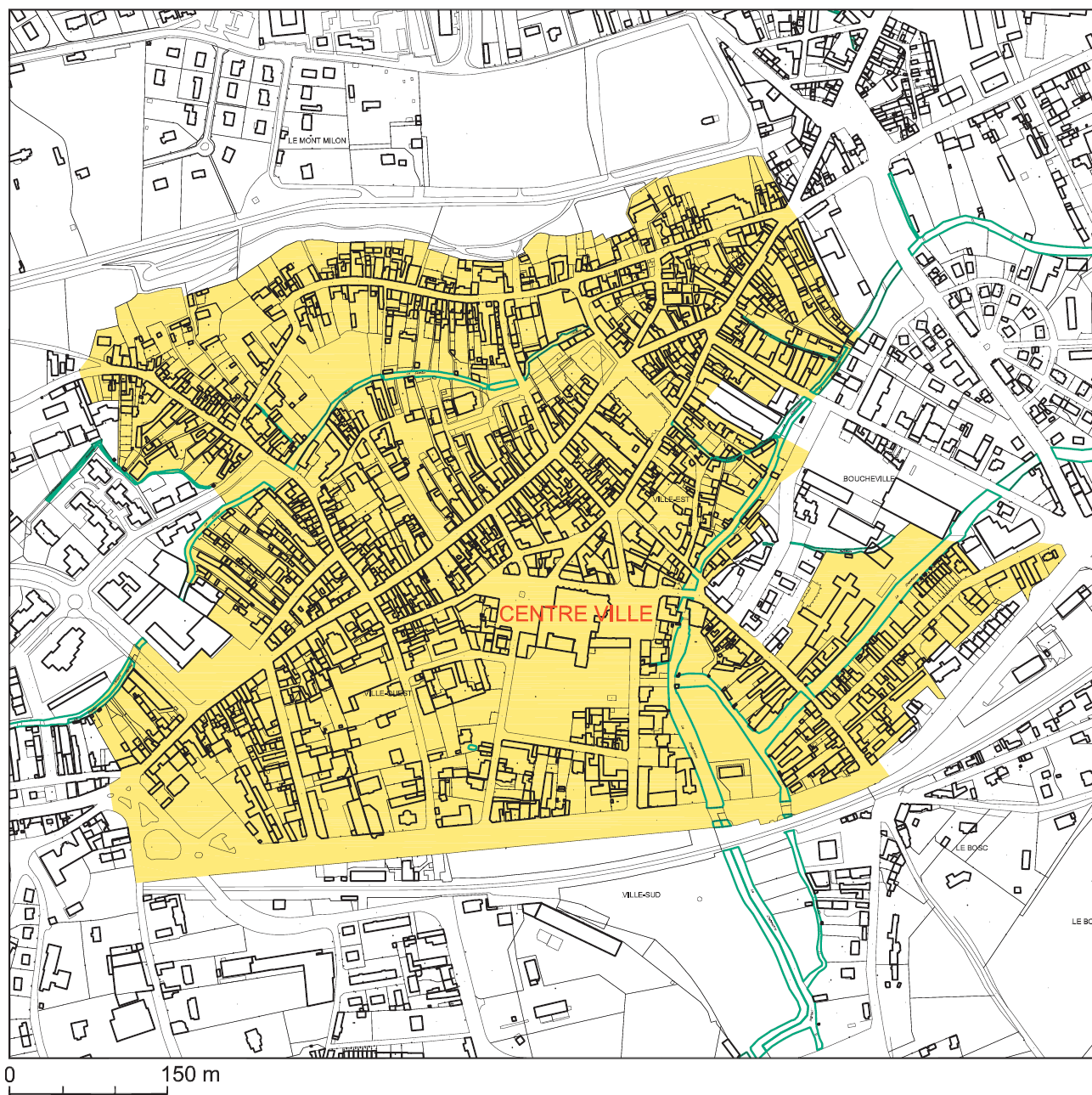
Rue Lobrot vue sur la Charentonne



Venelle rue Gabriel Vallée / Place de l'Ancien Hôtel-Dieu



Rue Alexandre / Place Haslemere

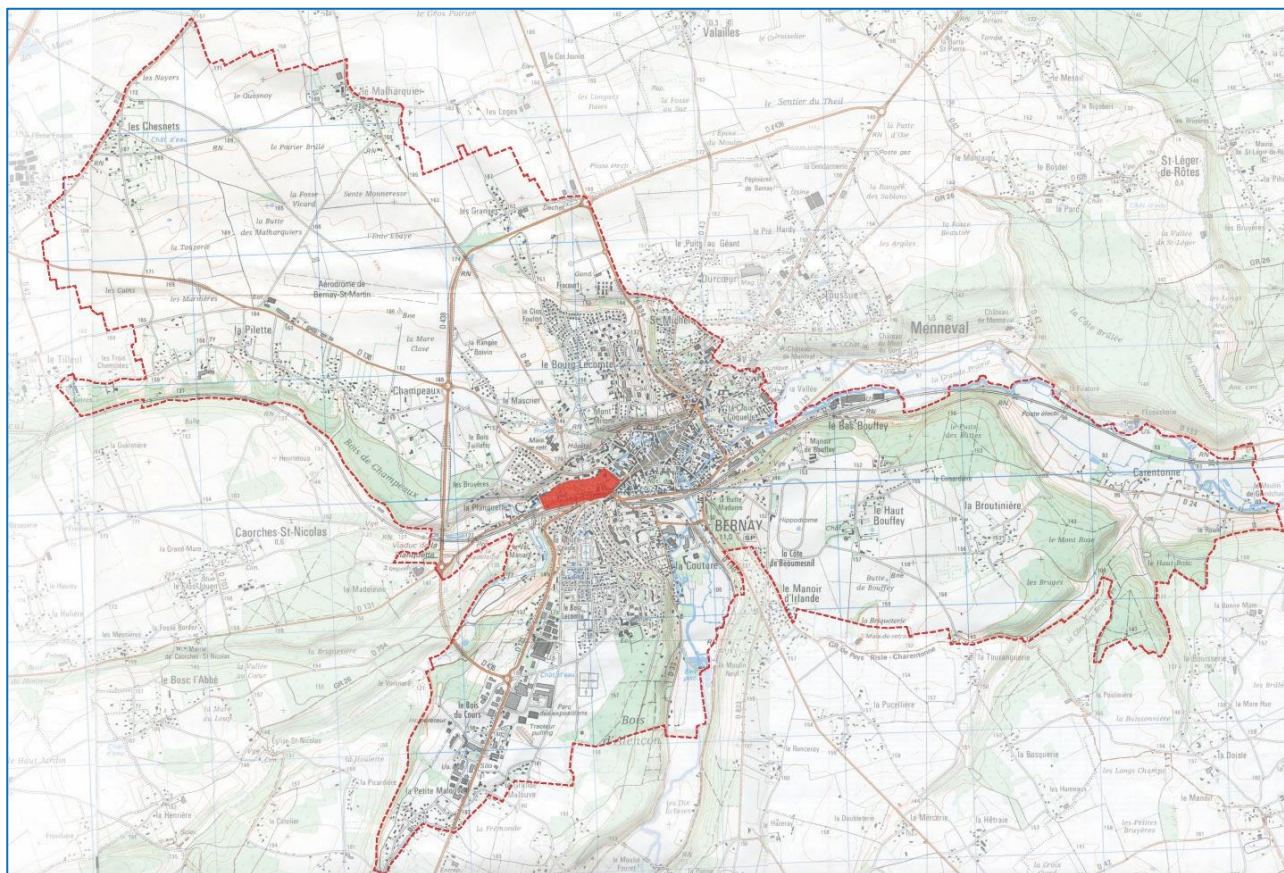


Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	X ^e siècle - XX ^e siècle
Typologie du parcellaire	Un tissu urbain dense composé de parcelles en lanières étirées entre rues et cours d'eau, caractérisé par un réseau de venelles. Plusieurs secteurs reconstruits ou construits au XX^e siècle avec un parcellaire de grande taille (rue Charles de Gaulles, boulevard de Normandie, rue Lobrot).
Typologie architecturale	Immeubles de R+1 à R+4. Maisons de ville mitoyennes de R+1 à R+2. Hôtels particuliers. Villas bourgeoises. Maisons ouvrières mitoyennes.

	Pavillons (cité des abattoirs). Maisons-usines. Atelier et bâtiments industriels. Manoirs. Bâtiments culturels et équipements.
Matériaux, ambiances	Pan de bois, brique polychrome, silex, pierre de taille, bauge, enduits et modénatures en plâtre. Toitures en tuiles ou en ardoise, accessoires zinc et plomb. Clôtures hautes en maçonnerie (brique, silex, bauge pour les murs des venelles ...). Murs bahuts surmontés de grilles.
Bâtiments remarquables	Bâtiments classés et inscrits, sites repérés par l'inventaire de terrain de l'AVAP.
Enjeux	Conserver et restaurer la qualité de l'espace urbain, accompagner les projets de mise en valeur des espaces publics, encadrer les travaux de rénovation de l'ensemble du bâti ancien. Préserver l'hydrographie, mettre en valeur les façades sur cours d'eau et les venelles.

E2. Faubourg du Cosnier



Localisation de l'entité paysagère



Promenade aménagée le long du Cosnier offrant un point de vue sur les fonds de jardins et d'impasses des maisons du faubourg du Cosnier. Noter la juxtaposition des parcelles en lanières et la qualité du front urbain en arrière-plan s'inscrivant sur une ligne courbe

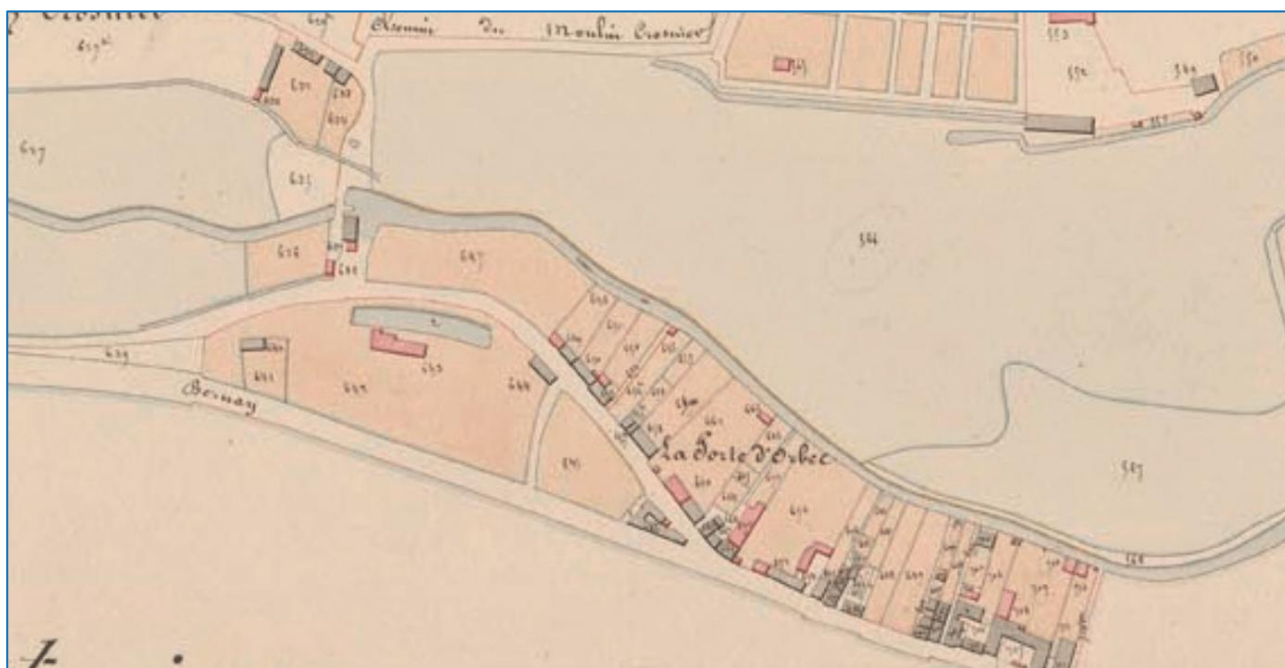


Photographies représentatives des éléments patrimoniaux du faubourg du Cosnier : persistance des impasses traversant les rues, des impasses accédant à l'eau, de jardins allongés, des lavoirs le long du Cosnier

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Espace dans le fond de la vallée du Cosnier.
Mode d'occupation du sol	Parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réseau viaire dense irriguant le faubourg.

	Hiérarchisation de la trame viaire : impasses privées – ruelles – rues.
Typologie visuelle	Sur la rive gauche du Cosnier depuis le chemin, beau point de vue vers le front urbain continu en arrière-plan de jardins individuels.
Ambiances paysagères	Paysage pittoresque de faubourg animé de beaux fronts urbains.
Éléments paysagers structurants	Ambiance pittoresque autour du Cosnier et du parcellaire en lanières.
Enjeux	Préconisation de règles pour homogénéiser les limites parcellaires et valoriser le traitement minéral des impasses, ruelles, aires de stationnements.



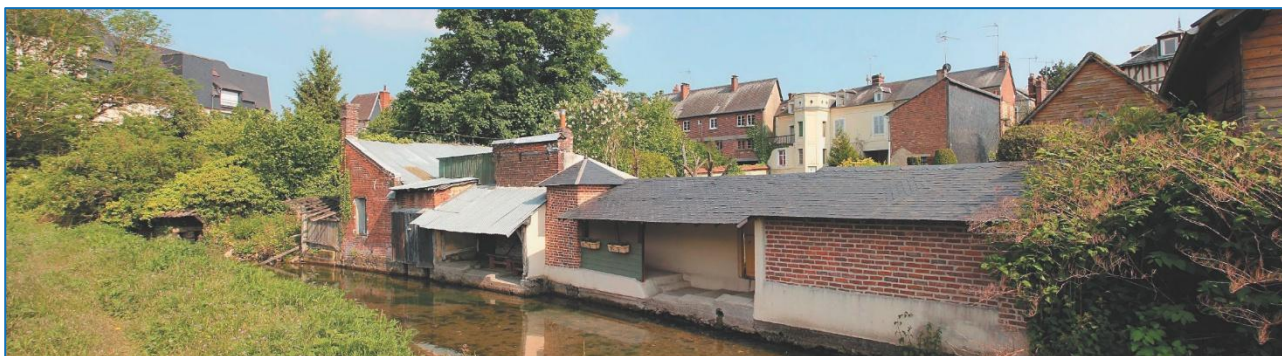
Plan cadastral de 1813



Rue du Cosnier



Rue Assegond / Rue d'Orbec : maisons ouvrières



Berges du Cosnier



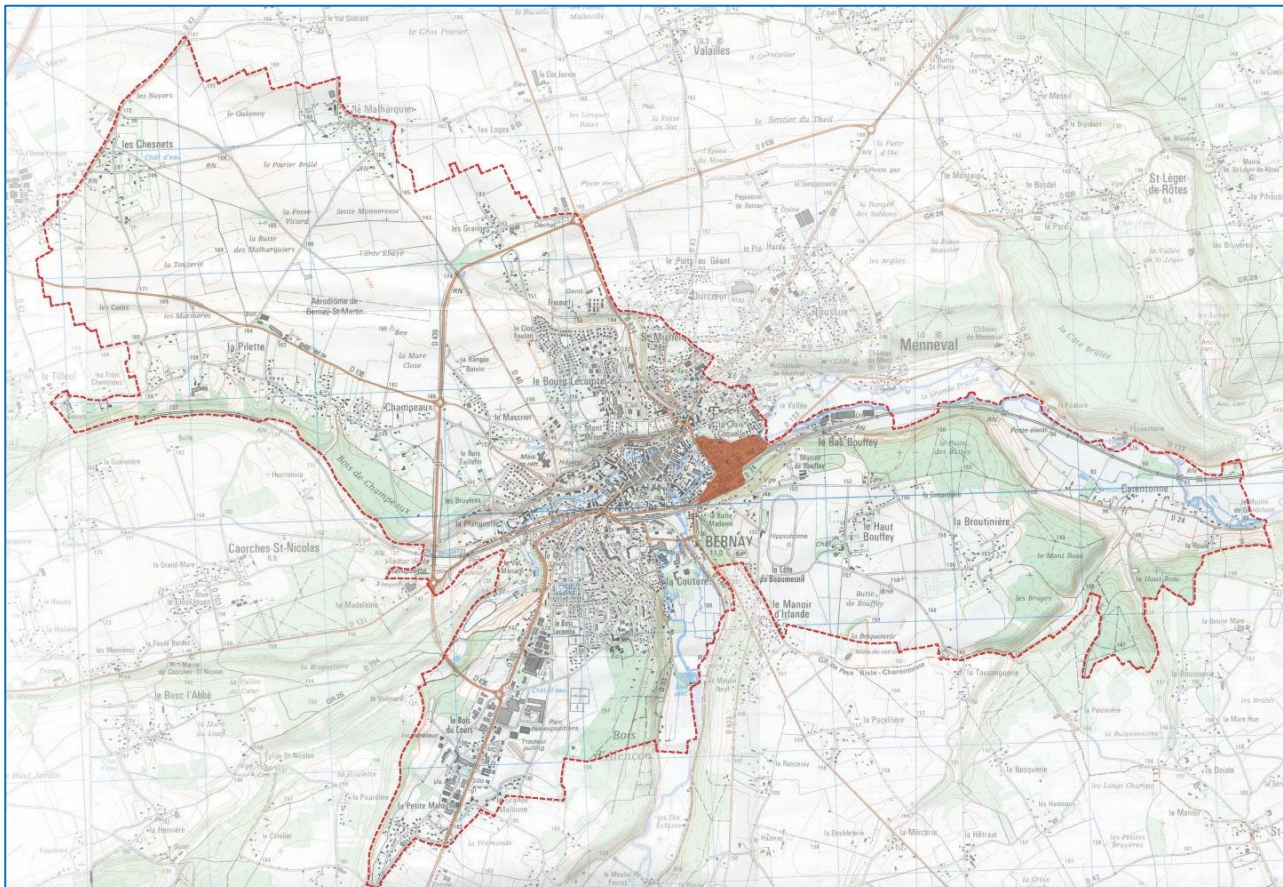
Sente du Moulin du Cosnier



Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	XVII ^e siècle - XIX ^e siècle
Typologie du parcellaire	Parcelles étirées entre rue et cours d'eau.
Typologie architecturale	Immeubles de R+1 à R+2. Maisons de ville mitoyennes de R à R+2. Maisons isolées. Villas bourgeoises. Maisons ouvrières mitoyennes. Atelier et bâtiments industriels.
Matériaux, ambiances	Pan de bois, brique polychrome, silex, bauge, enduits et modénatures en plâtre. Toitures en tuiles ou en ardoise, accessoires en zinc. Clôtures hautes en maçonnerie (brique, brique et silex, bauge pour les murs des venelles ...). Murets surmontés de grilles.
Bâtiments remarquables	Bâtiments repérés par l'inventaire de terrain.
Enjeux	Accompagner les projets de mise en valeur des espaces publics, encadrer les travaux de rénovation de l'ensemble du bâti ancien, préserver l'hydrographie, mettre en valeur les façades sur Cosnier et les venelles.

E3. Faubourg de Boucheville



Localisation de l'entité paysagère



Ancien abattoir



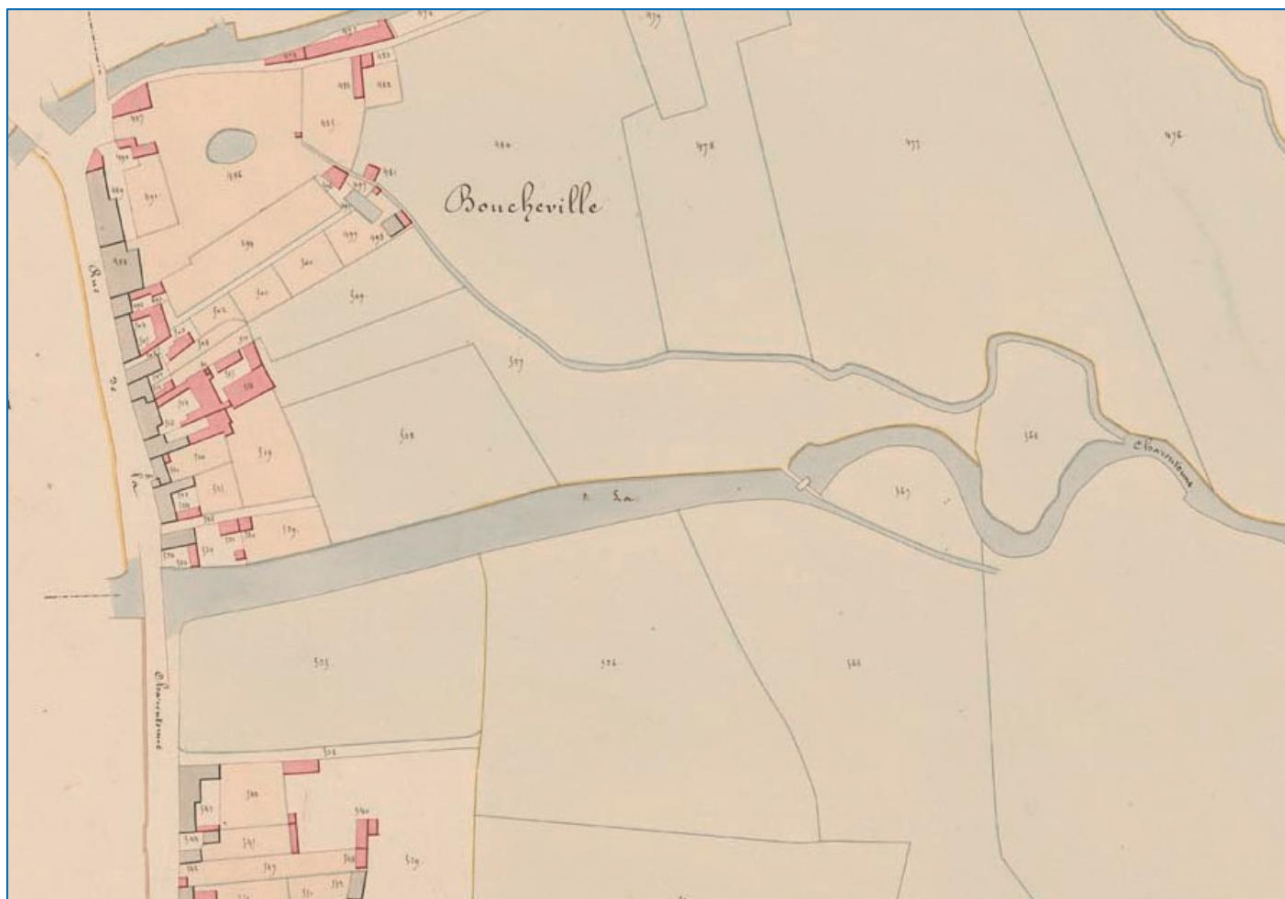
Section de la Charentonne peu valorisée / Maison de la cité jardin

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Espace s'inscrivant dans la vallée de la Charentonne.
Mode d'occupation du sol	Parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réseau viaire dense et hiérarchisé : avenues – rues
Typologie visuelle	Rares percées visuelles sur la Charentonne.
Ambiances paysagères	Paysage urbain assez disparate, peu structuré renvoyant à une certaine confusion.
Éléments paysagers structurants	Cité ouvrière cependant dégradée.
Enjeux	Préconisations de règles pour homogénéiser les limites parcellaires et mettre en scène la Charentonne.



Boulevard de Normandie



Plan cadastral de 1813



Plan de cité-jardin de 1930



Maisons de la cité-jardin

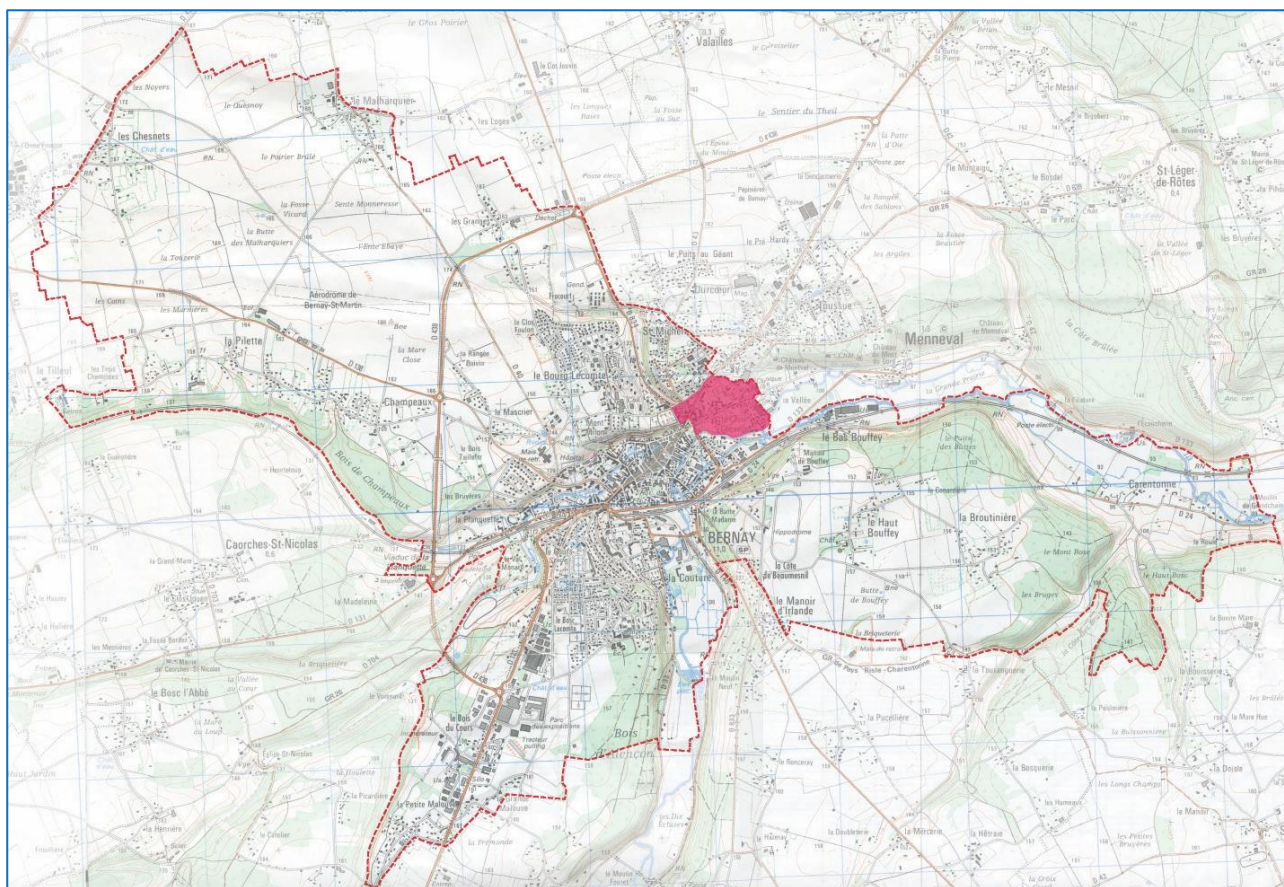


Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	XX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Parcellaire sur plan semi-circulaire de la cité-jardin, créée en 1930 de part et d'autre du boulevard de Normandie (boulevard aménagé en 1925). Architecte Fernand Rimbert. Parcellaire de grande taille (industries et activités établies dès XIX ^e siècle).
Typologie architecturale	Immeuble de R+2. Maisons de ville mitoyennes de R à R+1 avec boutique. Pavillons R+1.
Matériaux, ambiances	Brique et silex, béton armé, enduit, faux colombages.
Bâtiments remarquables	Site est repéré par l'inventaire topographique.
Enjeux	Accompagner la rénovation des bâtiments et des espaces verts dans le respect de l'architecture d'origine.

F. Coteaux urbanisés

Fl. Faubourgs Saint-Michel et Croix-Coquet



Localisation de l'entité paysagère



La Charentonne au niveau de l'Allée Blanche / Rue de Rouen



Omniprésence visuelle du cimetière Sainte-Croix depuis le quartier de Saint-Michel / Rue Gabriel Dumoulin / Calvaire

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Espace s'inscrivant sur le coteau nord dominant la Charentonne.
Mode d'occupation du sol	Parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réseau viaire dense sur Saint-Michel, plus lâche sur Croix-Coquet.
Typologie visuelle	Beau point de vue vers le cimetière de Sainte-Croix depuis Saint-Michel.
Ambiances paysagères	Paysage oscillant entre un paysage urbain très structuré dans le triangle de Saint-michel et plus disparate pour le quartier de Croix-Coquet.
Éléments paysagers structurants	Présence de la Charentonne cependant peu lisible.
Enjeux	Préconisations de règles pour homogénéiser les limites parcellaires, les matériaux de revêtement et mettre en scène la Charentonne.



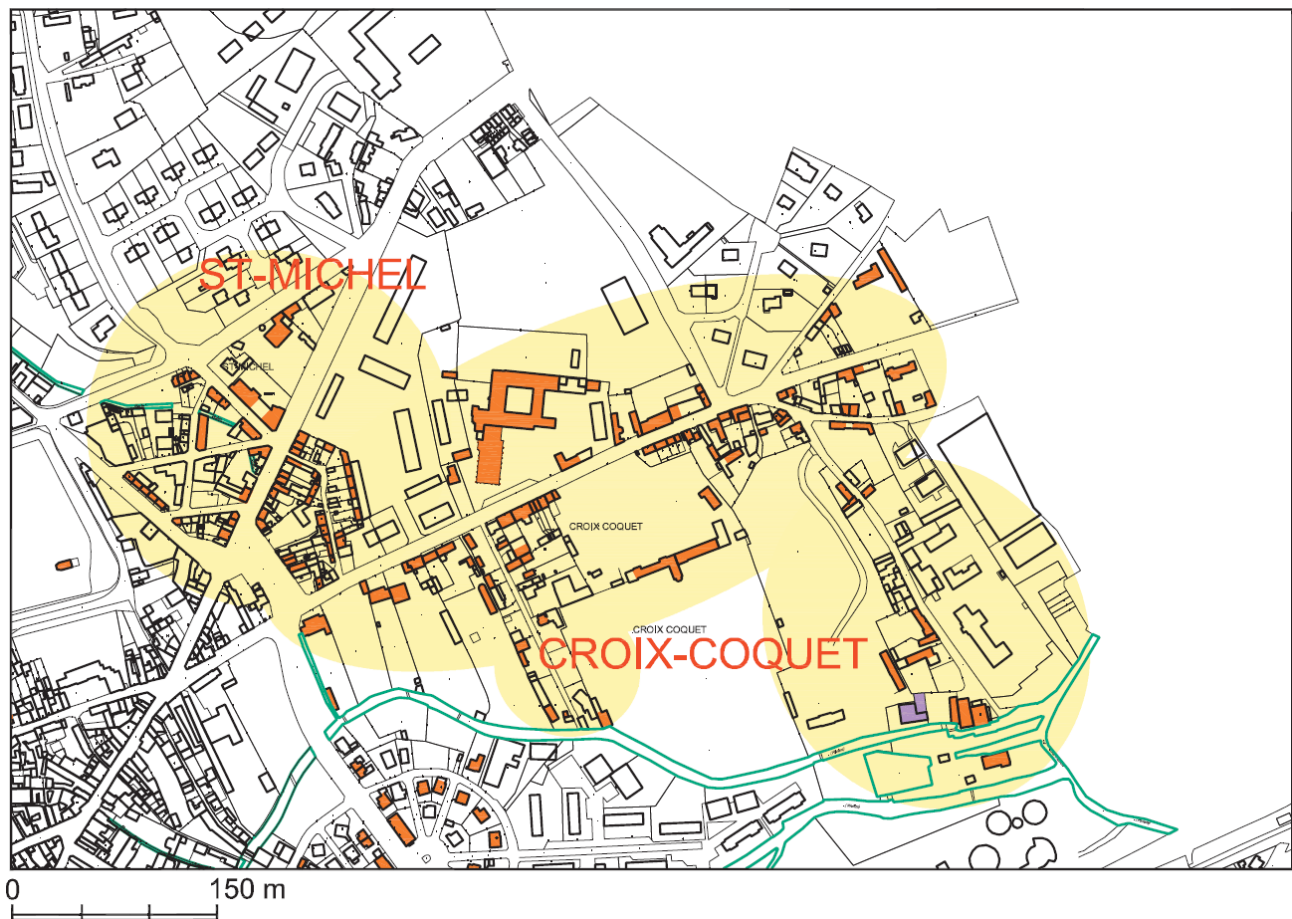
Plan cadastral de 1813



Rue Louis Gillain : maisons ouvrières / Croix-Coquet : ancienne filature de coton au bout de la rue Gabriel Dumoulin



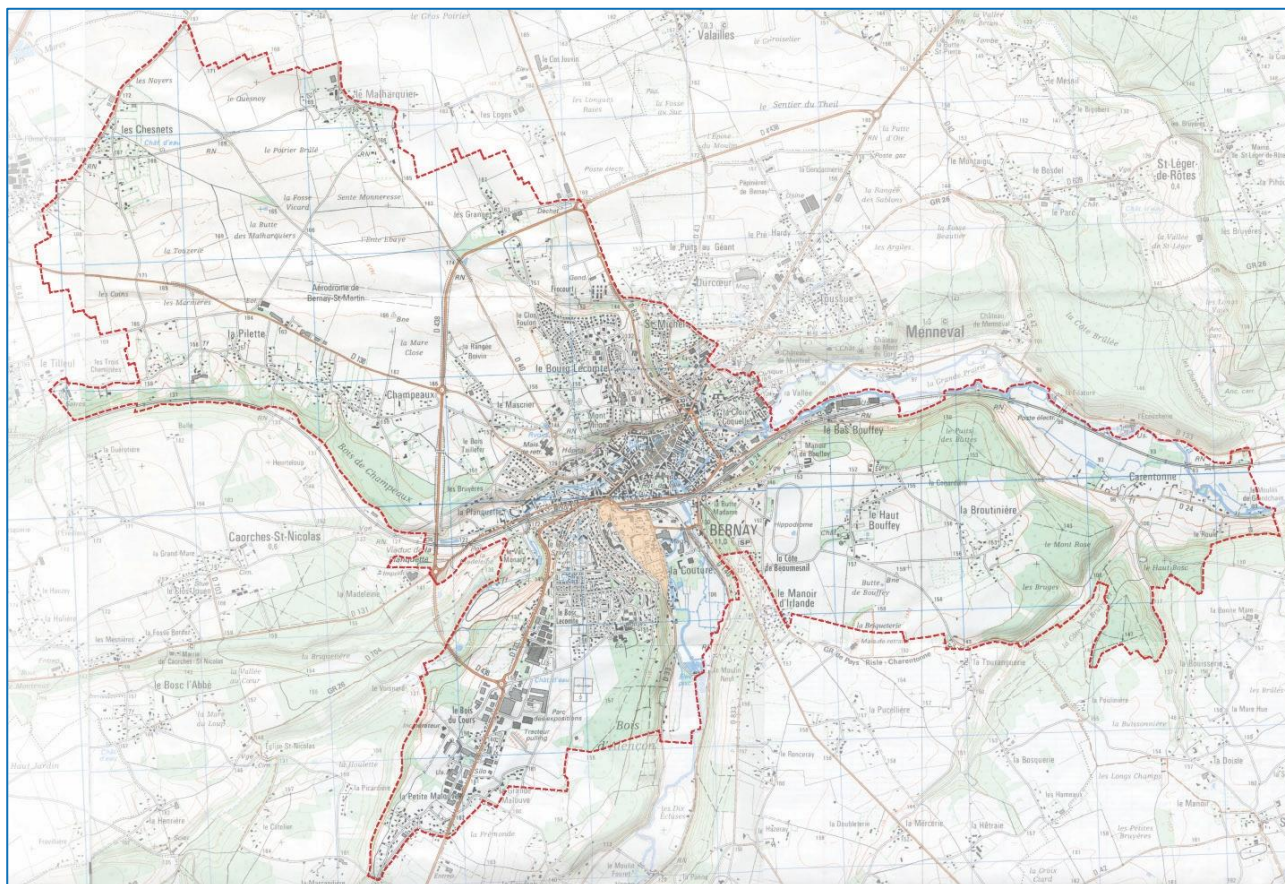
Rue de Rouen / Rue de la Côte Saint-Michel / Rue Leprevost de Beaumont - Manoir Saint-Joseph



Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	Faubourg de Rouen : avant XVIII ^e siècle. Croix-Coquet : début XIX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Faubourg de Rouen : parcelles étroites perpendiculaires aux rues. Croix-Coquet : parcelles longues de grande taille entre la rue de Beaumont et la Charentonne.
Typologie architecturale	Maisons mitoyennes de faubourg en rez-de-chaussée +combles (R+C). Maisons ouvrières à R+1+C. Bâti industriel en brique et pan de bois. Manoir pan de bois.
Matériaux, ambiances	Pan de bois et torchis, pan de bois et brique, brique, brique et plâtre, brique et silex, lames bois. Clôtures en brique, en silex et brique, mur bahuts + grille. Toits en ardoise.
Bâtiments remarquables	Filature Sevaistre, rubannerie Schneider (manoir, hangar et communs), lycée Saint-Anselme, manoir Saint-Joseph et grange.
Enjeux	Redonner une cohérence urbaine à l'ensemble par les matériaux de façade et les clôtures alignées sur rues. Sauvegarder et restaurer le bâti ancien et industriel, les clôtures et grilles et anciennes.

F2. Faubourg de la Couture



Localisation de l'entité paysagère



Point de vue depuis la rue de l'île de France dominant le boulevard Sylla Lefèvre



Jardin d'agrément jalonné de bouquets d'arbres mélangés autour d'une villa bourgeoise / Jardin d'agrément autour d'une la maison de retraite abandonnée



Bâtiments témoignant du passé industriel du faubourg / Point de vue depuis l'allée principale du cimetière portant sur les habitations situées le long des bâtiments industriels. La cheminée d'usine participait également à la qualité de point de vue en formant un point d'appel dans le paysage, mais elle a été détruite en 2017

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Espace s'inscrivant sur le coteau ouest dominant la Charentonne.
Mode d'occupation du sol	Parcelles urbanisées.
Trame viaire	Réseau viaire dense irriguant le faubourg.
Typologie visuelle	Beau point de vue vers la vallée de la Charentonne surmontée du bois de la Butte Madame formant un écrin.
Ambiances paysagères	Paysage urbain intéressant dont on lit encore le passé industriel.
Éléments paysagers structurants	Qualité architecturale de l'usine dont la cheminée constitue un point d'appel animant les vues. Présence d'anciens moulins et de maisons ouvrières intéressantes. Cimetière de la Couture intéressant.
Enjeux	Préconisations de règles pour homogénéiser les limites parcellaires, les matériaux de revêtement et mettre en scène la Charentonne.



Plan cadastral de 1813



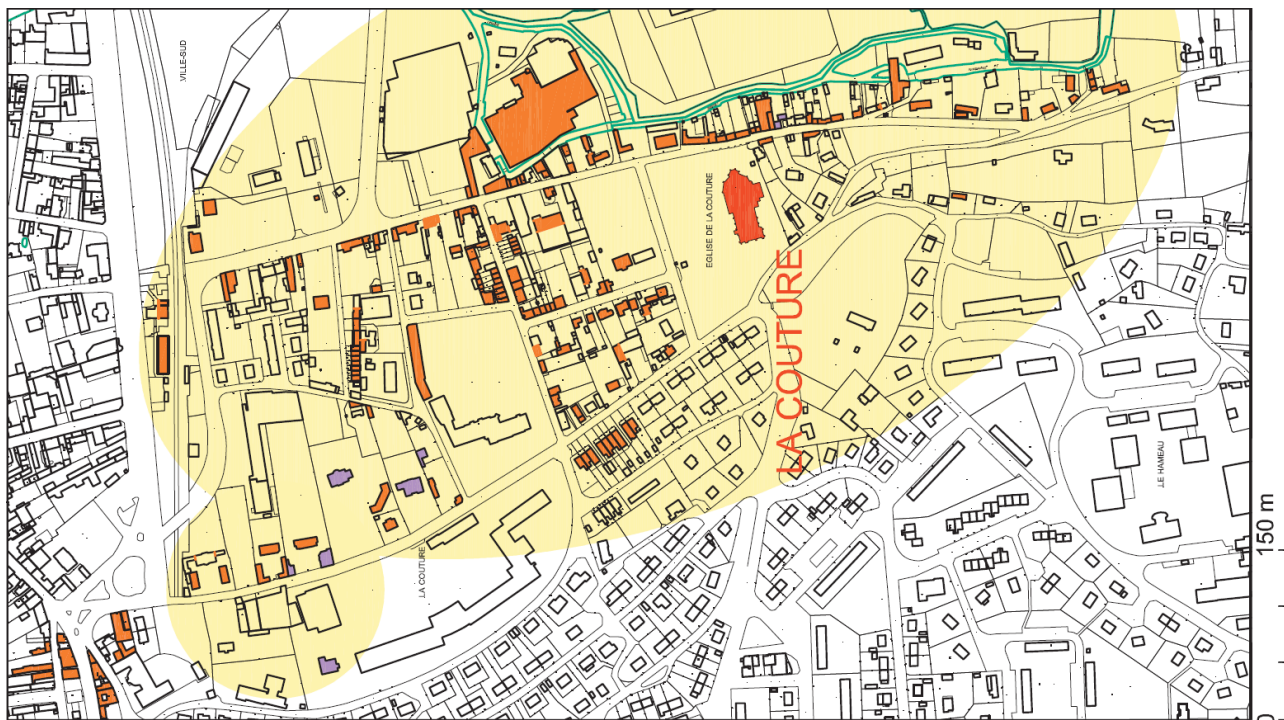
Rue Bernard Gombert : bâtiments de l'usine Gallant transformés en logements / Friche Varin-Pichon : kiosque en pan de bois et brique en mauvais état



Rue Bernard Gombert : ensemble de bâtiments en pan de bois / Villa sur les hauteurs rue Kléber Mercier



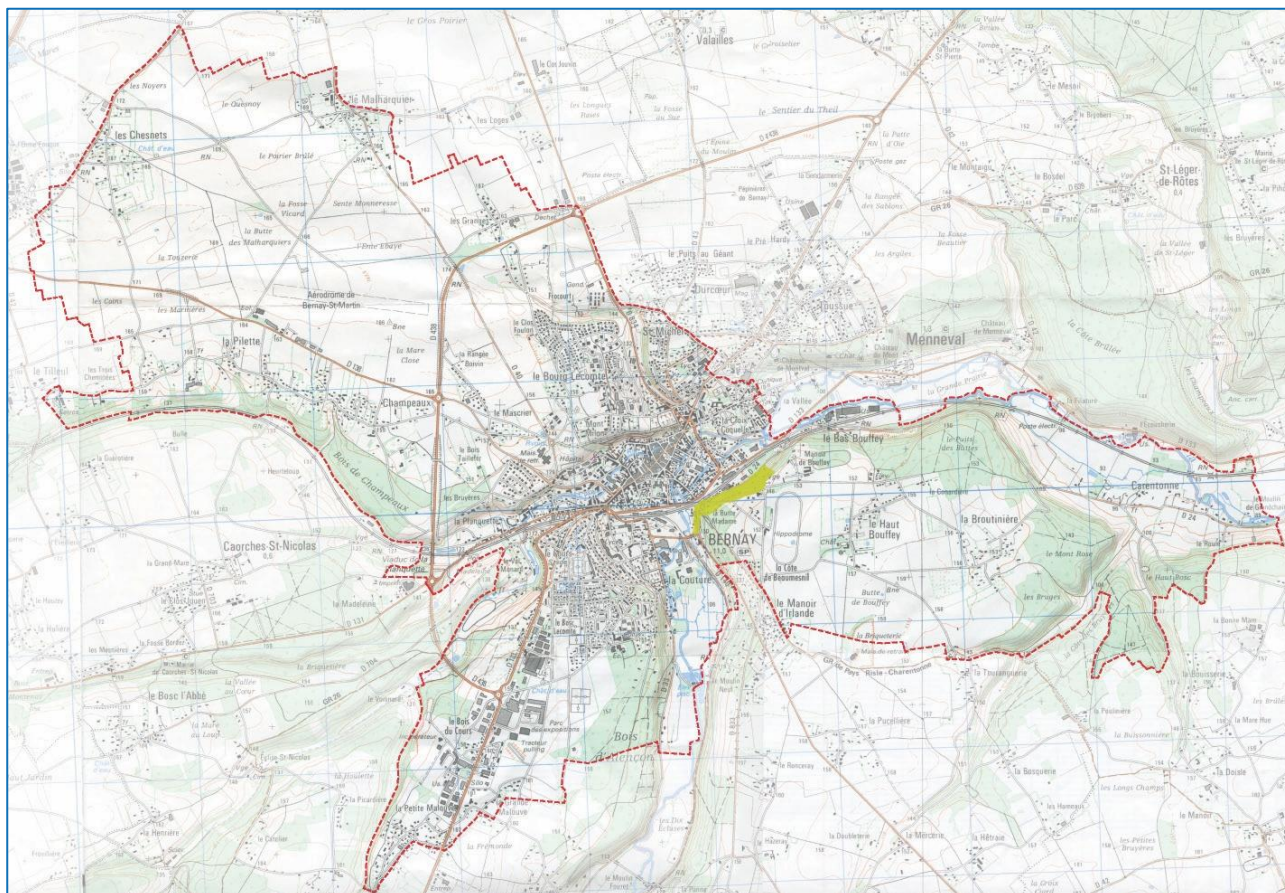
Maisons ouvrières groupées et maisons en bande rue des Poilus et rue Veucelin



Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	Rue Gombert : avant XVIII ^e . Rue K. Mercier : début XIX ^e .
Typologie du parcellaire	Parcelles étroites entre la rue de Gombert et la Charentonne. Parcelles longues de grande taille sur la rue Kléber Mercier nord.
Typologie architecturale	Maisons mitoyennes de faubourg rez-de-chaussée + combles (R+C). Maisons ouvrières à R+1+C. Bâti industriel en brique. Villas bourgeoises.
Matériaux, ambiances	Pan de bois et torchis, pan de bois et brique, brique, brique et plâtre, brique et silex, lames de bois. Clôtures en brique, en silex et brique, mur bahuts + grille. Toits en ardoise et tuile.
Bâtiments remarquables	Église Notre-Dame classée MH. Usine Gallant, lavoirs maisons et villas bourgeoises.
Espaces remarquables	Cimetière.
Enjeux	Redonner une cohérence urbaine à l'ensemble par les matériaux de façade et les clôtures. Sauvegarder et restaurer le bâti ancien et industriel.

F3. Le Bosc



Localisation de l'entité paysagère



Statue de Notre-Dame-du-Voeu / Kiosque surmontant un belvédère



Portail de jardin d'une maison bourgeoise / Chemin de Saint-Clair

Grille d'analyse paysagère :

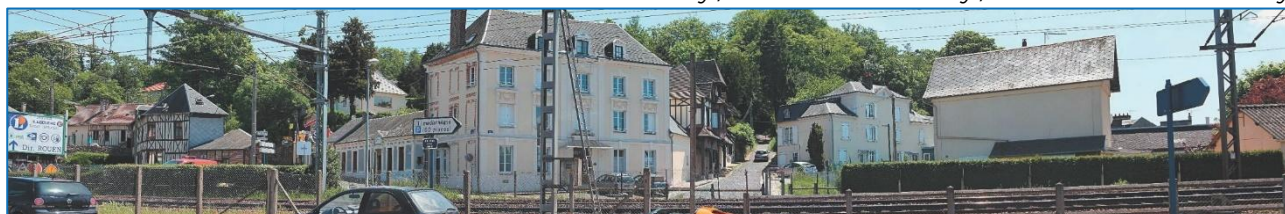
Topographie	Espace s'inscrivant sur le coteau sud dominant la Charentonne.
Mode d'occupation du sol	Parcelles urbanisées étagées sur coteau et boisements.
Trame viaire	Réseau viaire hiérarchisé : boulevard – rue – chemin.
Typologie visuelle	Panorama depuis Notre-Dame-du-Vœu dévoilant la silhouette urbaine du centre ancien de Bernay se détachant sur le Mont-Milon.
Ambiances paysagères	Qualité de certaines habitations et du boisement mixte de feuillus et de pins sylvestres du bois de la Butte Madame formant une toile de fond omniprésente.
Éléments paysagers structurants	Jardins intéressants organisés autour de villas cossues. Panorama depuis Notre-Dame-du-Vœu intéressant, cependant en train d'être voilé par de la végétation spontanée non contrôlée.
Enjeux	Contrôle de la végétation spontanée voilant le panorama.



Plan cadastral de 1813



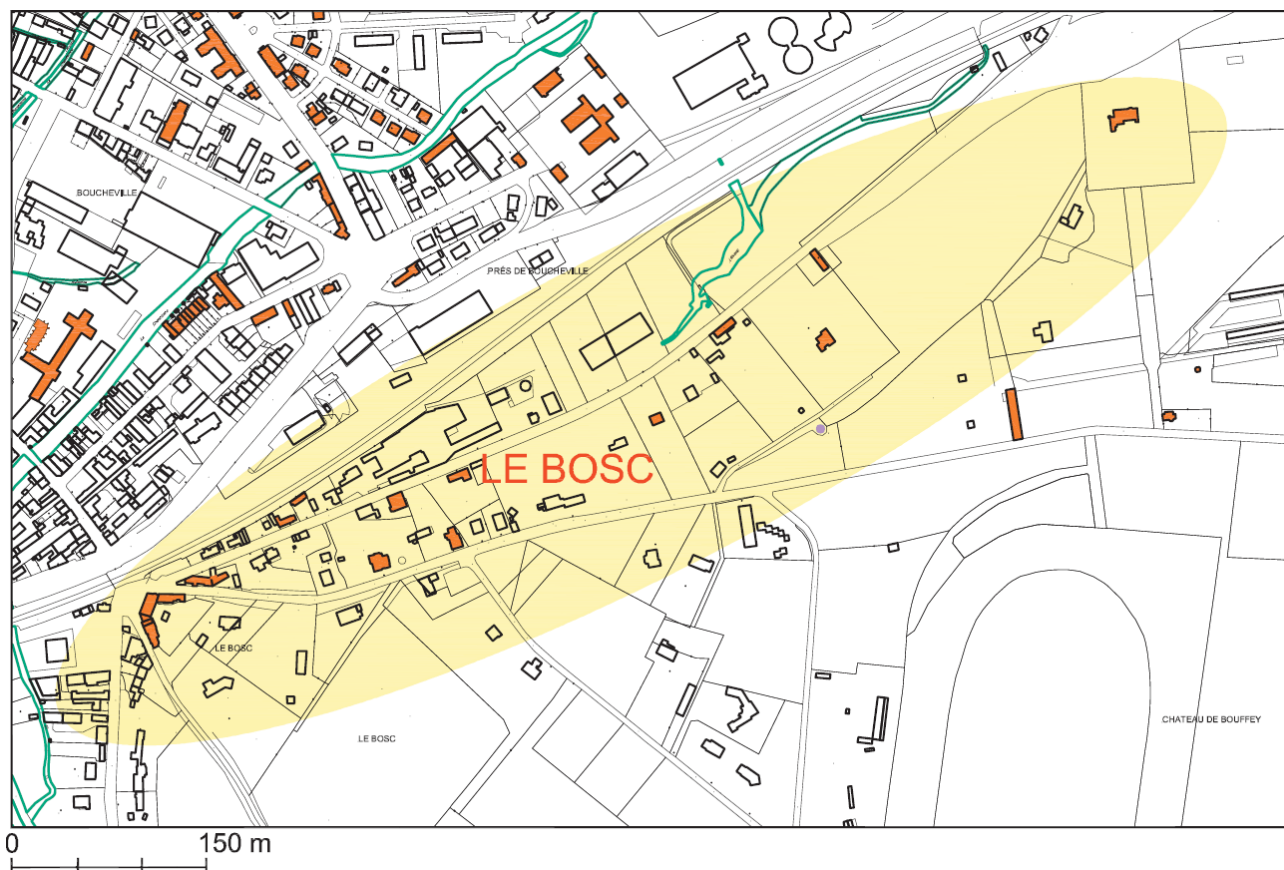
Rue du Bas-Bouffey / Rue du Bas-Bouffey / Manoir du Haut-Bouffey



Vue sur le coteau depuis la rue de la Carentonne



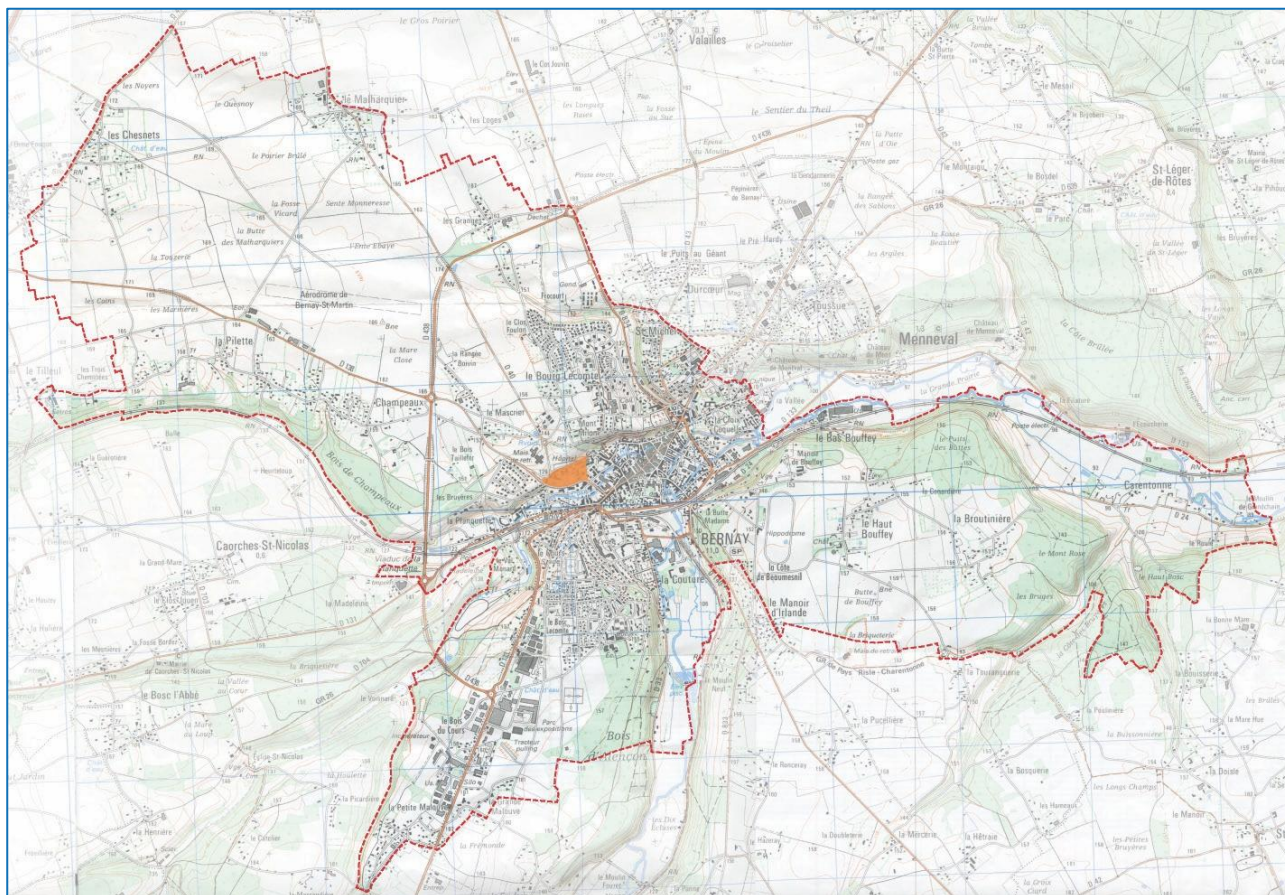
Rue Jacques Daviel



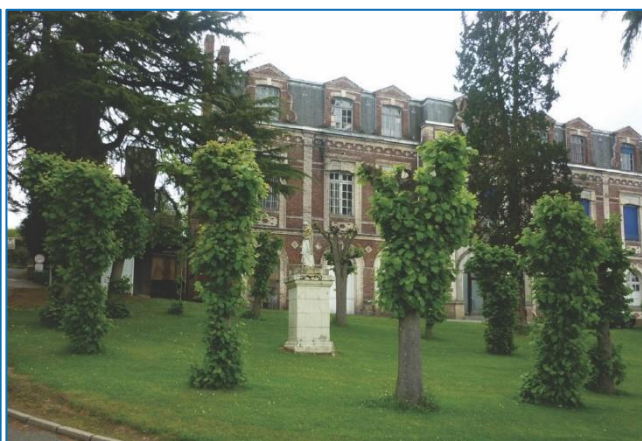
Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	XVIII ^e -XX ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Parcellaire hétérogène issu d'un lotissement de faubourg du XVIII ^e siècle recoupé par l'aménagement du chemin de fer. Parcelles de grande taille en haut du coteau.
Typologie architecturale	Immeubles de R+1 à R+2. Maisons de ville mitoyennes de R à R+1 avec boutique. Maisons avec jardin. Villas bourgeoises. Bâtiments industriels et entrepôts.
Matériaux, ambiances	Brique et silex, enduit, faux colombages, modénatures en plâtre.
Bâtiments remarquables	Manoir du Haut-Bouffey. Ancienne clinique du docteur Gombert.
Enjeux	Accompagner la rénovation des bâtiments et l'aménagement des espaces, préserver les coteaux boisés, mettre en valeur les vues panoramiques sur la ville.

F4. Hospice de Bernay



Localisation de l'entité paysagère



Cours peu valorisée autour des anciens bâtiments / Vestige de mise en scène végétale autour d'une statue



*Point de vue depuis l'emprise de l'hôpital sur les nouveaux immeubles collectifs dominant le coteau sud /
Point de vue depuis l'aire de stationnement de la rue Anne de Thicheville sur le bâtiment peu heureux de
la maison de cure et de retraite*

Grille d'analyse paysagère :

Topographie	Coteau nord dominant la vallée du Cosnier.
Mode d'occupation du sol	Espace urbanisé partagé entre espace vert et bâtiments hospitaliers.
Trame viaire	Voies de services serpentant sur le coteau, aires de stationnements réservés aux personnels ou publics.
Typologie visuelle	Vues ouvertes sur le coteau dominé par les silhouettes des immeubles collectifs du quartier du stade et sur la route menant à la rocade de Bernay passant en contre-bas.
Ambiances paysagères	Sentiment de tristesse, lié à la banalité du traitement de l'espace, devenu aujourd'hui strictement fonctionnel.
Éléments paysagers structurants	Qualité des anciens bâtiments. Vestiges d'éléments végétaux (cercle de tilleuls, arbres isolés) et de statues figurant une mise en scène ancienne du lieu autrement plus intéressante.
Enjeux	Restauration du motif du jardin comme vecteur permettant d'unifier les différents bâtiments. Restauration du motif identitaire plus authentique du verger en lieu et place de la plantation de pins.



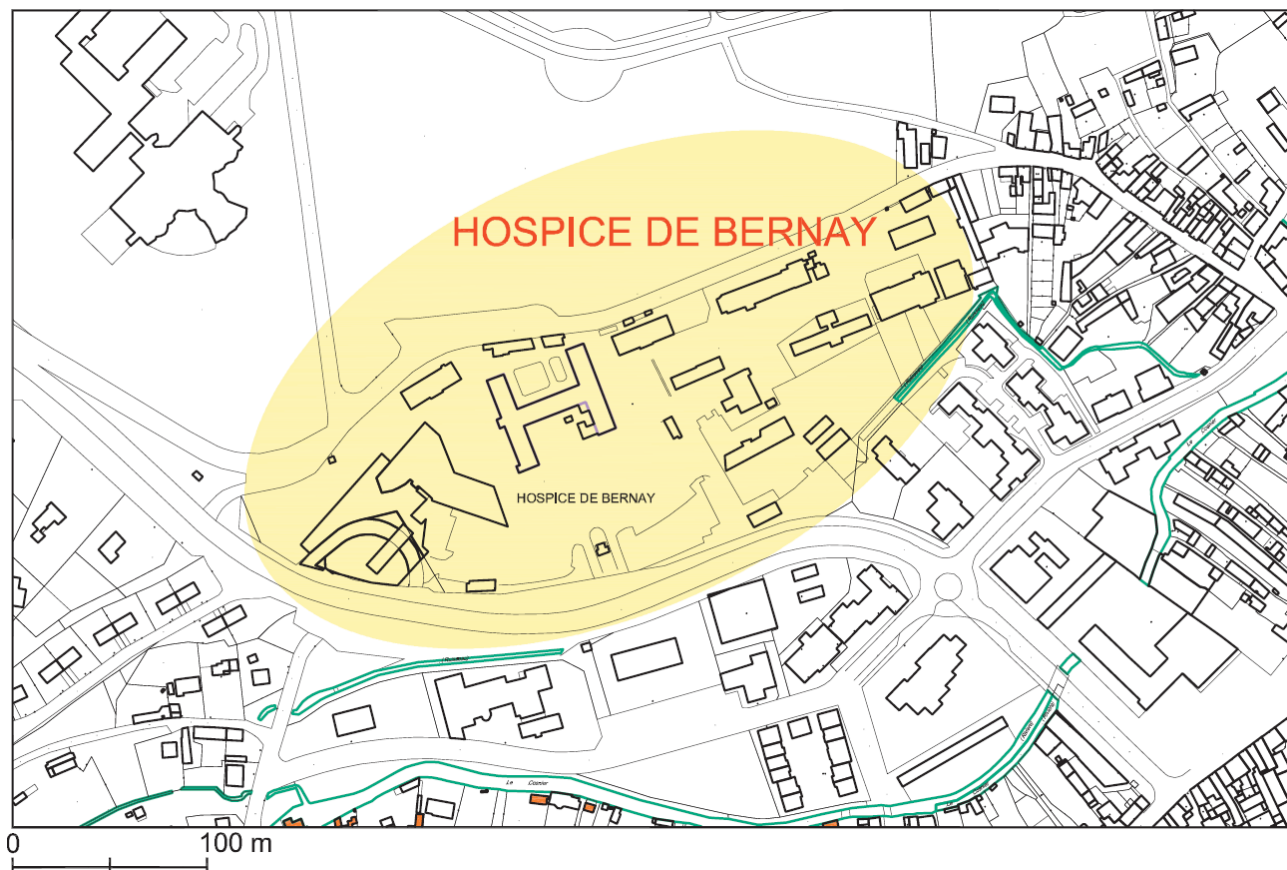
Plan cadastral de 1813



Bâtiment du XIX^e siècle



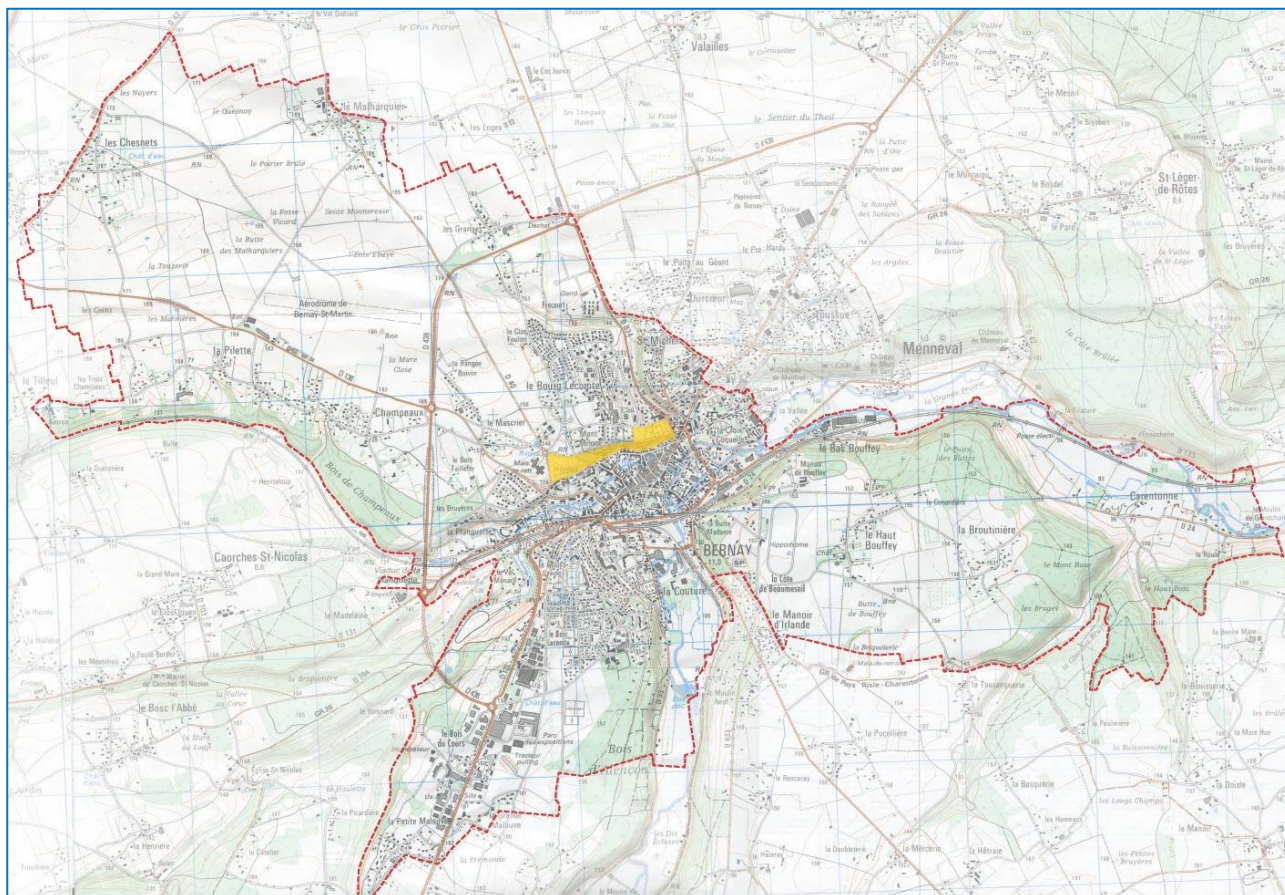
Hôpital du XVIII^e siècle



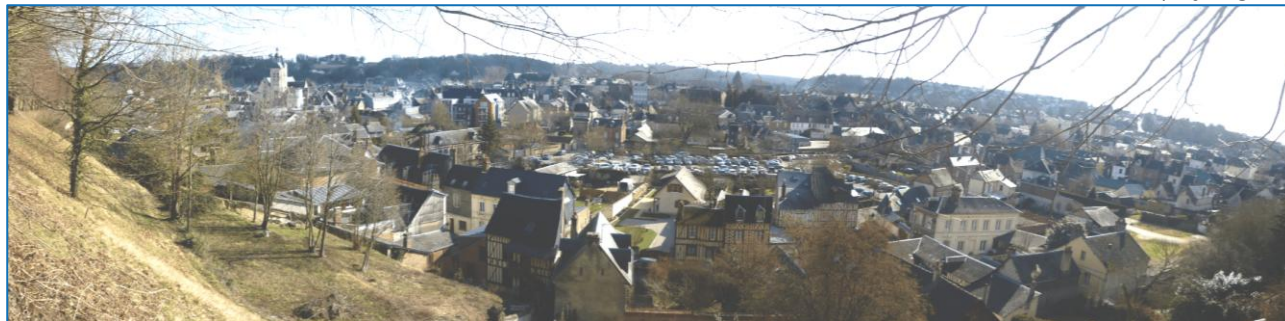
Grille d'analyse architecturale :

Datation du parcellaire	XVIII ^e siècle.
Typologie du parcellaire	Site inoccupé avant la construction de l'hôpital Saint-Vincent de Paul par Anne de Ticheville à partir de 1697.
Typologie architecturale	Hôpital, chapelle.
Matériaux, ambiances	Pierre de taille, brique polychrome, silex, enduit, faux colombages, modénatures en plâtre.
Bâtiments remarquables	Bâtiments hospitaliers du XVIII ^e - XIX ^e siècles.
Enjeux	Accompagner la rénovation des bâtiments et l'aménagement des espaces verts, préserver les coteaux boisés, mettre en valeur les vues vers et depuis la ville

G. Coteau du Mont Milon



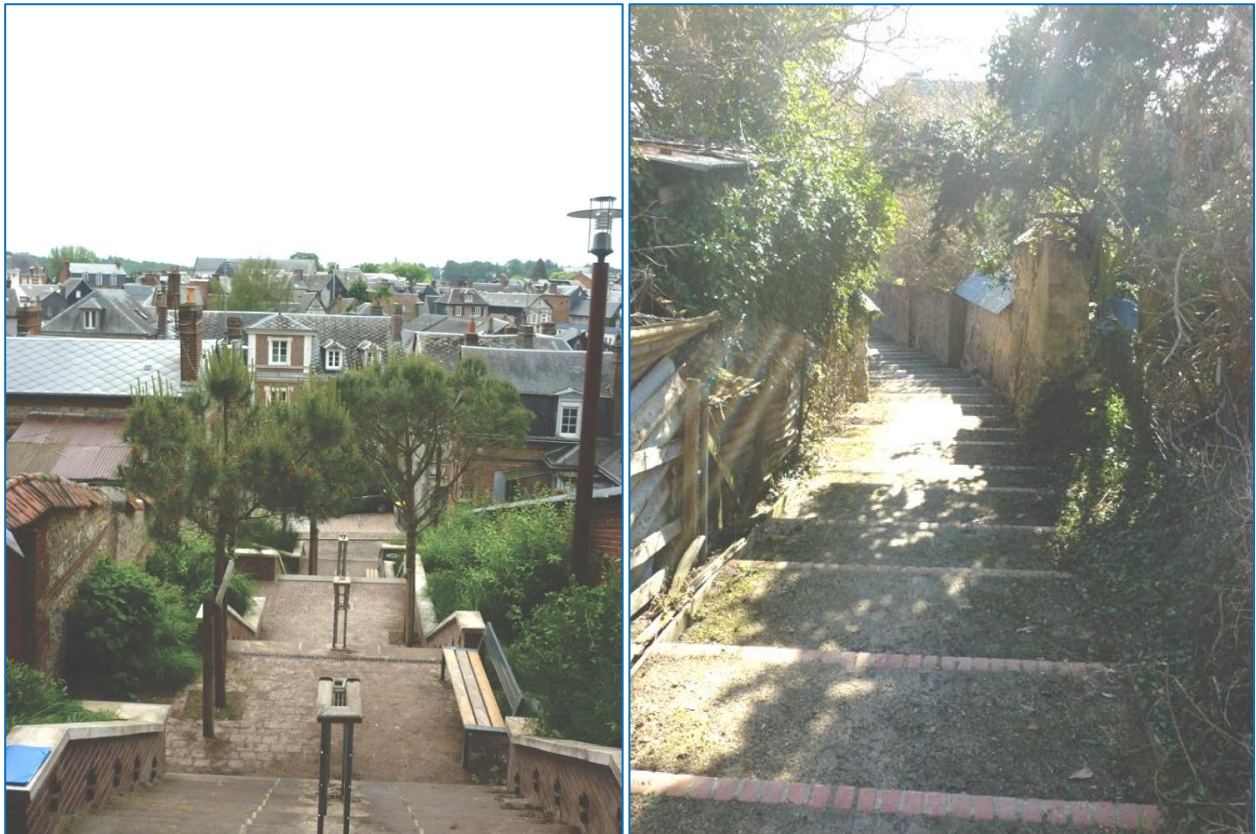
Localisation de l'entité paysagère



Panorama sur le centre ancien de Bernay depuis le chemin empruntant la contrescarpe, au travers des troncs de tilleuls jalonnant la promenade



Le cimetière Sainte-Croix forme une vaste étendue de simple gravier sur laquelle se détache une chapelle



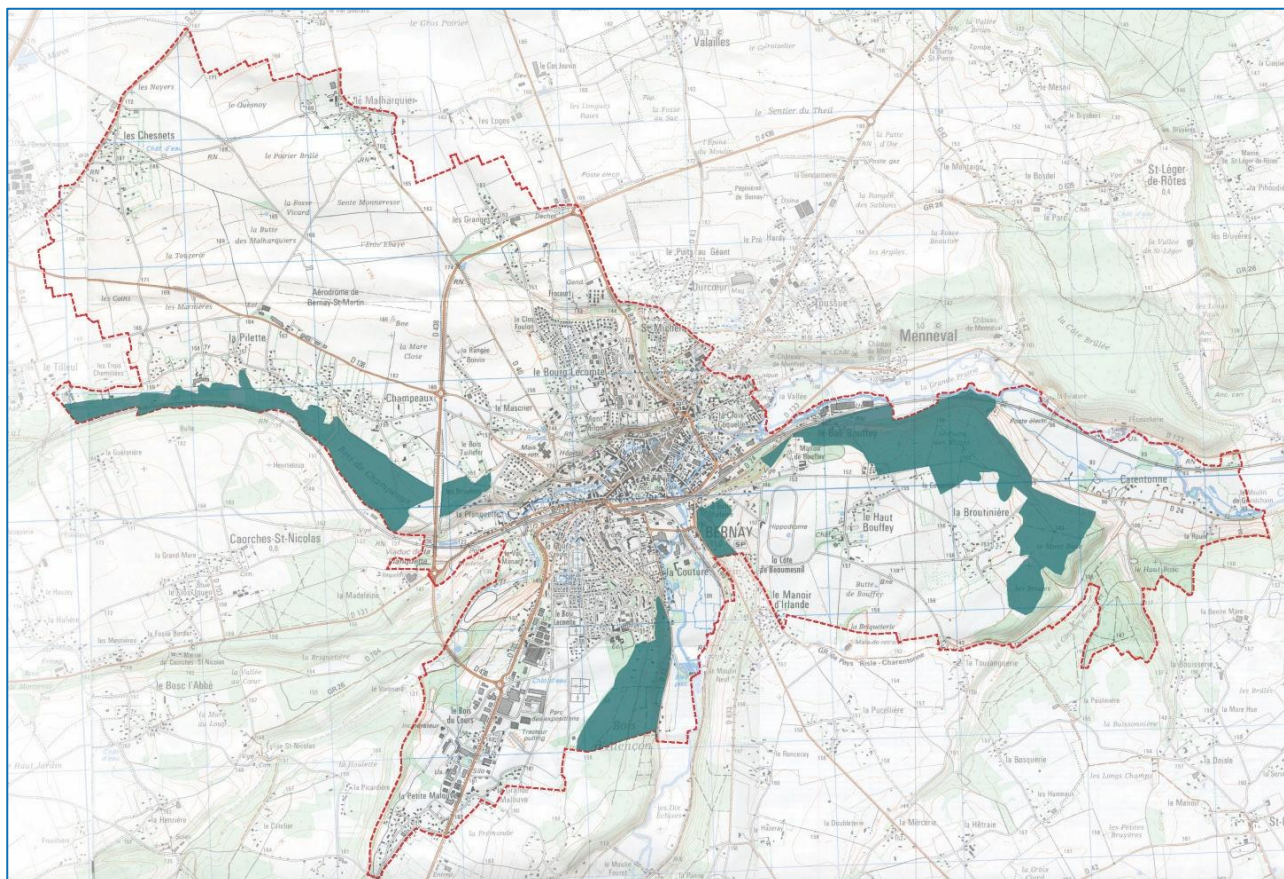
Deux exemples de cheminement piéton gravissant le Mont Milon : escalier de la rue du Calvaire et sente piétonne

Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Coteau nord, enveloppant le centre ancien de Bernay.
Topographie	Le relief peu à peu s'élève en coteau, pour atteindre le point culminant de la promenade des monts (altitude : 140 m).
Mode d'occupation du sol	Les coteaux sont parfois tapissés de parcelles jardinées ou d'espaces verts accompagnant la promenade publique des Monts. Grande emprise réservée au cimetière de Sainte-Croix.
Trame viaire	Nombreuses dessertes piétonnes, promenade publique des Monts carrossable.
Typologie visuelle	Séquence paysagère de grande qualité.
Ambiances paysagères	Panorama magnifique depuis la promenade des Monts balayant tour à tour la ville ancienne, les coteaux urbanisés de la Couture et les coteaux boisés de la Butte Madame. Les seuls éléments saillant sur la ligne du panorama sont les immeubles d'habitations jalonnant la ligne de crête au droit du quartier du stade, les bâtiments scolaires du quartier de la Couture, le mitage du coteau boisé aux abords de Notre-Dame-du-Vœu.
Éléments paysagers structurants	La promenade publique des monts est un belvédère offrant des panoramas toujours changeants, évoluant au gré des déambulations. Éléments culturels intéressants : le cimetière et sa chapelle, le calvaire, les éléments architectoniques en imitation de ciment.

	Éléments végétaux intéressants : alignements de tilleuls, de platanes, bouquets de pins. Densité des allées piétonnes (chemin de contres- carpe, allée, ruelle) offrant une diversité d'itinéraires.
Enjeux	Préconisation de règles visant à homogénéiser les clôtures et à proscrire les aires de stationnement sur le coteau.

H. Coteaux boisés



Localisation de l'entité paysagère



Clairière pâturée dans le bois de Champeaux



Circuit de randonnée BS 2 au niveau du Bois de Champeaux / Importance du fond visuel boisé du bois Madame abritant les vues depuis la vallée de la Charentonne

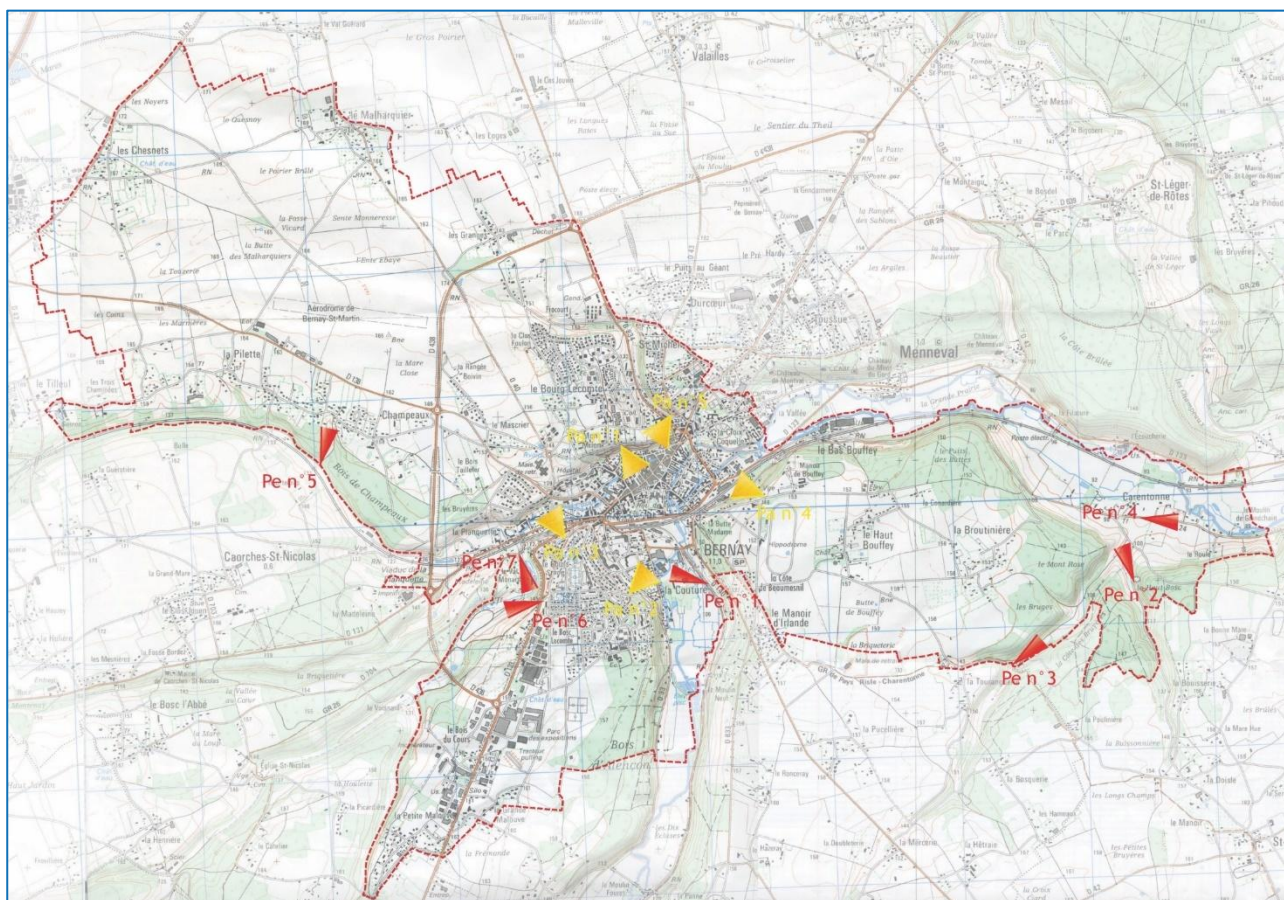


Univers végétal contrasté du Bois du Bas-Bouffey (essentiellement caduc) et du bois du Haut-Bosc (mixte)

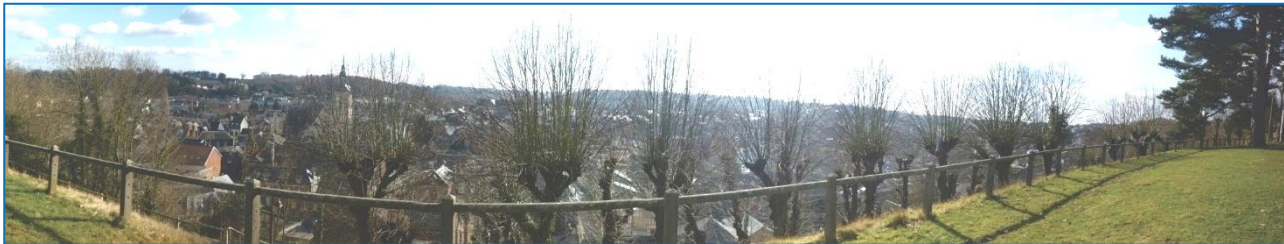
Grille d'analyse paysagère :

Localisation	Coteau nord, enveloppant le centre de Bernay.
Topographie	Sur des coteaux pentus.
Mode d'occupation du sol	Boisements.
Trame viaire	Chemin d'exploitation, chemins de randonnées.
Typologie visuelle	Vues confinées, cloisonnées.
Ambiances paysagères	Diversités d'ambiances forestières changeant au grès des peuplements végétaux (hêtraie et chênaie-charmaie). Univers intimiste, à l'écart de l'urbanisation.
Éléments paysagers structurants	Grande diversité de la flore des boisements. Importance du rôle des coteaux dans la lecture du paysage qui forme une toile de fond omniprésente sur laquelle se détache la silhouette urbaine de Bernay. Les coteaux boisés, au-delà de leurs intérêts cynégétiques et écologiques, découpent et isolent les vallées et vallons, cadrent les vues et dissimulent certains éléments bâtis peu harmonieux. Ensemble écologique, ZNIEFF de type 1 des prairies et bois du Bas-Bouffey (n°230030036) présentant deux grands milieux, mégaphorbais méso à hygrophile en fond de vallée et sur versant boisé de la hêtraie. Les conditions fraîches, la nature du sol, l'âge du peuplement, ainsi que l'exposition nord du versant favorise le développement d'une population rare de Cardamine (Cardamine bulbifera).
Enjeux	Coteaux boisés participant pleinement à la qualité du cadre de vie dont on doit pérenniser la protection. Contrôler la pression anthropique autour de la ZNIEFF des prairies et bois du Bas-Bouffey.

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



Pa N°1 - panorama depuis la promenade publique des monts



Le point de vue permet d'inscrire le centre-ville de Bernay dans un environnement paysager plus large. La silhouette du centre ancien de Bernay apparaît dans le creux de la confluence des vallées de la Charentonne et du Cosnier et se détache des coteaux situés en arrière-plan.

Noter que depuis l'esplanade dominant la promenade des monts, les alignements de tilleuls sont taillés trop haut en masquant partiellement le panorama.

Pa N°2- Panorama depuis la rue d'Alsace Lorraine située en amont du quartier de la Couture



Le panorama illustre l'importance des coteaux formant parfois une toile de fond boisée derrière le clocher de la Couture et formant parfois une toile de fond se détachant en arrière-plan de la silhouette du centre de Bernay.

Pa N°3- Panorama depuis la rue du stade



Le point de vue est orienté vers les quartiers périphériques ouest développés le long de la route d'Orbec, le long de la route de Broglie et sur le coteau de la Planquette.

Ce panorama peu heureux révèle l'hétérogénéité des bâtiments, entre maisons individuelles, lotissements et édifices volumineux des maisons de cure, de retraite et des services hospitaliers.

Pa N°4- Panorama depuis le monument de Notre-Dame-de-Vœu



Le point de vue permettait initialement d'embrasser tour à tour, l'ensemble de la promenade publique plantée, des monts et la côte de Saint-Michel.

Malheureusement la végétation spontanée des coteaux voile significativement le panorama.

Pa N°5 - Panorama depuis les hauteurs du quartier Saint-Michel surplombant le cimetière de Sainte-Croix



Les alignements de Douglas, placés en arrière-plan du cimetière amorçant la promenade des Monts, forment une barrière peu heureuse, renforçant l'aspect rigide du cimetière.

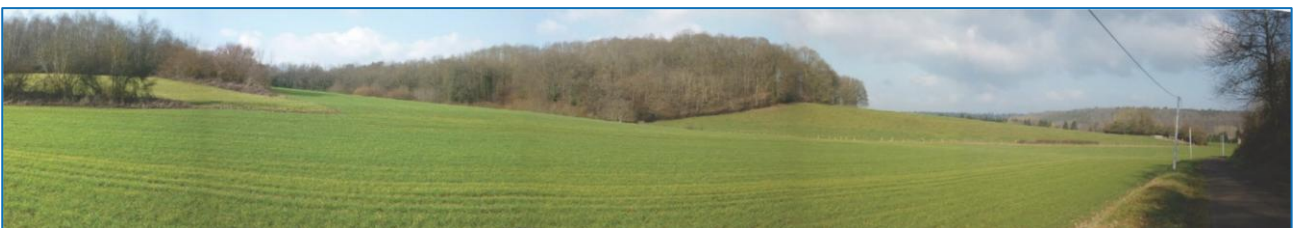
Pe N°1 - Percée visuelle au niveau de la voie verte aux abords du golf pastoral



La silhouette du clocher de la Couture constitue un point de repère se détachant au-dessus du ruban de ripisylve tapissant la vallée de la Charentonne.

Noter l'importance de la ligne de boisement en rebord du plateau masquant l'habitat collectif du quartier du stade.

Pe N°2 - Percée visuelle depuis le bras est du vallon sec au-dessus de la vallée de la Charentonne



Elle réunit une mosaïque d'occupations des sols, partagée entre boisements de coteaux, prairies et champs cultivés. Le modelé ondulé du relief participe pleinement à la qualité du point de vue.

Pe N°3 - Percée visuelle depuis le circuit du Mont-Rose (BS5) au droit du bras ouest du vallon sec au-dessus de la vallée de la Charentonne



La perspective ouvre sur un paysage préservé de toute urbanisation, constituée de parcelles cultivées encadrées respectivement par les coteaux boisés de la côte des Bruyères et les Bruges.

Pe N°4 - Percée visuelle intéressante depuis le hameau de Carentonne le long du GR 26 et de la route D24



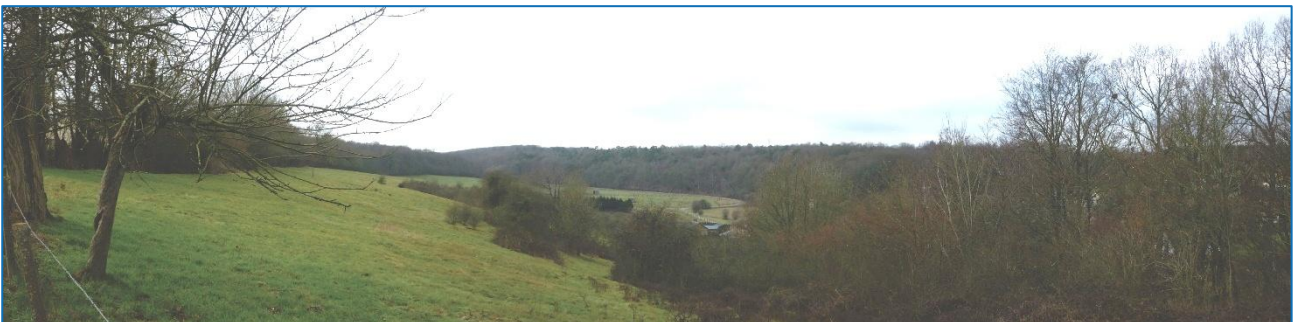
Elle dévoile tour à tour des prairies pâturées, une architecture de qualité (ancienne église Saint-Martin), une mare et une strate arborée diversifiée (haies ripisylves et bouquet d'arbres).

Pe N°5 - Percée visuelle depuis le circuit de randonnée du bois de Champeaux (BS 2)



L'interruption du bois de Champeaux au droit d'un microrelief en creux ouvre sur une scène pastorale animée en arrière-plan d'un bâtiment traditionnel agricole entouré d'un verger.

Pe N°6 - Percée visuelle depuis l'obélisque édifié en l'honneur des gardes nationaux tombés en 1871



Le point de vue dévoile la petite vallée sèche du Val Monard.

Scène résolument rurale, tapissée de prairies entrecoupées de haies. Les boisements de coteaux participent à la qualité du point de vue en encadrant et en isolant le vallon.

Pe N°7 - Percée visuelle depuis la rue de Val-Monard



Elle englobe des habitations à colombage traditionnelles situées au pied d'un coteau pâturé.

La qualité du point de vue repose sur des éléments végétaux pourtant fragiles : une ligne d'arbres sur la ligne de crête dissimulant les habitations du plateau et l'omniprésence visuelle de la prairie comme toile de fond, malheureusement grignotée par une végétation spontanée moins intéressante.

II.4.3. Analyse des éléments identitaires

II.4.3.1. Rivières

Le réseau hydrographique est très important puisqu'il est à l'origine du développement de la ville qui s'est entendue 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.

Si l'activité de la ville aujourd'hui n'est plus conditionnée par le réseau hydrographique, les anciens lavoirs, les moulins, les manufactures, les abattoirs sont autant de témoins attestant de **l'importance du passé industriel lié à l'eau**.



Cette carte postale ancienne témoigne de l'existence d'un ruisseau aujourd'hui disparu au niveau de l'intersection de la rue de la source et de la rue du Chanoine Doré. Elle relate également de l'importance de l'eau dans l'univers quotidien de Bernay.

On observe une discontinuité de traitement sur le linéaire des cours d'eau oscillant entre des aménagements valorisant les cours d'eau (cas de la section autour de la place de Halsemere) et au contraire les négligeant (cas du parking de Lobrot sur la Charentonne et des immeubles collectifs « avalant » le Cosnier de la place Paul Dérout).



En raison de leur statut de témoin d'un riche passé industriel et de leur caractère pittoresque, **la mise en valeur des rivières constitue un des principaux enjeux de valorisation du paysage urbain**. Par exemple, des aménagements cohérents le long des cours d'eau permettraient d'améliorer leur lisibilité.



Photographies illustrant le caractère pittoresque du centre-ville de Bernay émanant de la présence de l'eau (quel que soit le cours d'eau : la Charentonne, le Cosnier ou le canal parcourant la rue des ruisseaux)



Les cours d'eau toujours visibles (traits bleus pleins) et les parties canalisés ou rebouchés (traits bleus pointillés)

II.4.3.2. Trame végétale

II.4.3.2.1. Haies bocagères basses

Localisation	Dans les hameaux et les faubourgs.
Usage	En limite parcellaire.
Palette végétale	Originellement, haies constituées de charmes, d'aubépines, d'ormes, de houx.
Gabarit	Traditionnellement, haies basses taillée laissant passer les vues. Quelquefois des arbres laissés en port libre, principalement le houx, ponctuent les haies.
Aspect	Douceur et souplesse des végétaux dessinant les limites parcellaires.
État / Évolution	État variable d'une parcelle à l'autre. La forme ancienne est abandonnée au profit de haies hautes composées de végétaux ornementaux mélangés ou de végétaux « passe-partout », tel que le thuya et le laurier cerise. Ces végétaux abondamment employés en France contribuent à la banalisation des paysages.



Haies basses ponctuées de houx

II.4.3.2.2. Haies bocagères hautes

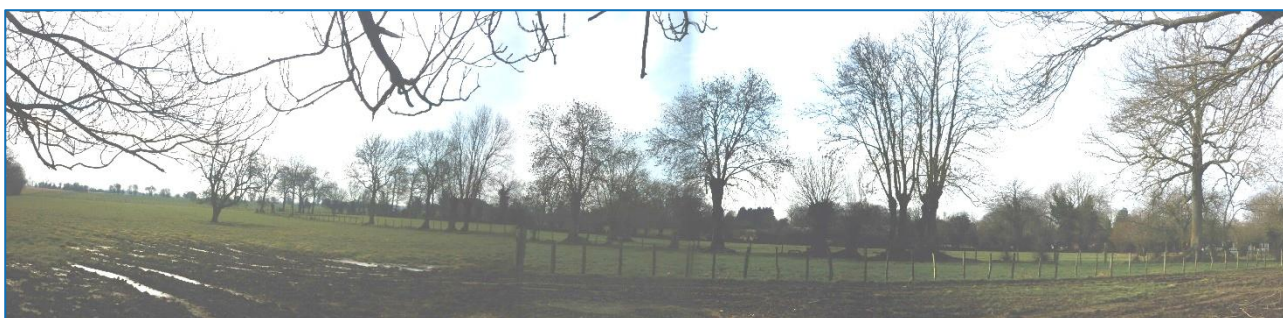
Localisation	Terres agricoles.
Usage	Le long des voiries et dans les parcelles agricoles en délimitation de parcelles. Au-delà de jouer un rôle important dans la structuration du paysage, la haie remplit des fonctions agronomiques essentielles. Elle protège les cultures et les bâtiments contre les vents, lutte contre l'érosion hydraulique en captant et canalisant les eaux superficielles, améliore la qualité du sol et participe à la diversité faunistique et floristique.
Palette végétale	Le bocage structurant le tissu végétal est un bocage à prairies et vergers. Les arbres sont principalement le charme, mais aussi le frêne, l'aulne, le chêne, le merisier. Les espèces arbustives sont le houx, l'aubépine, le prunellier, l'érable champêtre et l'églantier.
Gabarit	Hauteurs variables suivant le mode de taille : ☐ Alignements d'arbres têtards ; ☐ Alignements d'arbres de haut jet. Elles peuvent être plantées à plat ou sur des talus armés de silex.
Aspect	Ligne arborée plantée ou non sur un talus dessinant des lignes souples dans le paysage. Les haies bocagères créent un paysage intimiste composé de nombreux plans. Elles abritent et cadrent les vues.
État / Évolution	Altérations fréquentes, avec des plantations vieillissantes non remplacées. Perte de la pratique de la taille en têtard.



Haie de charme taillée en têtards



Haie de charme taillée en têtards



Haie bocagère émondée structurant les prairies pâturées du hameau des Chesnets. Noter les vestiges de talus aujourd'hui érodés



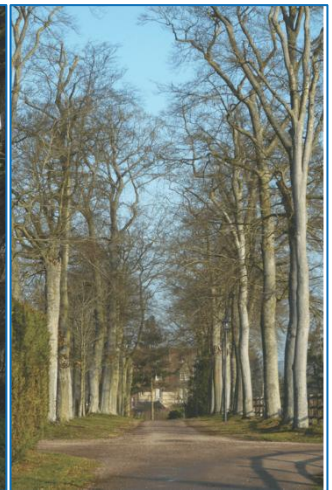
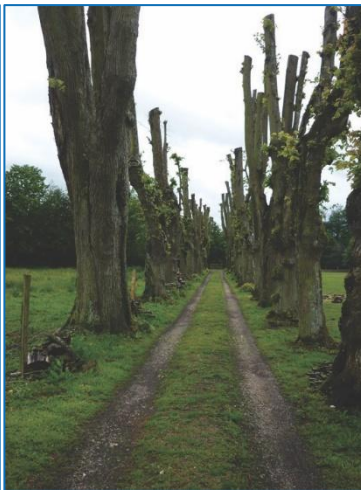
Haie bocagère de charmes, plantée sur un talus armé de silex dans le val Monard

II.4.3.2.3. Arbres isolés, marqueurs des grandes propriétés et des promenades

Localisation	Sur le coteau des faubourgs, quartier aux abords de la gare, sur le plateau d'Ouche.
Usage	Agrémente les parcs, forme des points de repère lointain.
Palette végétale	Arbres isolés : hêtres pourpres, cèdre, séquoia. En double alignement : hêtre ou tilleul.
Aspect	Feuillage pourpre ou vert foncé des hêtres pourpre et cèdre contrastant avec les couleurs habituelles.
État / Évolution	État variable d'une parcelle à l'autre. La palette végétale typique de la fin du XIX ^e siècle est progressivement remplacée par une autre palette végétale plus en vogue actuellement (liquidambar, magnolia, etc.).



Bosquet de pins annonçant le belvédère de la promenade des Monts / Séquoias du hameau du Haut-Bouffey marquant la proximité du château



Hêtre pourpre d'une villa cossue de la Couture / Alignement de tilleuls de l'ensemble fortifié du Bois-Taillefer / Alignement de hêtres du manoir du Bas-Bouffey

II.4.3.2.4. Vergers

Localisation	Dans les hameaux du plateau du Lieuvin (Le Malharquier, Les Chesnets, La Pilette, Champeaux) et du plateau d'Ouche (La Broutinière, La Conardière, Le Haut-Bouffey).
Usage	Au-delà de jouer un rôle important dans l'alimentation et la qualité du cadre de vie, les vergers contribuent à lutter contre l'érosion du sol et ont un rôle écologique indéniable en diversifiant les écosystèmes.
Palette végétale	Pommiers, poiriers.
Gabarit	En tige ou demi-tige.
Aspect	Composition selon une trame orthogonale ou en quinconce, habillant l'espace rural, en halo autour des habitations.
État / Évolution	Altérations fréquentes, avec des arbres non entretenus ou non remplacés en cas de disparition. Motif paysager pourtant identitaire de la Normandie disparaissant progressivement.



Vergers structurant l'espace devant les habitations aux hameaux des Chesnets et de la Pilette

II.4.3.3. 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.

Les ruelles et impasses offrent autant d'itinéraires traversant les îlots bâtis pour passer d'une rue à l'autre. Elles permettent également dans le cas des impasses et des allées d'accéder aux cours d'eau.

Les impasses et ruelles livrent un paysage interne de la ville, à l'écart des axes de communications, qui a su conserver en grande partie son découpage parcellaire en lanière.

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. Cet élément identitaire urbain témoignant de l'histoire de la ville est pourtant particulièrement enchanteur.



La **reconquête de la perméabilité de la ville** aux déplacements constitue un autre enjeu majeur dans la préservation de la qualité urbaine de Bernay.



Séquence pittoresque autour de la rue de Géôle



Autres séquences urbaines, autour d'impasses privées offrant le même caractère attractif

II.4.3.4. Espaces interstitiels au cœur des îlots bâtis du centre ancien

A l'intérieur des îlots bâtis du centre ancien de la ville, cohabitent plusieurs type d'espaces interstitiels :

II.4.3.4.1. Impasses (également nommées allées)

Deux types d'impasses se côtoient :

Les impasses privées :

Elles forment des couloirs parcourant les parcelles en lanières, et sont souvent perpendiculaires aux cours d'eau. Elles sont délimitées par des murs mitoyens ou par des bâtiments d'habitation ou d'activités.

Elles permettent d'accéder aux habitations, aux cours d'eau ou de relier deux rues.

Les matériaux de revêtement sont divers, la brique, le pavé de grès, le gravier de silex. Malheureusement une couche de ciment recouvre souvent les anciens pavements.

Quelques rares caniveaux en briques ou pavés de grès récoltent les eaux de ruissellement lorsqu'ils n'ont pas été recouverts de ciment.



L'allée Gertrude, impasse gravillonnée de silex et enveloppée de plantes, a conservé son caractère pittoresque

Les portes d'accès aux impasses initialement édifiées en panneau de bois plein sous des porches sont souvent fermées. Les lavoirs situés en arrière du parcellaire, s'ouvrant sur les cours d'eau sont souvent en mauvais état.

La lecture transversale de l'espace a été modifiée puisque les portes s'ouvrant sur les impasses sont souvent fermées, rendant les impasses difficiles d'accès (privatisation).

Les impasses publiques :

Suite à des aménagements réalisés par la ville, certaines impasses ont perdu leur caractère pittoresque. Les matériaux de revêtements traditionnels ont été remplacés par des matériaux plus récent et d'aspect banals (pavé et brique en ciment préfabriqué, béton désactivé). Des mats d'éclairage pas toujours très convaincants ont été placés, entamant de manière significative l'ambiance pittoresque.



Séquence urbaine moins pittoresque au niveau de l'allée Badin en raison du matériaux de revêtement trop couramment employé

II.4.3.4.2. Cours de services

Deux types de cours se rencontrent dans le centre ancien :

- **Les grandes cours** : ce sont des parcelles collectives, permettant le stationnement de véhicules permanent ou provisoire.
- **Les petites cours secondaires** encore appelées courées ou courettes. Elles sont trop petites et pas assez éclairée pour abriter un jardin.

Les matériaux de revêtements rencontrés sont le gravier de silex, le grès, la brique.



Trois exemples de cours de service, respectivement en pavé de grès (aujourd'hui disparus) avec reprises en ciment, en pavé de grès avec des joints herbeux et en gravier de silex avec un trottoir en brique

Des matériaux nouveaux tels que les dalles béton ou le mortier de ciment peuvent recouvrir totalement la surface, lui faisant perdre son intérêt.

II.4.3.4.3. Cours de stationnement

Ces cours correspondent à un nouvel usages des lieux. Elles n'entrent pas dans un schéma traditionnel d'aménagement des cours intérieures.

Elles sont ceinturées de murs, leurs revêtements de surface (enrobé ou surfaces gravillonnées) apparaissent peu chaleureux. Une altération des éléments traditionnels est souvent observée : arasement d'une partie des murs périphériques, mur avec un enduit clair très visible ne respectant pas la gamme chromatique d'origine, barrière métallique de mauvais gabarit.



Ancienne parcelle jardinée, aujourd'hui traitée en aire de stationnement avec un revêtement en enrobé peu heureux



Autre ancienne parcelle jardinée, totalement consacrée au stationnement

II.4.3.4.4. Jardins potagers ou d'agrément

Les cours jardinées sont de forme rectangulaire allongée. Elles sont orientées le plus souvent perpendiculairement au réseau des cours d'eau.

Les cours jardinées sont soit utilitaires (consacrées à des jardins potagers) ou soit d'agrément.

Les cours jardinées sont souvent détachées de la maison. Les accès sont alors réalisés au travers du système d'impasse les bordant de part et d'autre qui permettent leurs accès.

Une porte en bois plein est aménagée dans les murs de clôture.

Il n'y a que rarement des vues sur le cours d'eau situés derrière un mur ou des bâtiments ou lavoirs désaffectés, au fond du jardin.

La composition des jardins est souvent simple, réduite à des rangs de cultures de légumes et de petits fruits pour les potagers. Le plus fréquemment pour les jardins d'agrément, un massif de gazon occupe la position centrale du jardin, les essences arbustives ornementales et les vivaces étant reléguées en périphérie, contre les murs de clôture. Plus rarement, la cour est entièrement couverte d'un tapis de plantes dans lequel se chevauche allègrement vivaces, annuelles et arbustes.

Le gravier de silex, le pavé de grès et la brique constituent les matériaux de revêtement assortis de bordure délimitant les plates-bandes en silex, en brique ou en béton.

La palette végétale est dominée par des massifs de rosiers grimpants en façade et de massifs d'hortensias le long des murs. Il y a peu d'arbre, essentiellement des arbres fruitiers de faible dimension en raison de l'exiguïté. Des arbustes à petits fruits ou des fruitiers palissés forment des linaires soulignant les murs.



Parcelle jardinée en potager, visible depuis l'allée Badin



Ancienne cour transformée en jardin d'agrément, visible depuis la rue Albert Glatigny

II.4.3.4.5. Palette des matériaux de revêtements traditionnels

Pavé de grès :



Localisation	Dans le centre ancien.
Emploi architectural	Aux abords de certains monuments historiques (abbatiale et hôtel des gabelles), ruelles et rues (rue de Geôle), cours privées.
Matériaux de construction	Pavage en dalle de grès de forme rectangulaire posé sur un lit de sable et de mortier à la chaux.
Variante	Dans l'aménagement récent de l'emplacement de l'abbatiale, mélange de gabarit et de matériaux de pavés pour dessiner des motifs. Joints en herbe dans quelques cours privées.
Aspect-Couleur	Mélange doux de pavés gris, beige, orangé, ocre.
Altérations rencontrées	Reprises en enrobé ou en ciment.

Brique :



Localisation	Dans le centre ancien et les faubourgs.
Emploi architectural	Sur les terrasses des jardins, dans les ruelles, le long des façades des cours privées.

Matériaux de construction	Briques posées sur mortier à la chaux originellement, aujourd'hui posées sur mortier de ciment.
Variante	Il existe plusieurs types d'appareillage mais c'est l'appareillage à bâtons rompus qui est rencontré le plus fréquemment.
Aspect-Couleur	Couleur chaude du rouge-brun de la brique.
Altérations rencontrées	Reprises en ciment qui dessinent des taches grises ou matérialisent des tranchées.

Gravier de silex :



Localisation	Sur tout le territoire communal.
Emploi architectural	Dans les cours privées, dans les jardins.
Matériaux de construction	Gravier de silex de granulométrie variable.
Aspect-Couleur	Variation de couleurs oscillant dans une gamme de couleurs chaudes : ocre, orangé, brun, gris.
Altérations rencontrées	Le gravier de silex est remplacé ponctuellement par des graviers de quartz rose ou gris ayant un aspect terne.

Caniveau en brique ou pavés de grès :



Localisation	Dans les impasses, les cours.
Emploi architectural	Dispositif de recueillement des eaux de ruissellement dans les ruelles ou dans les cours privées.
Matériaux de construction	Briques posées sur champs, dans un lit de mortier originellement à la chaux, aujourd'hui en ciment.
Variante	Il existe plusieurs également des caniveaux formés de 4 rangs de pavés
Aspect-Couleur	Couleur chaude du rouge-brun pour la brique et mélange doux de gris, beige, orangé pour le grès.
Altérations rencontrées	Les caniveaux sont recouverts d'enduit en ciment condamnant leur usage.

II.4.3.5. 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.

II.4.3.5.1. Murs en silex

Localisation	Essaimés sur tout le territoire communal.
Emploi architectural	Mur de clôture, mitoyen, dessinant les limites parcellaires.
Matériaux de construction	Moellons de silex formant le remplissage et de briques dessinant des harpes ou chainages. Le couronnement des murs est varié entre silex, briques, avec un chaperon en tuile ou en ardoise. Les profils sont différents : plats, arrondis, triangulaires.
Gabarit	Hauteur moyenne oscillant entre 1,80 m et 2,20 m de haut.
Variante	Mur en moellon de silex gris-bleu et chaînage en pierre de taille dans les belles propriétés (par exemple château le Haut-Bouffey).
Ouverture	Piles en brique ou en moellon de silex encadrant des portails en bois ou en métal à un ou deux vantaux.
Aspect-Couleur	Aspect rugueux du silex. Association de couleurs chaudes du silex, des briques et des joints à la chaux.
Altérations rencontrées	Reprise ponctuelle des joints au ciment ou couverture total du mur par un enduit au ciment changeant l'aspect du mur. Mise en place d'un enduit en ciment blanc changeant l'aspect du mur et compromettant sa stabilité.



Exemples de mur en moellons de silex avec des harpes en briques (couronnement avec un chaperon à deux pentes ou à profil plat) / Porte d'accès en bois

II.4.3.5.2. Murs en bauge

Localisation	Essaimés sur tout le territoire communal.
Emploi architectural	Murs de clôture dessinant les limites parcellaires.
Matériaux de construction	Soubassement en moellon de silex liés avec de la terre, partie médiane en mortier de terre grasse et de paille hachée, chaperon en ardoise favorisant l'écoulement des eaux pluviales en dos d'âne ou à une pente. Murs doublés de dispositifs en bois fixés sur le mur à l'aide de clous pour palisser des fruitiers en espaliers.
Gabarit	Hauteur moyenne oscillant entre 1,80 m et 2,20 m de haut.
Variante	Chaperon plus rarement en tuile, inclusion et poterie et ouverture vers l'extérieure (mur en bauge de Bourg-le-Comte).
Ouverture	Encadrement en brique des ouvertures, porte en bois, un vantail.
Aspect-Couleur	Aspect rugueux de la terre et de la paille. Couleur chatoyante de la terre, ocre jaune.
Altérations rencontrées	La partie en pisé peut être détériorée suite aux infiltrations. La couverture en ardoise est souvent remplacée par des plaques de fibrociment. Non remplacement du dispositif en bois pour palisser les végétaux et disparition des espaliers. Mise en place d'un enduit en ciment blanc changeant l'aspect du mur et compromettant sa stabilité.



Exemples de murs en bauge. A droite, dispositif en bois, à l'état de vestige, initialement placé pour conduire des fruitiers en espalier.

II.4.3.5.3. Murs en brique

Localisation	Principalement dans le centre ancien.
Emploi architectural	En clôtures mitoyennes ou en limite des venelles, dessinant les limites parcellaires.
Matériaux de construction	Mur monospécifique de brique rejointoyé initialement avec de la chaux. Couronnement plat en brique, dalle de ciment.
Gabarit	Hauteur moyenne oscillant entre 1,80 m et 2,20 m de haut.
Variante	Un chaperon initialement en ardoise peut surmonter l'ouvrage (plus rarement en tuile).
Ouverture	Piles en brique encadrant des portails en bois ou en métal à un ou deux vantaux.
Aspect-Couleur	Le relief des briques confère une certaine profondeur. Couleur rouge des briques.
Altérations rencontrées	Reprise des joints au mortier de ciment. En cas d'accès nouveau, non alignement des ouvertures.



Exemples de murs en brique surmontés d'un chaperon à double pente en tuiles mécaniques ou en plaques de fibrociment. A droite, vestiges de l'ossature en bois initialement placée pour conduire des fruitiers en espalier.

II.4.3.5.4. Murs-bahut surmontés d'une grille des maisons ouvrières

Localisation	Principalement dans faubourgs, plus rarement dans les ruelles du centre ancien.
Emploi architectural	Mur de délimitation entre l'espace public et privé.
Matériaux de construction	Soubassement en brique surmonté d'un ouvrage fin en ferronnerie. Le type le plus employé est celui appelé « grille du bois de Vincennes » et ses dérivés.
Gabarit	Mur composé de deux éléments d'une hauteur avoisinant les 1,60 mètre. Le soubassement mesure le plus souvent 0,60 m de hauteur (oscillant entre 0,20 et 0,90 m) pour une grille de 1,00 mètre.
Variante	Plus rarement partie inférieure en moellon de silex et partie supérieure en bois.

Ouverture	Les ouvertures constituées de portails à un ou deux vantaux sont traditionnellement alignées.
Aspect-Couleur	Teinte sombre du soubassement, ouvrage en ferronnerie peint le plus souvent en vert, brun, blanc, gris.
Altérations rencontrées	Jugés trop transparents par les habitants, les murs bahut peuvent être doublés d'éléments peu avenants : haies de conifères rigides, profilés métalliques ou en PVC, brise-vue en polyéthylène, canisses en PVC, lierre synthétique. Reprise ponctuelle et totale du soubassement en mortier de ciment.



Deux exemples de murs bahuts (soubassement en brique surmonté d'un ouvrage en ferronnerie, portails métalliques à deux vantaux)

II.4.3.5.5. Murs-bahut surmontés d'une grille des villas et maisons bourgeoise

Localisation	Dans les villas et maisons bourgeoise du quartier de la gare, du coteau de la couture.
Emploi architectural	Mur de délimitation entre l'espace public et privé.
Matériaux de construction	Soubassement en gros bloc de silex avec des joints en ciment. Ouvrage en fer forgé surmontant le soubassement.
Gabarit	Mur composé de deux éléments d'une hauteur supérieure à 2,20 m. Le soubassement mesure le plus souvent plus de 1,00 m de hauteur pour une grille de plus de 1,20 mètre.
Variante	-
Ouverture	Les ouvertures sont en fer forgé constituées de portails à deux vantaux.
Aspect-Couleur	Teinte sombre claire du soubassement contrastant avec l'ouvrage en ferronnerie peint le plus souvent en teinte sombre (vert, brun, gris foncé).
Altérations rencontrées	Jugés trop transparents par les habitants, les murs bahut peuvent être doublés d'éléments peu avenants : haies de conifères rigides, profilés métalliques ou en PVC, brise-vue en polyéthylène, canisses en PVC, lierre synthétique.



Deux exemples de murs bahut en soubassement de silex, surmontés d'un ouvrage en fer forgé travaillé. A droite, occultation par des tôles festonnées

II.4.3.6. Autres murs

II.4.3.6.1. Murs parapets

Localisation	Dans le centre ancien, le long de la Charentonne et du Cosnier de manière discontinue.
Emploi architectural	Murs servant à canaliser le cours de la Charentonne et du Cosnier.
Matériaux de construction	Murs en moellon de silex et harpes en brique.
Gabarit	Hauteur variable, avoisinant généralement les 90 cm pour bénéficier d'une vue sur l'eau.
Variante	Murs en brique ou en parpaing. Surmontés de barrières métalliques, ou en bois, ou de haies basses ou en palissades.
Ouverture	Rares escaliers descendant sur l'eau.
Aspect-Couleur	Aspect rugueux du silex. Association de couleurs chaudes du silex, des briques et des joints à la chaux.
Altérations rencontrées	Reprise du couronnement du mur en dalles de ciment. Couverture totale du mur par des enduits en ciment. Murs en parpaing sans enduit de finition. Mise en place de palissades hautes contre le mur voilant les percées visuelles sur les canaux.



Deux exemples de murs parapets en moellons de silex encadrant respectivement la Charentonne et le Cosnier. Noter sur la photographie l'altération du mur percé sans ménagement de drains

II.4.3.6.2. Murs de retenue d'eau en palplanche

Localisation	Dans le centre ancien ou les faubourgs, le long des cours d'eau.
Emploi architectural	Ouvrage de retenue d'eau servant à délimiter les cours d'eau et à consolider les berges.
Matériaux de construction	Ouvrage en palplanche initialement en bois composé de panneaux maintenus par des pieux foncés dans le sol.
Gabarit	Hauteur de retenue variable, se calant sur la topographie du terrain. Ouvrages souvent surmontés par endroit de barrière en bois, de barrières métalliques, ou de haies.

Variante	Les ouvrages en bois sont remplacés par des ouvrages en béton préfabriqué ou par des profilés métalliques ou par des matériaux de récupération.
Ouverture	Néant.
Aspect-Couleur	Les bois utilisés originellement présentent un aspect brun mat se fondant dans le paysage.
Altérations rencontrées	Remplacement des palplanches en bois par des matériaux de récupération hétérogènes peu avenants (exemple glissière routière).



Exemple de mur de retenu d'eau en palplanche en bois le long du Cosnier, square Gouas

II.4.3.6.3. Clôtures en béton préfabriqué

Localisation	Communément sur tout le territoire communal, plus rarement dans le centre ancien.
Emploi architectural	Clôture mitoyenne ou de délimitation entre l'espace public et privé
Matériaux de construction	Clôtures préfabriquées en béton composées de poteaux en béton et de lisses horizontales en béton. Les sections sont quadrangulaires et l'extrémité des poteaux forme une tête en pointe de diamant. Un grillage ou des fils de fer barbelé peuvent renforcer l'ouvrage.
Gabarit	Généralement 1,20 m de hauteur. Section 8x8 cm.
Variante	Ouvrage ancien plus orné provenant d'une entreprise locale Varin-Pichont aujourd'hui disparue.
Ouverture	Pile en béton préfabriqué, portails à un ou deux vantaux en métal.
Aspect-Couleur	Ouvrage peint souvent en blanc qui malgré une couleur visible apparaît relativement neutre dans le paysage.
Altérations rencontrées	Ancien modèle en état moyen.



Clôture en béton préfabriqué



Exemples de clôtures en béton préfabriqué

II.4.3.7. Éléments en rocaille des parcs et promenade publiques

Localisation	Dans le centre ancien de Bernay, square Gouas, jardin de l'Hôtel de ville, promenade des monts.
Emploi architectural	Éléments décoratifs agrémentant les parcs publics et promenade.
Matériaux de construction	Éléments en ciment imitant des troncs d'arbres et des rochers.
Usage	En balustrade, en marche d'escaliers, en fontaine et bassins.
Aspect-Couleur	Aspect rugueux comme l'écorce, couleur grise du ciment.
Altérations rencontrées	Bon état pour la promenade des Monts. Pour le jardin de l'Hôtel public, pas assez valorisé. Envahi pas le lierre. Fontaine ne fonctionnant plus.

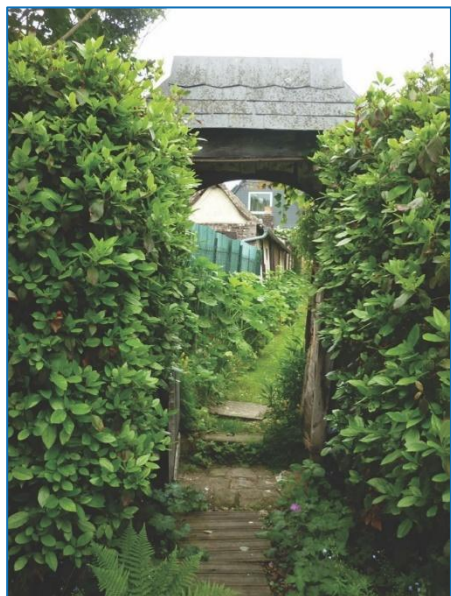




Éléments décoratifs en rocaille agrémentant les parcs et promenades publics

II.4.3.8. Portails

Localisation	Essaimés sur tout le territoire communal.
Emploi architectural	Passage aménagé d'accès à la parcelle.
Matériaux de construction	Très hétérogène. Piles en brique, en béton préfabriqué. Portails en bois ou métallique.
Variante	Portail surmonté d'un chaperon en ardoise formant une arche.
Gabarit	Très variable d'une parcelle à l'autre.
Aspect-Couleur	Variable.
Altérations rencontrées	Nouveaux portails non alignés sur la limite parcellaire, en retrait. Remplacement par des matériaux en PVC.



Exemples de portails. A gauche, ouverture formant une arche surmontée d'un chaperon en ardoise, porte en bois. A droite portail en bois encadré de piles en briques



Portails en ferronnerie encadrés de piles en briques ou bétons préfabriqués

II.5. Analyse architecturale

II.5.1. Implantation du bâti

II.5.1.1. 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

Parcellaire type A : largeur 5 à 10 m / longueur environ 100 m

Par exemple : Centre-ville / allée Gertrude, rue Gabriel Vallée, allée Badin, passage du Grand Bourg



0 50 m



Parcellaire type B : largeur 12 à 30 m / longueur 12 à 30 m

Par exemple : Centre-ville / îlot entre le boulevard Dubus, la rue Léon Puel, la rue Gambetta et la rue de la Victoire

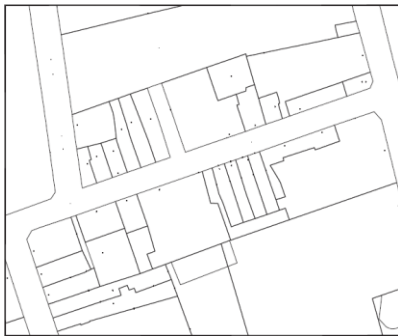


0 50 m



Parcellaire type C : largeur 3.5 à 5 m / longueur 10 à 18 m

Par exemple : La Couture / rue des Poilus, rue du 1^{er} Bataillon de Marche, rue Bernard Gombert, rue Taillefer



0 50 m



Parcellaire type D : largeur 20 à 30 m / longueur 50 à 250 m

Par exemple : La Pilette / rue de vignancourt, rue de la pilette



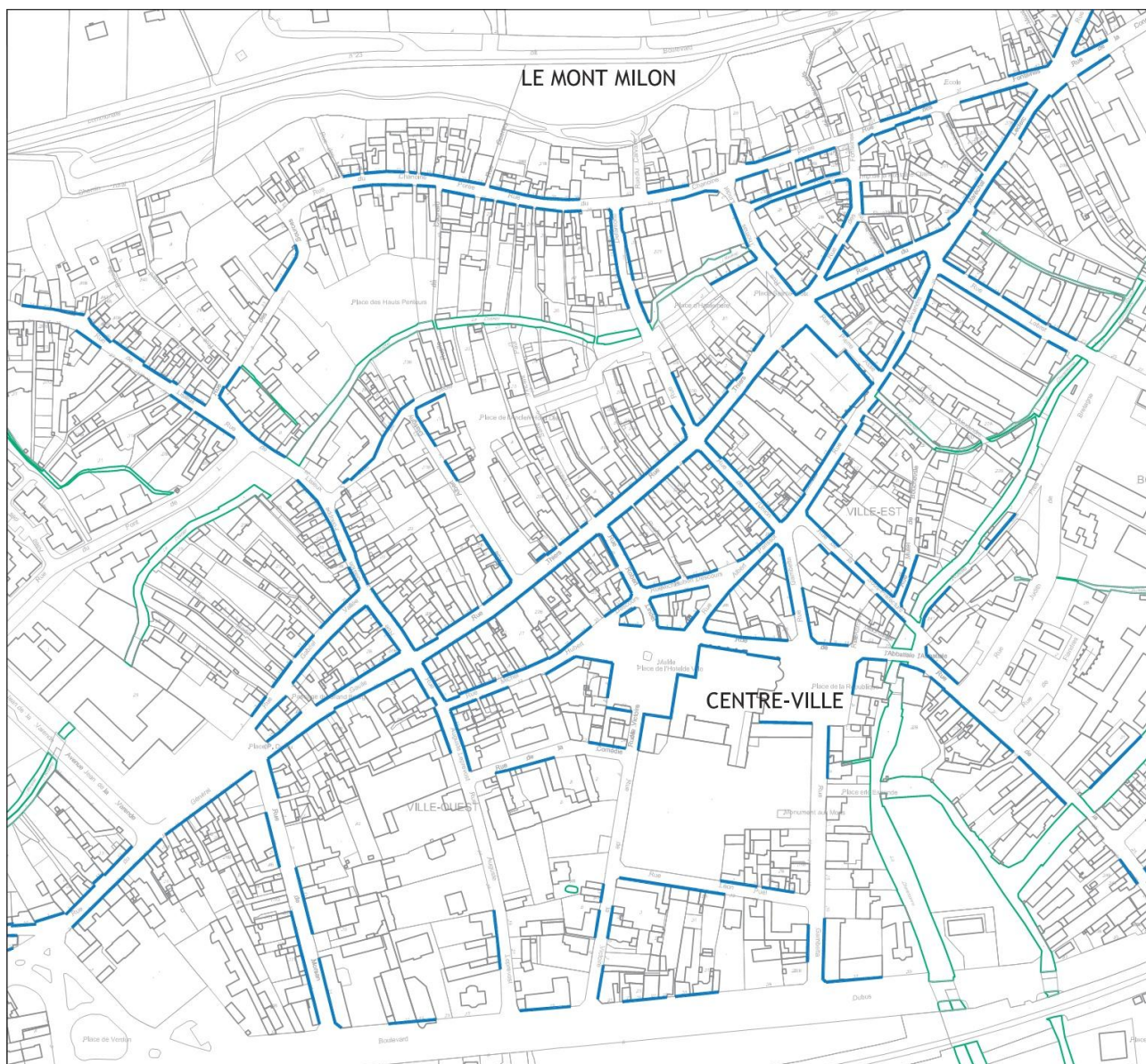
0 50 m



II.5.1.2. Implantation en front bâtis

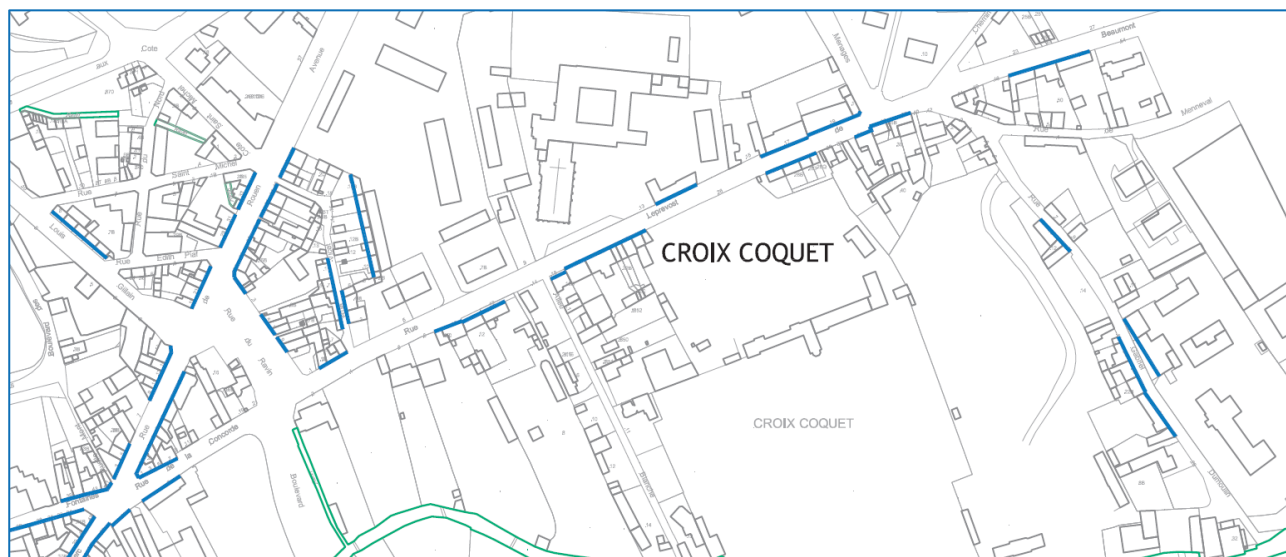
Un front bâti (ou front urbain) est un ensemble formé de bâtiments de même alignement et de gabarit voisin (au moins 3 bâtiments ou 20 m linéaires).

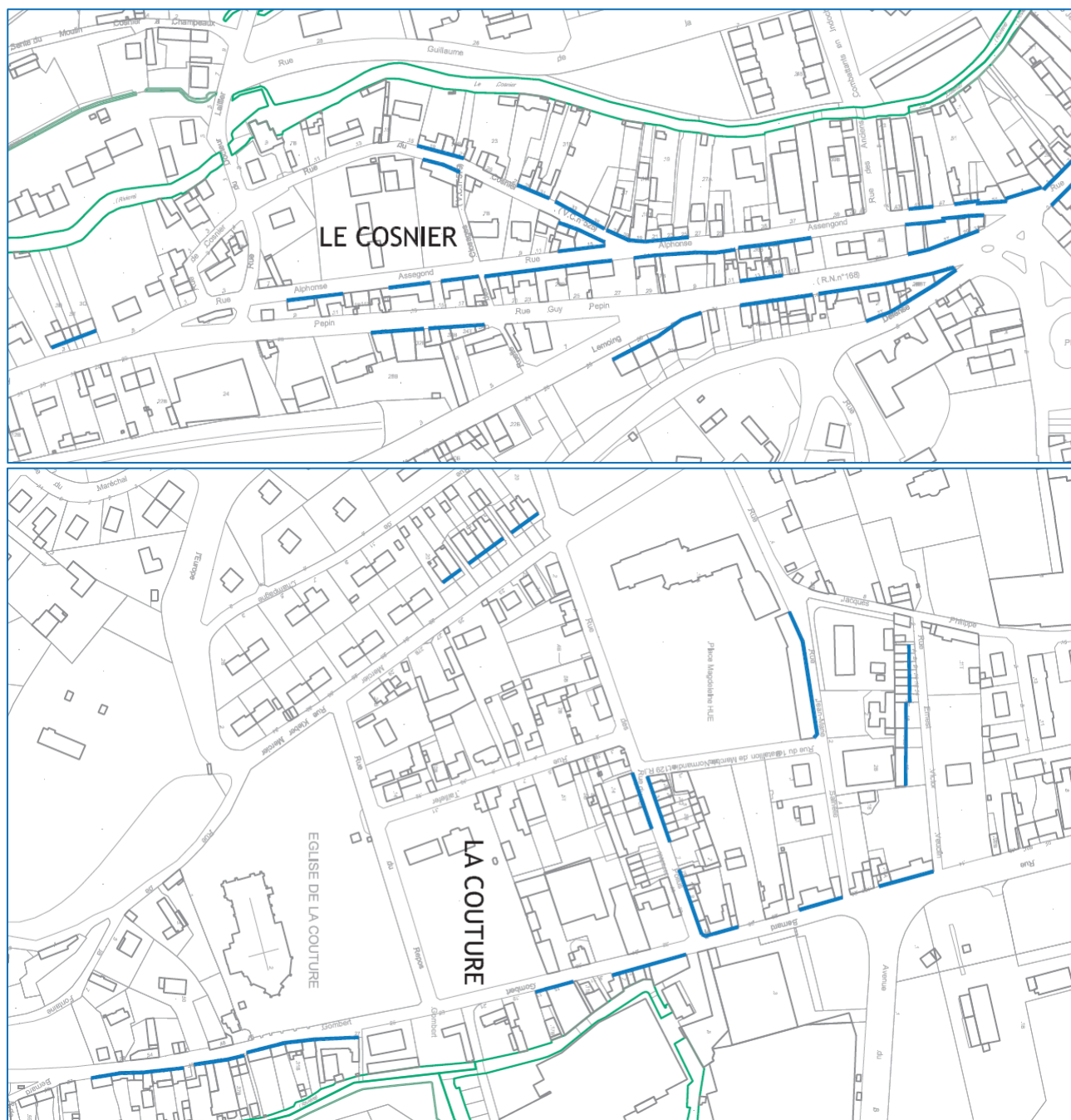
En centre-ville, l'implantation du bâti se fait majoritairement à l'alignement sur rue, selon les fronts bâtis continus figurés en bleu sur la carte ci-dessous. Lorsque les immeubles ne sont pas implantés à l'alignement sur rue, les parcelles sont généralement closes par un mur de clôture maçonné fermant la propriété sur la rue.



En bleu, les fronts bâtis continus en centre-ville

On trouve également des fronts bâtis dans les secteurs périphériques proches du centre-ville où la densité reste élevée : Croix Coquet, Le Cosnier et La Couture :





En bleu, les fronts bâtis continus des quartiers périphériques

Les schémas ci-dessous présentent une analyse de quelques front bâtis. Ils sont représentés de la manière suivante :

- ☐ En bleu foncé, les façades alignées sur rues ;
- ☐ En bleu clair, les versants de toiture situés dans le plan vertical de la façade ;
- ☐ En gris clair, la hauteur de façade située en retrait ;
- ☐ Au trait rouge, la hauteur moyenne maximale de la rue ou du front bâti.

La hauteur d'une façade est mesurée dans le plan vertical de la façade à partir du niveau du sol extérieur jusqu'à l'égout. La hauteur des lucarnes est mesurée à l'égout des lucarnes.

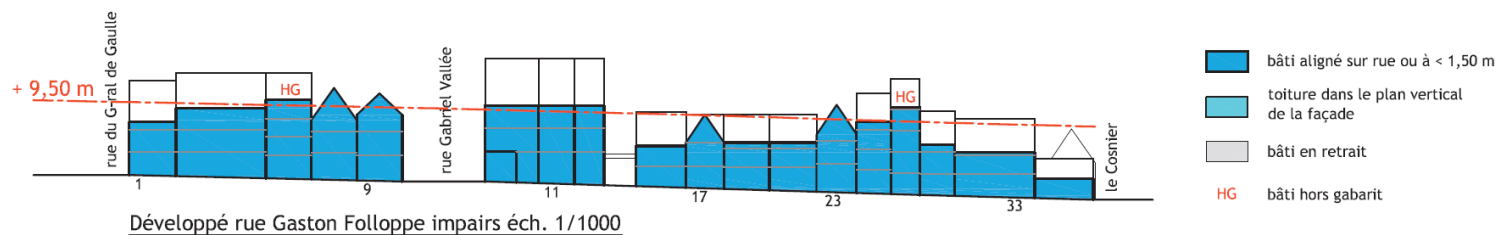
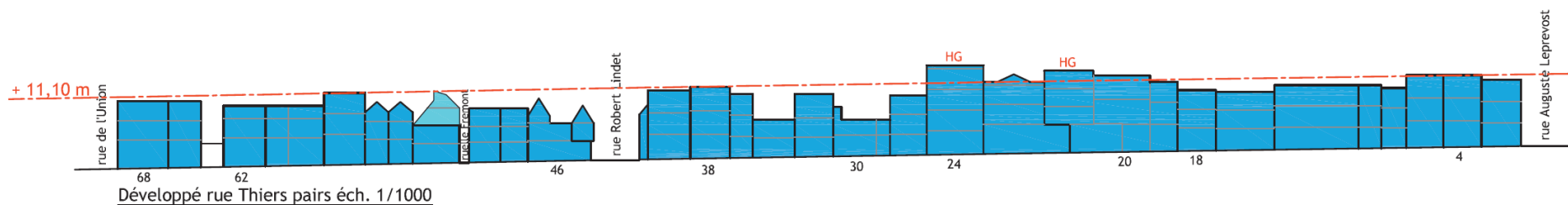
La hauteur moyenne maximale d'un front bâti est donnée par la moyenne des bâtiments les plus hauts, à savoir tous les bâtiments dont la hauteur est comprise entre la valeur « h » la plus élevée

et « h - 1 m ». Si un bâtiment dépasse d'un étage ou plus le reste du front bâti, il n'est pas pris en compte dans le calcul.

Les hauteurs moyennes maximales sont indiquées seulement pour les fronts bâtis anciens, en tant qu'éléments identitaires du patrimoine de la ville de Bernay.

L'analyse des fronts urbains et de gabarits dans la zone d'étude fait ressortir les traits caractéristiques suivants :

Centre-ville	La partie la plus ancienne du centre-ville se caractérise par des fronts bâtis continus, construits à l'alignement des rues. Ces fronts bâtis forment des séquences urbaines dont les plus importantes mesurent jusqu'à 100 m de longueur : rues Thiers / Général de Gaulle, Gaston Folloppe, Gabriel Vallée, Chanoïne Porée, Parissot / Alexandre / Marechal Leclerc, Lobrot ... Des séquences mineures ont été repérées dans les secteurs datant du XIX^e siècle : rues de Morsan, de la Charentonne, Léon Puel ...
Faubourgs anciens	Les faubourgs de la Croix-Coquet, de la Couture et du Cosnier présentent quelques séquences de fronts bâtis continus, disposés soit à l'alignement, soit séparés de la rue par des jardinets. Ces fronts continus sont alternés de tronçons de rue formés de bâtiments construits au milieu de la parcelle et en retrait par rapport à la rue.
Hameaux	Le bâti est dispersé de part et d'autre des voies, sans alignement.



Rue Thiers

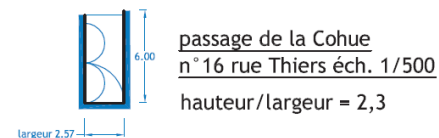
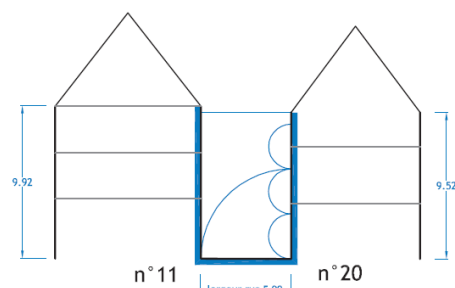
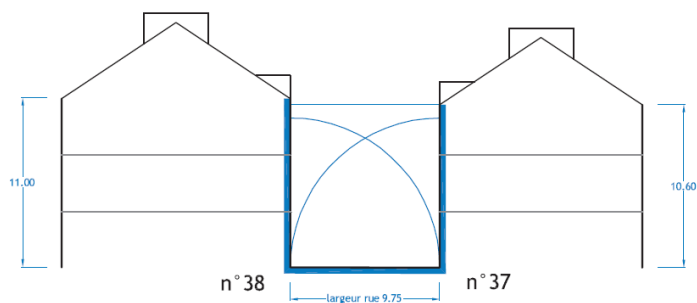
Hauteur moyenne maximale : 11,10 m

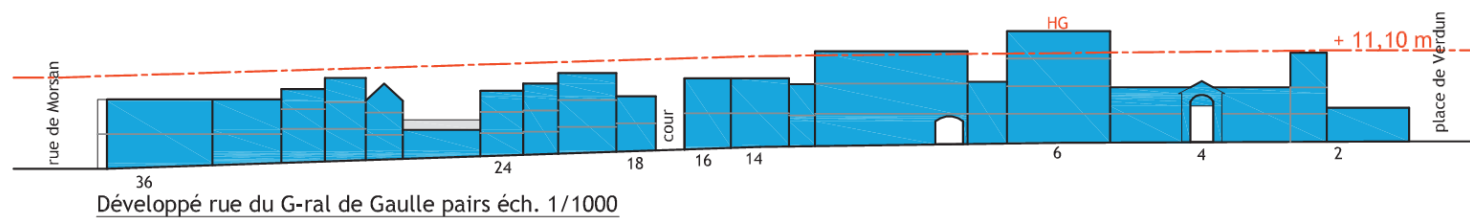
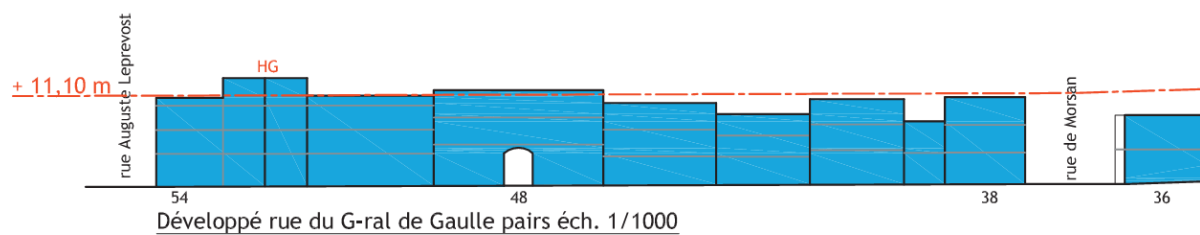
Niveaux: R+2+combles

Rue Gaston Folloppe

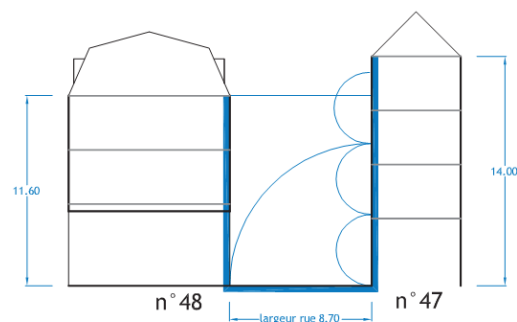
Hauteur moyenne maximale : 9,50 m

Niveaux: R+1+combles

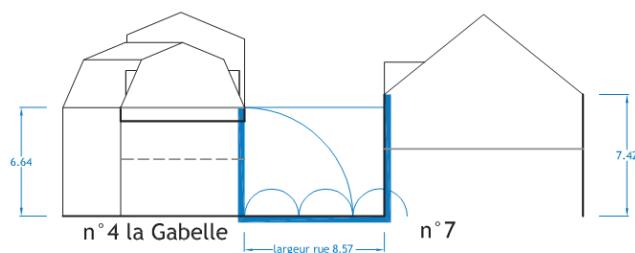




- bâti aligné sur rue ou à < 1,50 m
- toiture dans le plan vertical de la façade
- bâti en retrait
- HG bâti hors gabarit



hauteur/largeur = 1,3 à 1,6

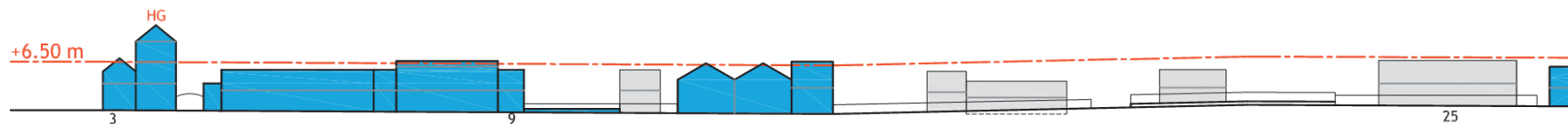


hauteur/largeur = 0,8

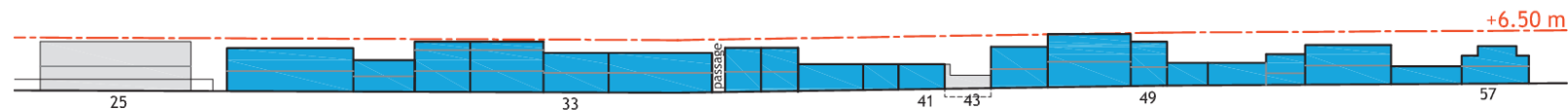
Rue du Général de Gaulle

Hauteur moyenne maximale : 11,10 m

Niveaux: R+2+combles



Développé rue Bernard Gombert impairs éch. 1/1000



Développé rue Bernard Gombert pairs éch. 1/1000

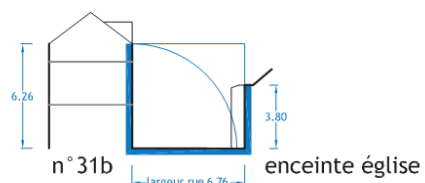
- bâti aligné sur rue ou à < 1,50 m
- toiture dans le plan vertical de la façade
- bâti en retrait
- HG bâti hors gabarit

Rue Bernard Gombert

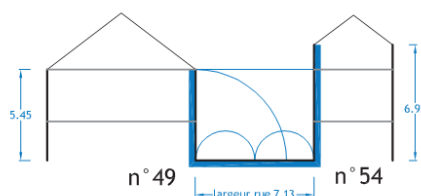
Hauteur moyenne maximale : 6,50 m

Niveaux: R+1+combles

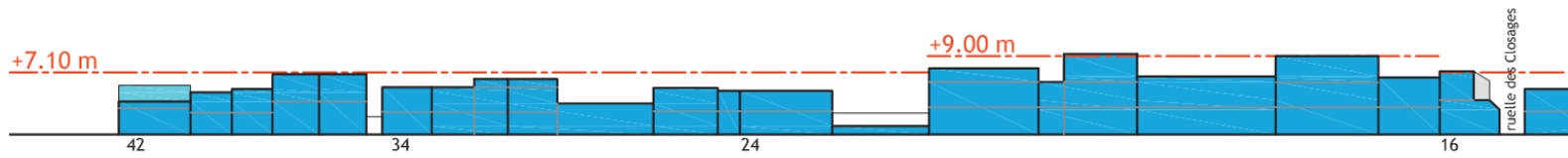
Les murs hauts en maçonnerie retablissent l'alignement sur rue du côté pair (enceintes de l'église et du cimetière).



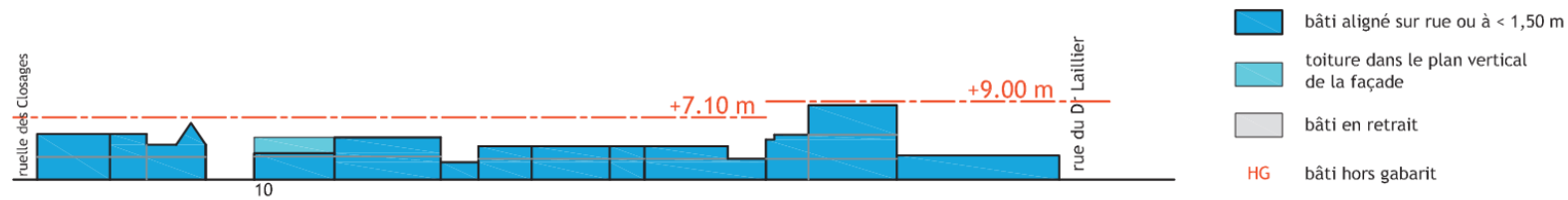
Coupe 5 rue B.Gombert éch. 1/500
hauteur/largeur = 1



Coupe 6 rue B.Gombert éch. 1/500
hauteur/largeur = 0,75



Développé rue Alphonse Assegond pairs éch. 1/1000



Développé rue Alphonse Assegond pairs éch. 1/1000

Rue du Alphonse Assegond

Pour les habitations

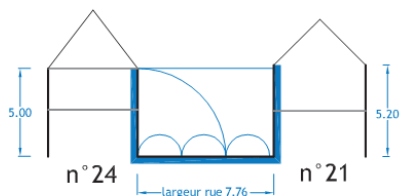
Hauteur moyenne maximale : 7,10 m

Niveaux: R+1+combles

Pour le bâti industriel XIX°

Hauteur moyenne maximale : 9,00 m

Niveaux: R+2



Coupe 7 rue A. Assegond éch. 1/500
hauteur/largeur = 0,65

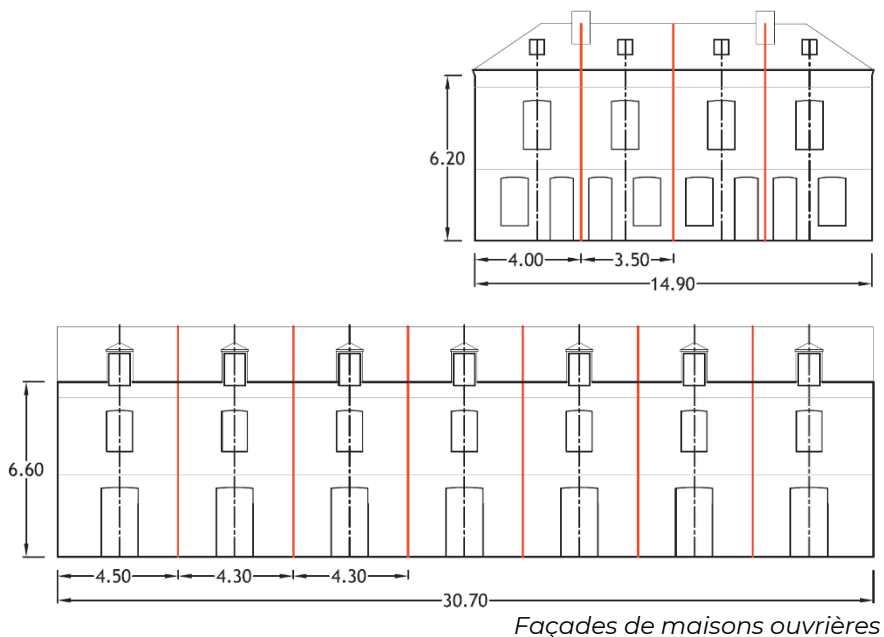
II.5.2. Rythme des façades

En général, le rythme des façades sur rues est le reflet du découpage parcellaire et de la densité urbaine :

Centre-ville	Dans le centre-ville, le bâti ancien dépasse rarement des largeurs de 10 m et un nombre de 4 travées. Les façades courantes sont à 3 travées, de composition quasi-symétrique ; les travées sont continues, les percements étant présents à tous les niveaux.
Faubourgs anciens	Les bâtiments les plus anciens comportent 2 et 3 travées et 11 m de longueur maximum. La composition de la façade est quasi symétrique, les travées sont en général continues (ouvertures à tous les niveaux).
Hameaux	Le village ancien est constitué de bâtiments de plan allongé, en général isolés. Les « longères » de 15 à 20 m de longueur sont orientées parallèles ou perpendiculaires à la rue. Les travées sont souvent discontinues, les ouvertures éclairant le comble étant moins nombreuses.

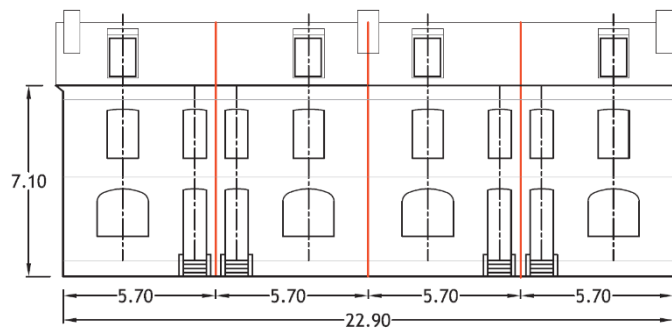
Façades très étroites : 3,5 à 5 m

Les façades les plus étroites correspondent principalement aux maisons ouvrières avec jardinnet à l'avant (faubourg de la Couture) et plus rarement au parcellaire médiéval du centre-ville.



Façades étroites : 5 à 7 m

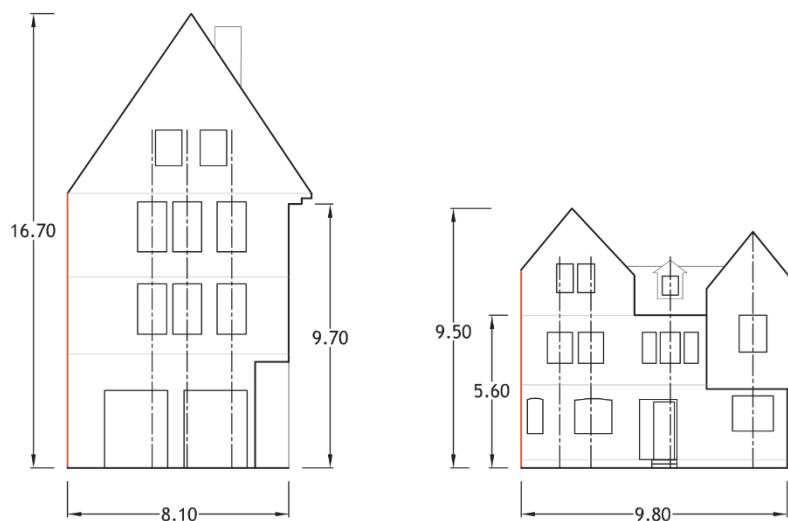
Cette trame de façades est caractéristique de la maison de contre-maître et de la maison de bourg mitoyenne avec ou sans commerces.



Façades de maisons de contre-maître

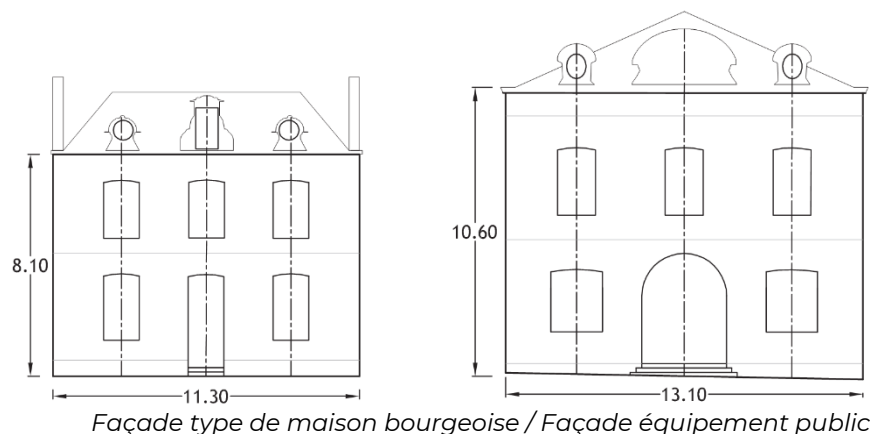
Façades moyennes : 7 à 11 m

On trouve ici les immeubles d'habitation du centre-ville (bâtiments à pan de bois anciens, en R+1+C, alors que ceux construits au XIX^e siècle sont en R+2+C ou R+3 et multiplient les travées et comportent systématiquement des lucarnes) ou des bâtiments industriels des faubourgs.

Façades d'immeubles en pan de bois XVII-XVIII^e du centre-villeFaçades d'immeubles XIX^e du centre-ville

Façades larges : ≥ 11 m

Les villas bourgeoises du XIX^e siècle, construites au milieu de la parcelle, en retrait par rapport à la rue, comportent des façades ternaires³ de plus de 11 m de largeur.



II.5.3. Grille des percements

La taille des percements de fenêtres est en fonction du statut social de l'habitation : leur largeur varie de 1 m pour les maisons ouvrières et les fermes à 1,40 m pour les villas bourgeoises.

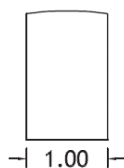
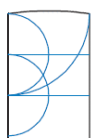
Leur forme est rectangulaire, parfois avec un arc de décharge en partie haute lorsque les encadrements sont en pierre ou brique. Quelques villas sont pourvues de baies en plein cintre ou d'oculi.

La hauteur est toujours plus importante que la largeur ; le rapport hauteur/largeur le plus courant est de 1,50 à 1,80.

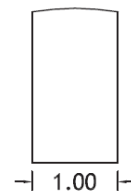
La largeur des trumeaux est très variable et dépend du mode constructif et de l'usage du bâtiment : baies groupées rapprochées pour le pan de bois ; baies éloignées pour le bâti industriel en brique.

Les illustrations ci-dessous montrent les dimensions ordinaires des percements pour différents types d'immeubles :

Maisons ouvrières et des contre-maîtres des faubourgs



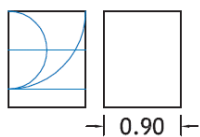
hauteur/largeur = 1.50
largeur trumeau/baie = 3.35



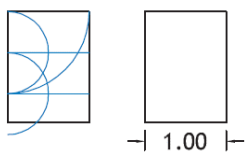
hauteur/largeur = 1.80
largeur trumeau/baie = 0.95

³ Avec division en 3 travées verticales et 3 niveaux (rez-de-chaussée, étage et combles)

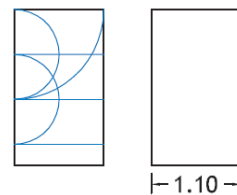
Immeubles XVII^e-XVIII^e à pans de bois du centre-ville



hauteur/largeur = 1.25
largeur trumeau/baie = 0.25

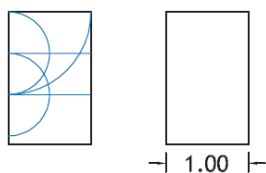


hauteur/largeur = 1.30
largeur trumeau/baie = 0.66

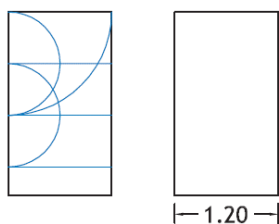


hauteur/largeur = 1.70
largeur trumeau/baie = 0.50

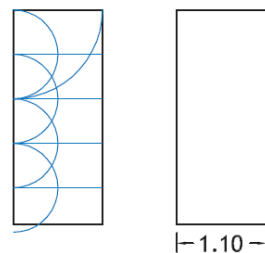
Immeubles XIX^e du centre-ville



hauteur/largeur = 1.60
largeur trumeau/baie = 0.90

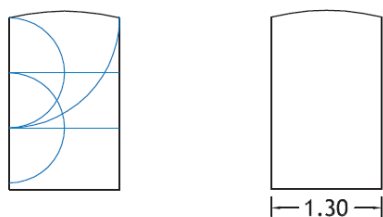


hauteur/largeur = 1.80
largeur trumeau/baie = 0.62

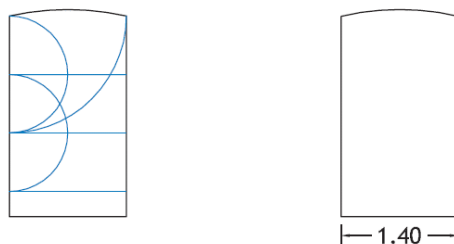


hauteur/largeur = 2.30
largeur trumeau/baie = 0.80

Maisons et villas bourgeoises XIX^e



hauteur/largeur = 1.60
largeur trumeau/baie = 1.40



hauteur/largeur = 1.70
largeur trumeau/baie = 1.80

II.5.4. Typologies architecturales

II.5.4.1. Maison de ville

Organisation bâti / parcelle :

Avant la généralisation des immeubles de rapport à la fin du XVIII^e siècle, la maison unifamiliale est un modèle dominant d'habitation urbaine. Suivant les époques et le rang social des propriétaires elle se décline en pan de bois ou en brique, occupe une parcelle plus ou moins importante.

Les particularités des maisons de ville de Bernay sont :

- ☐ Façades alignées sur rue, une porte donnant accès à la cour intérieure. Le faîtage est perpendiculaire à la rue pour les maisons médiévales (avant le XVII^e siècle), puis le faîtage devient parallèle à la rue dans les maisons à l'alignement ;
- ☐ Couramment à 3 niveaux, avec une boutique en rez-de-chaussée ;
- ☐ Développement en profondeur sur une parcelle en lanière entre rue et cours d'eau ;
- ☐ Présence de jardins en arrière ;
- ☐ Bâtiments de service reportés vers le cours d'eau (lavoir, remises ou four à pain).

Les parcelles situées le long du Cosnier sont des exemples de la densification linéaire caractéristique de Bernay. Au fil du temps la parcelle est divisée dans le sens de la largeur pour devenir une chaîne de maison avec ou sans jardins, desservies par une venelle descendant jusqu'au cours d'eau.

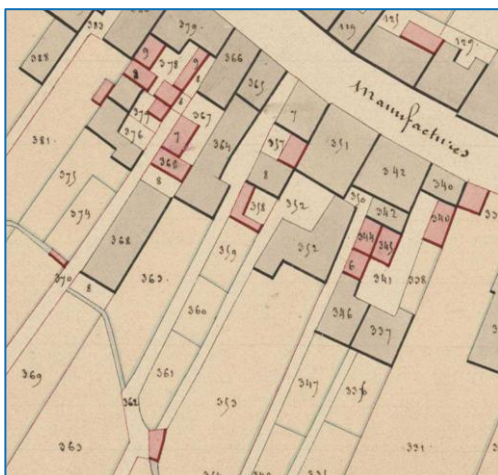
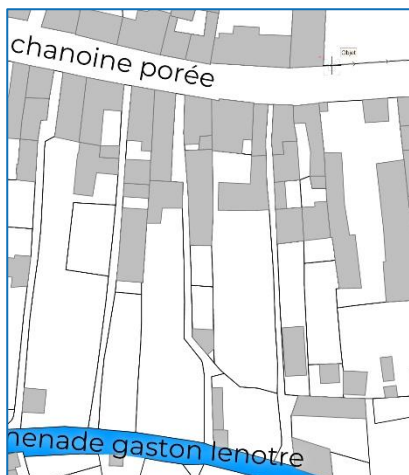
Matériaux :

Le matériau dominant de Bernay est le pan de bois, que l'on construit en encorbellements au 1^{er} étage jusqu'au XVI^e siècle. L'emploi du pan de bois se maintient jusqu'au XIX^e siècle, malgré l'arrivée de la brique et la généralisation de maçonnerie de moellon.

Evolutions récentes :

Souvent transformés en immeubles collectifs ou découpés, les maisons de Bernay gardent leur caractère. Les restaurations réussies et respectueuses des techniques traditionnelles permettent encore la lecture et la compréhension de cette architecture. La mise en valeur des jardins et des venelles est nécessaire pour la sauvegarde de la cohérence générale de cette spécificité Bernayenne.





II.5.4.2. Maison ouvrière

Ce type d'habitation apparaît dès la fin du XIX^e siècle et accompagne le développement des sites industriels bernayens. Il existe à Bernay deux types de ces maisons destinées à loger les employé des usines qui se distinguent principalement par leur taille et le niveau du confort.

- ☐ Maisons des ouvriers
- ☐ Maisons des contremaîtres

Organisation bâti / parcelle :

Les maisons ouvrières sont généralement disposées en bande ou jumelées deux à deux. Elles disposent généralement d'un jardinet devant et d'une cour de service derrière. Leurs caractéristiques principales :

- ☐ Mitoyenneté ;
- ☐ Taille très compacte ;
- ☐ Alignement sur rue de la façade ou de la clôture du jardinet ;
- ☐ Présence d'une cour de service à l'arrière, avec ou sans une remise au fond.

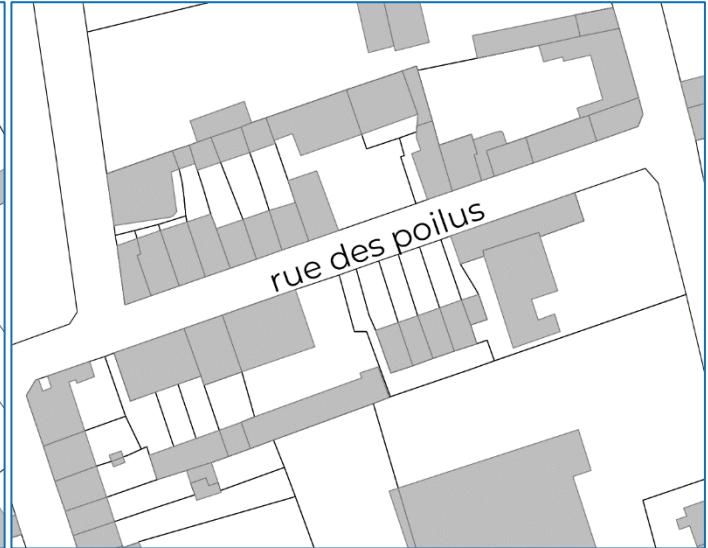
Matériaux :

Les maisons ouvrières reflètent la technique de leur époque. Elles sont construites en brique ou en moellon. Les façades peuvent être enduites et porter un décor sobre d'un faux pan de bois, des bandeaux ou des chaînages d'angles en rechapis.

Evolutions récentes :

Les maisons ouvrières sont des éléments fragiles du patrimoine du XIX^e siècle. Cette architecture « courante » n'est pas suffisamment valorisée. Une attention particulière doit être apportée aux traitement des façades et le remplacement des menuiseries.





II.5.4.3. Villa bourgeoise et manoirs ruraux

Le développement de ce type d'habitat à Bernay est consécutif à l'aménagement du boulevard Dubus et au lotissement des terrains de l'abbaye. Les demeures des riches industriels, des négociants, des notables s'installent sur des grandes parcelles.

Version rurale de la villa bourgeoise, les manoirs sont construits à l'extérieur de la ville et bénéficient de parcelles très importantes et d'un cadre bucolique. A Bernay on trouve quelques très beaux exemples, notamment à Bourg-le-Comte, à Champeaux, à Mascrier ...

Organisation bâti / parcelle :

Les villas bourgeoises sont disposées en général au milieu de la parcelle et sont entourées de jardins. L'alignement sur rue est fait par des murs-bahuts surmontés de grilles ou des murs hauts en maçonnerie.

Matériaux :

L'éclectisme du XIX^e siècle est pleinement représenté dans ces édifices qui utilisent une large palette de matériaux de structure et de décors. A Bernay, on trouve des villas en pan de bois et en brique, en moellon de silex ou en pierre de taille.





II.5.4.4. Maison usine

On comprend sous cette appellation l'ensemble composé de bâtiments de production industrielle et du logement du propriétaire. Ce type d'ensemble urbain est caractéristique de l'architecture du XIX^e - début du XX^e siècle de Bernay.

Organisation bâti / parcelle :

Il existe une grande variété de schémas organisationnels. Le bâtiment résidentiel peut faire face à la rue ou être disposé en retrait avec une cour devant.

Les bâtiments de production sont regroupés autour d'une cour commune, en général en second plan.

L'ensemble peut être entouré d'une clôture maçonnée.

Matériaux :

Ces constructions font appel à la brique et au métal (linteaux, charpentes).

Evolutions récentes :

Ce patrimoine, placé en cœur de ville ou en périphérie proche, est menacé car son fonctionnement est lié aux activités économiques qu'il héberge.

Les bâtiments résidentiels sont transformés en bureaux si la production persiste. Dans le cas d'abandon de la production, la reconversion et l'adaptation à un nouvel usage s'imposent.

Bernay possède plusieurs exemples de ces maisons-usines, dont certaines sont encore en activité, notamment rue du Chanoine Porée et rue Thomas Lindet.



II.5.4.5. Immeuble collectif avec commerce

Les immeubles collectifs font leur apparition à la fin du XVIII^e siècle. Ils s'implantent sur un parcellaire ancien en centre-ville en remplacement des maisons unifamiliales.

Leur essor est accentué par le développement des industries qui favorisent la démographie. Les immeubles collectifs sont plus fréquents rue Thiers et sur les terrains bâtis au XIX^e siècle autour de l'abbatiale.

Organisation bâti / parcelle :

La façade principale est alignée sur rue, le bâti occupe toute la largeur de la parcelle. Les portes cochères donnent accès aux cours intérieures.

Le rez-de-chaussée est destiné au commerce.

Matériaux :

L'immeuble collectif est souvent construit en pan de bois ou en brique.

Les façades enduites imitent l'architecture de pierre.

D'autres utilisent le bardage de bois comme vêtue.





II.5.4.6. Hôtel particulier

Selon la tradition locale, l'hôtel de la Gabelle aurait été construit selon les plans de Jacques-Ange Gabriel, à la demande de Jacques Bréant, receveur des gabelles.

L'hôtel selon le goût du temps, « entre cour et jardin », situé non loin de l'ancienne porte d'Alençon, est une imposante bâtisse, achevée en 1750.

Situé au n°4 de la rue du Général de Gaulle, cet hôtel est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



II.5.4.7. Ferme agricole

Le bâti agricole de Bernay est représenté en grande partie par des fermes. Le volume bâti englobe toutes les fonctions : logement, abris du bétail, grenier et stockage. Les fermes du XIX^e font séparation entre les fonctions résidentielle et la production.

Organisation bâti / parcelle :

Une ferme bernayenne présente un volume allongé disposé au milieu de la parcelle. Les façades sont orientées nord-sud.

S'ils existent, les bâtiments secondaires (granges, remises) sont disposés à proximité.

Chaque parcelle ou presque possède une mare.

Les fermes du XIX^e siècle sont composées d'un logis en R+1+C et de l'ensemble de constructions agricoles placées séparément.

Matériaux :

Le bâti rural est construit en pan de bois.

L'ardoise a remplacé le chaume en toiture.

Les clôtures hautes en bauge et en silex sont fréquentes et font partie du paysage typique bernayen.

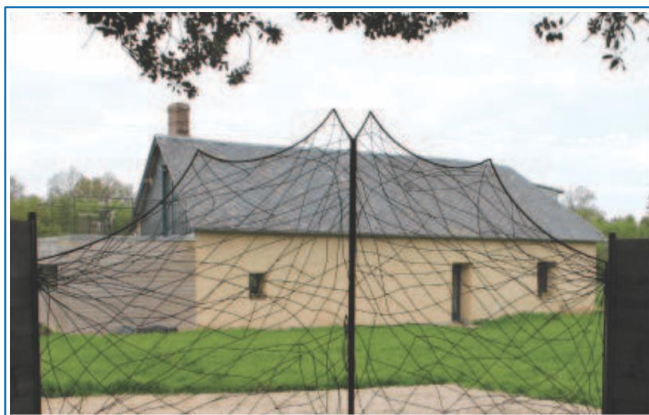
Les fermes plus récentes (XIX^e et XX^e siècle) sont construites en brique.

Evolutions récentes :

Depuis plusieurs années déjà, l'espace agricole est affecté de profondes mutations. Une des conséquences de ce phénomène est la transformation des fermes paysannes et de leurs granges en habitations, avec la disparition de l'exploitation agricole et de ses attributs.

Ces nouveaux modes de vie nécessitent des modifications souvent importantes de volumes, des structures et de matériaux.





II.5.4.8. Patrimoine industriel et artisanal

La présence des cours d'eau a été déterminante pour le développement de la ville. La Charentonne, le Cosnier et leurs multiples ramifications, qui ont constitué le support de la prospérité industrielle et artisanale de Bernay, ont aussi fortement structuré la ville.

Les moulins à foulon ont disparu, tout comme les moulins à tan qui traitaient l'écorce de chêne avant son utilisation dans l'industrie textile. Il ne reste que deux de ces édifices : le moulin de la Grosse Tour devenu Médiathèque de la Ville et le moulin à blé de la ferme de l'Hôpital devenu aujourd'hui usine des eaux, depuis la vente de celui-ci à la Ville en 1855.

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). En 1846, dans le seul canton de Bernay, on comptait encore une quinzaine d'usines textiles, dont la plupart périclita après 1870 et disparut entre 1880 et 1900.



Lavoirs :

Les rives du Cosnier, de la Charentonne et de son canal sont encore équipées de lavoirs privés et publics, construits en pans de bois ou en brique.

Les meuniers, souvent en conflit avec les industriels, en maîtrisaient le débit avec leur système de vannages, et les lavandières trouvaient parfois l'eau au ras de la margelle, parfois quatre-vingt centimètres plus bas. Pour pallier ces inconvénients, des plates-formes mobiles suspendues à des chaînes ont été installées sur certains lavoirs. On peut encore en voir deux, l'une près du pont en bas de la rue de la Sous-Préfecture, l'autre rue de la Charentonne.

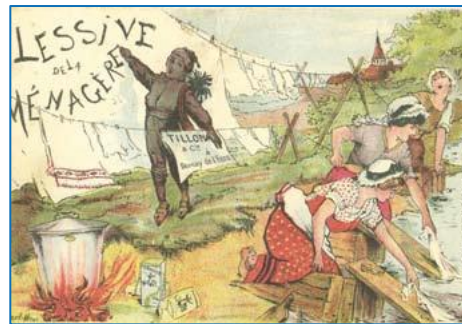
Une véritable action de sensibilisation auprès des propriétaires privés de ces lavoirs est à envisager.



Blanchisseries :

Au début du XIX^e siècle, les lavoirs sont en concurrence avec les blanchisseries, qui utilisent un produit chimique récemment découvert : le chlore. Quand on commence vers 1820, à installer le long du Cosnier, au Val Monard, des blanchisseries employant le chlore et autres produits chimiques, c'est une levée de boucliers dont témoignent encore de nombreux dossiers.

Les laveuses de Bernay défendent leur gagne-pain et les médecins, dans un rapport de 1822, dénoncent les méfaits de ces procédés nouveaux particulièrement quand ils agissent près des sources claires. Rien ne subsiste de ces blanchisseries dont les bâtiments sont peut-être inclus aujourd'hui dans des habitations.



Carte postale publicitaire pour la lessive Tillon (source Musée de Bernay)

Abattoirs :

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

Les nouveaux établissements, en briques et silex, implantés sur les prairies de Boucheville, sont précurseurs pour l'époque. Ils sont bientôt entourés de cafés et d'une usine de suif qui produit graisses, saindoux, chandelles.

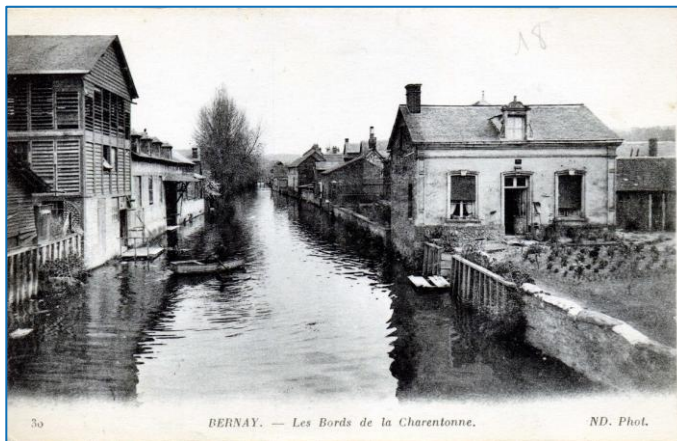
Aujourd'hui, les abattoirs ont été réhabilités pour accueillir le Conservatoire de musique.



Les abattoirs au début du XX^e siècle / Extension contemporaine

Tanneries / séchoirs :

Bernay a également possédé plusieurs tanneries au Pont Ravet et dans le quartier de Boucheville. Les cuirs tannés s'apprêtaient à Bernay et se débitaient presque tous à Paris. Rue Thiers, et rue du Général Leclerc, on peut encore deviner deux petites tanneries. L'une d'elles près de la rivière, a gardé son séchoir à claire-voie, l'autre a transformé en appartement, le local qui servait à sécher les peaux.



Séchoir le long de la Charentonne (source « Les Amis de Bernay »)

II.5.5. Vocabulaire architectural

II.5.5.1. Matériaux de façade

La façade principale d'un bâtiment est généralement tournée vers l'espace public. C'est souvent la façade la plus soignée du point de vue de l'architecture et du décor. La façade principale constitue souvent la totalité de la limite parcellaire avec l'espace public, c'est un espace intermédiaire entre public et privé.

La disposition de la façade, les matériaux et les décors, variables selon les lieux et les époques, sont des déterminants majeurs du paysage urbain.

Le décor d'une façade est défini par le style architectural et exprime les méthodes de construction et les matériaux disponibles.

L'étude du vocabulaire architectural est limitée aux :

- ☐ Façades sur rues et places, qui ont un rôle de représentation et se caractérisent par le soin apporté à leur décoration ;
- ☐ Façades sur ruelles et passages piétons, de moindre importance, qui correspondent aux espaces publics ou communautaires « de desserte » ;
- ☐ Façades sur cour des bâtiments les plus remarquables, en raison de leur valeur architecturale ;
- ☐ Façades donnant sur les cours d'eau visibles depuis les espaces publics, qui sont par définition des façades arrière et n'ayant pas nécessairement fait l'objet d'un effort décoratif ni de réglementation particulière.

Techniques de construction repérées :

Pans de bois	Apparents et décorés du Moyen-Age jusqu'au XVII ^e siècle. Les façades à pans de bois sont enduites à partir du XVIII ^e siècle, leur décor imitant l'architecture de pierre.
Brique	La brique est employée apparente dans une très grande palette décorative du simple encadrement en saillie jusqu'à la composition polychrome des façades, seule ou en association avec la pierre de taille, les moellons de silex ou le pan de bois. Elle peut également être enduite et recouverte d'un décor imitant l'architecture de pierre ou le pan de bois.
Pierre de taille	La pierre est utilisée le plus souvent pour le décor sculpté des encadrements des baies et des portails d'entrée, exceptionnellement comme matériau unique de la façade.
Bois	Les façades en clins ou bardage de bois sont caractéristiques du bâti industriel et artisanal.
Terre crue	La terre crue empilée et tassée (bauge) est utilisée comme système constructif pour les bâtiments agricoles et les murs de clôture, mais aussi sous forme de torchis en remplissage pour le pan de bois.
Béton	Le béton est employé à partir du XX ^e siècle sous forme banché ou en blocs, recouvert d'enduit et/ou parement en brique ou faux pan de bois.

Éléments de décor de référence :

Enduit plâtre et stuc	Corniches, bandeaux, encadrements moulurés des ouvertures, ornements, faux joints engravés, peintures et badigeons.
-----------------------	---

Pierre	Corniches, bandeaux, encadrements moulurés des ouvertures, ornements sculptés.
Brique	Corniches, bandeaux, encadrements des ouvertures, polychromie.
Bois	Sculpture des consoles et des pans de bois, décor de la porte principale, encadrements, lambrequins.
Fer, fonte	Garde-corps de fenêtres, rampes d'escaliers, lambrequins.

Eléments d'accompagnement de référence :

- ☐ Menuiseries des fenêtres ;
- ☐ Portes cochères et portes piétonnes ;
- ☐ Volets ;
- ☐ Devantures commerciales.

II.5.5.1.1. Façades à pan de bois

Localisation	Présente sur l'ensemble du territoire communal, du centre-ville jusqu'aux hameaux, la façade à pans de bois constitue la façade-type de la maison normande. On compte plus de trois cents maisons à pans de bois visibles à Bernay. Elle est employée tant pour les bâtiments d'habitation que pour les anciens bâtiments publics (ancien hôtel de ville, couvent des Cordeliers ...), les bâtiments agricoles et artisanaux. Cette façade sert de modèle pour les maisons néo-normandes du XIX^e et XX^e siècles et reste un motif décoratif dans l'architecture en béton du XX^e siècle.
Datation	Sa présence constante sur le territoire normand couvre une période historique très importante qui va du XV ^e jusqu'au XX ^e siècle.
Mise en œuvre	L'ossature et le colombage qui permettent de maintenir le hourdis (torchis, bauge, parfois tuileaux ou briquettes) sont réalisés en bois de différentes portées et sections. Le pan de bois à grille, constitué de montants seuls ou avec quelques décharges, est souvent utilisé pour des bâtiments ruraux, des habitations ordinaires ou des façades sur cour. Le colombage savant fait appel à toute une série de figures qui améliorent sa stabilité (quadrillage, croix de Saint André, losange, épi) et expriment le rang et la richesse du maître d'ouvrage. Les abouts des pièces maîtresses comportent des décors sculptés. Un soubassement en pierre ou mur solin permet d'isoler le bois du sol. Le hourdis est laissé brut pour les constructions plus simples et enduit à la chaux pour les bâtiments plus nobles. L'encorbellement permet d'augmenter la stabilité de la façade et de rejeter l'eau de ruissellement. D'une façon générale, il se limite à la façade principale. Depuis le XVI^e siècle, les encorbellements sont interdits en ville pour les raisons de propagation de feux. Jusqu'au XVIII^e siècle, le chêne est l'essence la plus utilisée, parfois le hêtre. Progressivement (XVII^e au XIX^e siècle), les façades à pans de bois ne sont plus destinées à rester apparentes, elles sont enduites au plâtre pour des raisons de protection contre le feu et reçoivent un décor imitant l'architecture de pierre.
Aspect / couleur	A l'origine, les bois apparents étaient recouverts de pigments minéraux ou animaux, ou simplement traités à l'huile de lin.

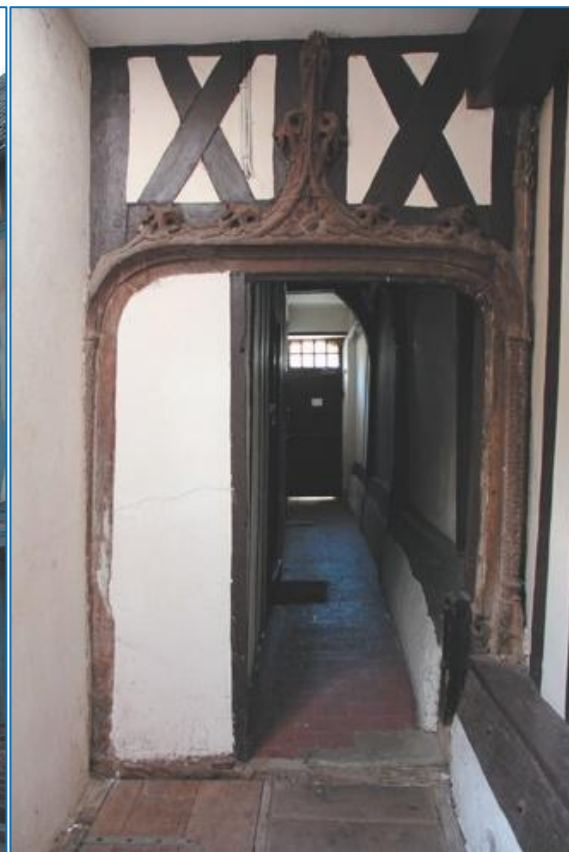
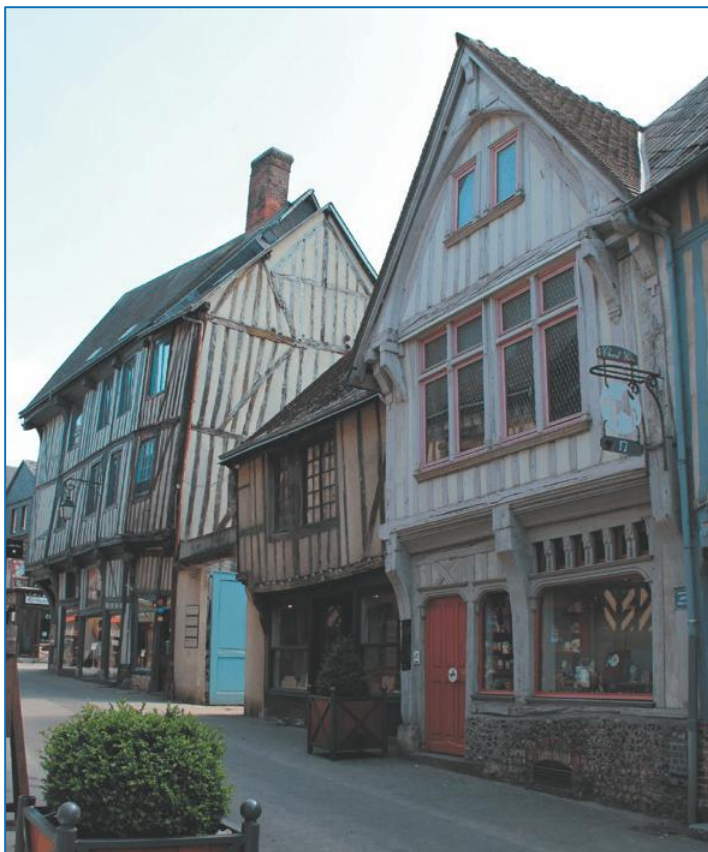
Images de référence :



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



Pan de bois du XVII^e siècle au 27 rue Alexandre



Bâtiments rue Gaston Follolpe du XV^e-XVI^e siècles / Passage rue Gabriel Vallée



Remplissage en tuileaux / Bâtiment d'habitation rue Thiers du XIX^e siècle, à l'origine recouvert d'enduit



Bâtiment artisanal sur la Charentonne - pan de bois et brique / Bâtiment annexe d'une villa boulevard Dubus / rue Auguste Leprévost - pan de bois et brique



Ferme aux Champeaux - pan de bois et torchis enduit et chaulé



Bâtiment agricole à Pilette Est - pan de bois et torchis apparent

Evolutions au XX^e siècle :



Boulevard Dubus - villa néo-normande

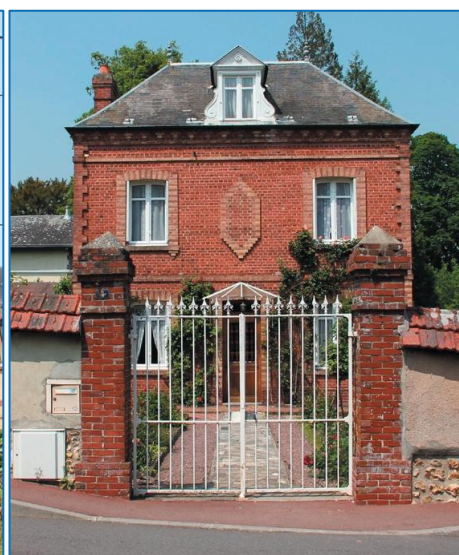


Rue des Fontaines - maison atelier avec étage en brique doublée de pan de bois décoratif / Rue du 11 Novembre - façade Art Nouveau en cadres et panneaux bois / Rue Léon Puel - structure en brique peinte d'un décor de faux pan de bois

II.5.5.1.2. Façades en brique, brique et pierre, brique et moellons, brique et enduit

Localisation	Le matériau le plus utilisé avec le pan de bois, la brique est présente dans tous les quartiers de Bernay et dans tous les types du bâti de l'industriel jusqu'à la villa bourgeoise.
Datation	Jusqu'au XVIII ^e siècle, la brique est de fabrication artisanale, reconnaissable par sa forme irrégulière, sa petite épaisseur et par ses variations de couleur. A partir de XIX ^e siècle, on commence la production de la brique industrielle, de format standardisé et couleur homogène.
Mise en œuvre	Les briques sont posées à joints croisés et montées au mortier de chaux, puis à partir du XIX ^e siècle, à la chaux et ciment. La modénature des façades est réalisée par un léger sailli des linteaux, appuis des baies, corniches ou bandeaux. L'association de la brique et de la pierre a été largement utilisée dès le XVII ^e siècle dans la construction des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers. La pierre calcaire est réservée aux éléments constructifs tels que clefs, chainages, linteaux, bandeaux, corniches ou les encadrements des baies. La brique a une fonction structurelle et de remplissage. Sur quelques bâtiments du XIX ^e - début XX ^e siècles, la brique assume le rôle de la pierre, les parements sont en moellons de pierre enduits ou en silex. Les façades les plus simples sont partiellement ou totalement enduites.
Éléments de décor	Dans les façades à briques polychromes, les motifs décoratifs marquent les encadrements des baies, les chaînages verticaux et horizontaux, les corniches sous les gouttières et les chéneaux. Dans les bâtiments en briques du XIX ^e et XX ^e siècles, des éléments en céramique vernissée viennent marquer les frises et les linteaux.
Aspect / couleur	Brique artisanale : rouge Brique industrielle : large variété de couleurs (rouge, rouge-brun, jaune, noire), aspect mat ou vernissé.

Images de référence :



Cité Galland - bâtiment artisanal en brique moderne / Maison ternaire de faubourg, rue Salnelle, faubourg de la Couture brique polychrome, modénatures



Villa rue d'Orbec - brique polychrome et brique vernissée



Maisons de contre-maître, rue Kléber Mercier - brique enduite avec encadrements apparents



Maisons ouvrières groupées rue des Poilus brique polychrome



Logis abbatial XVII^e abritant le musée de Bernay damier en pierre de taille et brique



Villa XIX^e rue Auguste Leprevost - brique avec encadrements et chaînages en pierre



Villa XIX^e boulevard Dubus - brique polychrome, modénatures riches



Maison de ville rue du général de Gaulle - brique polychrome, linteaux en pierre et céramique / Villa XIX^e
rue de la Victoire - brique et silex

Evolutions au XX^e siècle :



Maison annexe de l'usine Galant, rue Gombert - brique et pierre dégradées par la couche de peinture



Ancienne cidrerie, puis caserne de Pompiers rue Gambetta. L'extension récente boulevard Dubus en enduit rouge reprend le gabarit et la couleur, mais les balcons filants apportent une note discordante.



Rue Salnelle - L'extension sur cour contemporaine en brique est bien intégrée par son gabarit et les matériaux

II.5.5.1.3. Façades enduites

Localisation	Les façades anciennes recouvertes d'enduit sont présentes notamment dans le centre-ville ; elles restent marginales dans les faubourgs.
Datation	A partir du XVIII ^e siècle, les enduits et décors en plâtre permettent de mettre au goût du jour (l'architecture classique) des bâtiments plus modestes, sans employer la pierre, matériaux rare et coûteux.
Mise en œuvre	La structure des bâtiments est en pan de bois ou en brique. Les éléments de modénature sont reproduits en plâtre et stuc : pilastres, corniches, frontons, encadrements. Les panneaux pleins sont recouverts d'enduit en plâtre ou plâtre et chaux, traité parfois en faux appareil avec des joints engravés. L'association de deux couleurs d'enduit permet d'imiter les façades en pierre et brique, ou brique et enduit. Les encadrements peuvent aussi être en bois mouluré et peint. Les décors en stuc dessinent de guirlandes et des écussons au-dessus des baies des bâtiments les plus remarquables.

Images de référence :



Maison rue Michel Hubert-Descours - façade enduite pouvant être mise en valeur par un traitement en bichromie



Rue Alexandre - façade en plâtre avec pilastres et faux-joints sur une structure en pan de bois / Rue Auguste Leprevost - la façade peut être traitée en une seule couleur, car elle imite le parement en pierre de taille / Impasse rue Gabriel Vallée - enduit décoré d'un motif imprimé



Rue Taillefer - traitement différent de la façade divisée entre deux propriétaires



Rue Leprevost de Beaumont - La couleur bleue est étrangère à la palette chromatique locale

Evolutions au XX^e siècle :



Cité jardin des abattoirs 1930 - enduit rose au ciment coloré dans la masse



Immeuble rue de Charentonne décor polychrome (1930) sur un enduit au ciment

II.5.5.1.4. Façades en pierre de taille

Localisation	La façade en pierre de taille est représentée sur quelques bâtiments prestigieux de Bernay : les églises, l'abbaye, l'Hospice, une partie de l'hôtel de la Gabelle.
Datation	A partir du XVII ^e siècle jusqu'au XVIII ^e siècle.
Mise en œuvre	Les façades sont dressées en pierre de taille, généralement du calcaire, parfois du grès, montée au mortier de chaux. Exceptés quelques exemples où seul le rez-de-chaussée est en pierre, les bâtiments construits avec ce matériau démarquent leur fonction sociale dans la ville.
Éléments de décor	La décoration sculptée, qui reste toujours très sobre, prend place au-dessus des fenêtres à arc en plein cintre ou à arc surbaissé, avec des clefs sculptées ou des masques. Les portails et les frontons proposent les éléments décoratifs les plus importants : guirlandes, écussons ou trophées. Au XIX ^e siècle, les éléments en pierre se concentrent uniquement sur les corniches, les encadrements et les chaînages.

Images de référence :



Abbaye et bâtiments conventuels du XVII^e siècle en pierre de taille



Hospice de Bernay - bâtiment du début XVIII^e en de taille



Hôtel de la Gabelle XVIII^e - avant-corps central en pierre, le reste est en pierre, brique et enduit



Hôtel de la Gabelle XVIII^e - porche d'entrée en pierre

Evolutions au XX^e siècle :



Les éléments en pierre ont été recouverts de peinture blanche, ce qui appauvrit le jeu d'ombres des moulures et entraîne la dégradation de la pierre

II.5.5.1.5. Façades en bois : essentes, bardage, clins et lames

Localisation	Les façades en bois sont répandues plus souvent dans les faubourgs et dans les zones industrielles, mais il n'est pas rare d'en trouver même en centre-ville dans les impasses et le long des cours d'eau.
Datation	Les essentes sont employées à partir du XV ^e siècle jusqu'au XVIII ^e siècle, lorsqu'elles sont interdites pour des raisons de sécurité. Les façades en essentes que l'on peut rencontrer actuellement appartiennent aux bâtiments restaurés. Les bardages ou clins de bois sont destinés traditionnellement au traitement du bâti agricole et artisanal, puis au XIX ^e siècle au bâti industriel (séchoirs).
Mise en œuvre	Les essentes en châtaignier recouvrent les façades à pans de bois les plus exposées des maisons, pour les protéger de l'humidité. Elles permettent de traiter des façades de forme circulaire comme les tourelles d'escalier. Sur les façades en bois des bâtiments utilitaires, il existe plusieurs types de pose : à couvre-joints (bardage vertical), à recouvrement (clins horizontaux), à embrèvement ⁴ (lames horizontales), ajourées ou pivotantes. La façade en bois est posée sur un socle en briques ou en moellons de silex. A partir du XIX ^e siècle, des maisons d'habitation en lames de bois apparaissent dans les faubourgs.
Éléments de décor	La découpe et la taille des essentes permettent de créer dans la surface homogène des façades des dessins décoratifs très sobres. Pour les habitations en clins ou lames de bois, les encadrements des fenêtres, la corniche et les bandeaux sont traitées avec des pièces moulurées ou découpées.

Images de référence :



La Logerie, hangar - bardage vertical à couvre-joints / Rue Assegond - pan de bois habillé de lames de bois peintes / Impasse rue Gabriel Vallée - véritables clins de bois

⁴ Un embrèvement est une technique d'assemblage pour deux pièces. L'une des pièces possède la languette ou le tenon destiné à s'emmancher dans la rainure ou la mortaise de l'autre pièce.



Place Sainte-Croix - façade restaurée en essentes



Rue Viret - lames de bois peintes / Rue Lobrot - lames de bois



Maison rue Descours (début XX^e?) - façade en lames de bois peintes / Impasse Alexandre - façade en lames de bois encadrements moulurés / Hameau de Bouffey - bâtiment agricole en lames de bois naturelles



Villa rue d'Orbec - façade en lames de bois peint



Maison rue Glatigny - façade restaurée en essentes bois

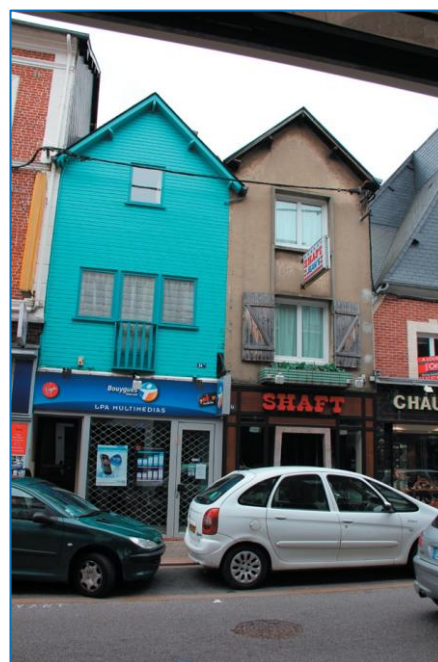
Evolutions au XX^e siècle :



Maison individuelle à Champeaux - l'extension en bois s'intègre bien par son traitement et son gabarit. En revanche, il y a trop de matériaux différents sur la façade principale.



Place Escande - la façade en bardage bois ajouré aurait été davantage mise en valeur par une plus grande sobriété des formes et des couleurs



Rue Thiers - la façade en lames de bois s'accorde mal avec son environnement bâti (couleur trop voyante, détail garde-corps, enseigne ...)

II.5.5.1.6. Façades en ardoise

Localisation	Répandue aussi bien dans les faubourgs que dans le centre-ville, nous retrouvons actuellement les façades en ardoise dans de nombreuses réalisations récentes.
Datation	A partir du XVI ^e siècle, jusqu'à nos jours.
Mise en œuvre	Utilisée au départ pour protéger les murs pignons de l'humidité, l'ardoise est devenue au cours du temps le matériau de la façade principale en continuité avec le traitement de la toiture. Elle est souvent utilisée pour recouvrir des façades à pans de bois dégradés ou de moins belle facture, donnant sur la cour. Parfois, les surélévations des bâtiments d'un étage sont habillées en ardoise.
Éléments de décor	Le traitement lisse de la façade est parfois interrompu par un jeu géométrique d'ardoises. Les ouvertures sont protégées par un égout en saillie en ardoise ou une bande en zinc.

Images de référence :



Résidence du Cheval blanc, rue de Gaulle pignon arrière en ardoise



Rue des Poilus - étage en pan de bois recouvert en ardoise / Rue Leon Puel - l'ensemble des façades est en ardoise, compris l'occultation des baies

Evolutions au XX^e siècle :



Rue Bernard Gombert - façades dégradées en ardoise bleu et en carrés de fibrociment rouge / Tourelle en pan de bois recouverte d'ardoise en fibrociment



*Traitement hétérogène de la façade en ardoise de fibrociment et bardage rouge / Rue Assegond –
surélévation recouverte d'ardoise*

II.5.5.1.7. Façades en bauge

Localisation	Dans les hameaux, sur les bâtiments agricoles et les bâtiments d'habitation très simples.
Datation	Technique de construction ancienne, mais les bâtiments encore debout datent du XVIII ^e siècle - début XX ^e siècle.
Mise en œuvre	La bauge est un système de construction monolithique en terre crue empilée. La terre limoneuse est généralement extraite sur le lieu de la construction et doit être moyennement argileuse. La terre est dans un état plastique, généralement mélangée à de la paille et des fibres (crin animal ou filasse de lin). Il est mis en place sur des baguettes de bois fendu, des éclisses coincées entre les colombages. Il est protégé des intempéries par un enduit de sable, de chaux et de limon.

Images de référence :



Promenade Gaston Lenôtre - bâtiment artisanal en bauge sur le Cosnier



Hameau de Bouffey - bâtiment en bauge et lames de bois



Promenade Gaston Lenôtre - murs en bauge restaurés

Evolutions au XX^e siècle :



Hameau de Champeaux - ancien bâtiment agricole transformé en habitation : murs en bauge restaurés, pan de bois de remploi

II.5.5.2. Matériaux de couverture

II.5.5.2.1. Couvertures en ardoises

Localisation	Ensemble de la commune sur les bâtiments publics, maisons de ville, villas, bâtiments de fermes.
Datation	XIX ^e siècle - XX ^e siècle A partir du XIX ^e siècle, l'ardoise remplace la tuile et le chaume qui couvraient les anciens bâtiments en pan de bois.
Mise en œuvre	Type d'ardoises : ardoises traditionnelles, ardoises fines. Pose : à simple pureau ou à pureau décroissant, au clou ou au crochet, entières ou taillées (chanfreinées, arrondies). Pente : deux pentes 40-50° en pose traditionnelle, 80° pour les brisis des combles à la Mansart. Faitage, arêtiers, noues et épis : zinc (emploi moderne).
Aspect / couleur	Ardoise bleue.

Images de référence :



Rue Gabriel Vallée - toitures en ardoise et fibrociment



Logis abbatial et bâtiments conventuels couverts d'ardoise



Villas boulevard Dubus - combles à la Mansart en ardoise



Rue du général de Gaulle - toiture en ardoise / couverture moderne en ardoise d'une ferme

Evolutions au XX^e siècle :



Hameau Le Malharquier - couverture en fibrociment losangé de qualité médiocre

II.5.5.2.2. Couvertures en tuiles

Localisation	Dans les villages, hameaux, secteurs urbanisés au XIX ^e siècle, sur les bâtiments de fermes, bâtiments secondaires, maisons de ville régionalistes.
Datation	XVI ^e siècle - XX ^e siècle
Mise en œuvre	Type de tuiles : tuiles plates, tuiles mécaniques. Pose : à recouvrement simple. Pente : 45-55° en pose traditionnelle pour la tuile plate, 30-45° pour la tuile mécanique. Eléments de décor : faîtages et arêtières en tuiles demi-rondes, épis de faîtage en céramique ou cuivre (XIX ^e).
Aspect / couleur	Rouge, rouge-foncé. Absence de tuiles vernissées.

Images de référence :

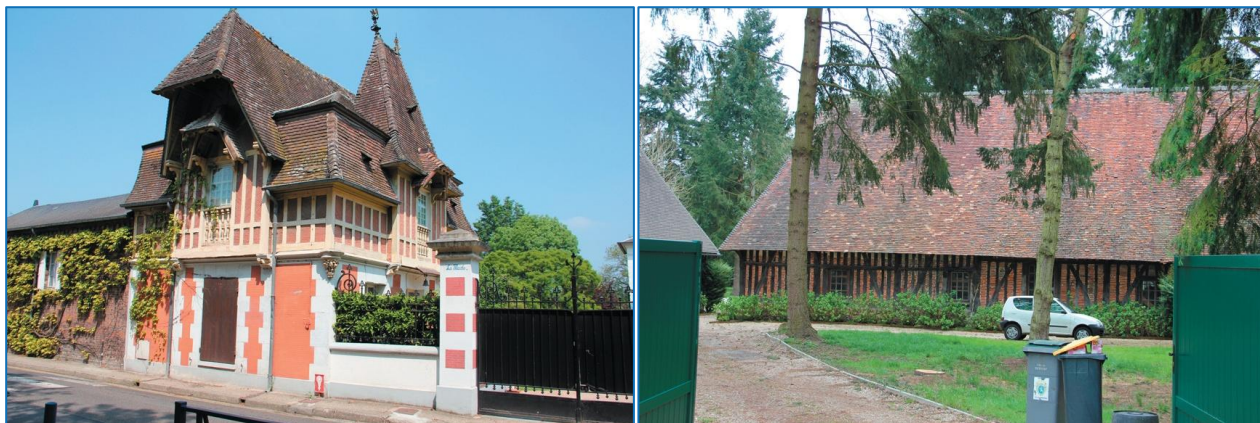
*Hôtel de la Gabelle (début XVIII^e) - toiture à pans brisés en tuile plate*



Couvent des Cordeliers, rue de la Comédie (XVII^e)- toiture en tuile plate

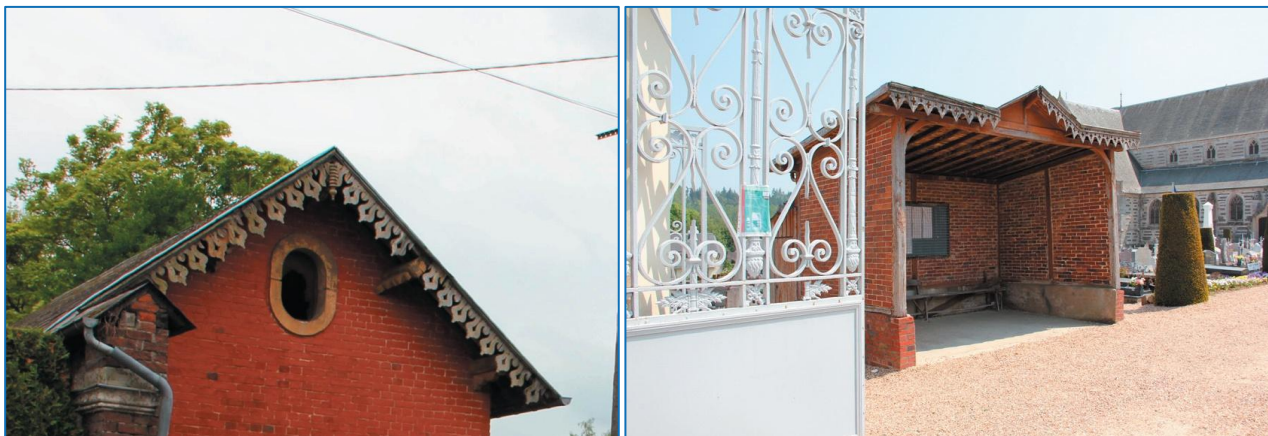


Eglise St-Martin de Carentonne XII^e - XVIII^e



Villa rue Kléber Mercier XIX^e / Ferme au hameau de Carentonne - couverture panachée en tuile plate d'une ancienne ferme

II.5.5.2.3. Détails de toiture



Maison à La Croix-Coquet du XIX^e siècle - lambrequins en bois ajouré / Cimetière Notre-Dame de la Couture - abri XIX^e siècle - lambrequins en bois ajouré

II.5.5.2.4. Lucarnes

Localisation	Ensemble de la commune : maisons de ville, villas, maisons ouvrières.
Datation	XVIII ^e au XX ^e siècle.
Mise en œuvre	Matériaux : pan de bois, bois peint, zinc estampé, brique, pierre. Couverture : identique au toit, faîtage tuile ou zinc. Formes prédominantes : lucarne pignon, lucarne à fronton. Autres formes : linteau arrondi, œil de bœuf. Formes incompatibles avec le bâti ancien : outeau, lucarne chien assis, lucarne rampante. Dimensions : ouverture plus haute que large, n'excédant pas la largeur des baies de l'étage au-dessous. Disposition : placée le plus souvent dans le plan de la façade, son appui se situant au-dessus de l'égout de la maison.

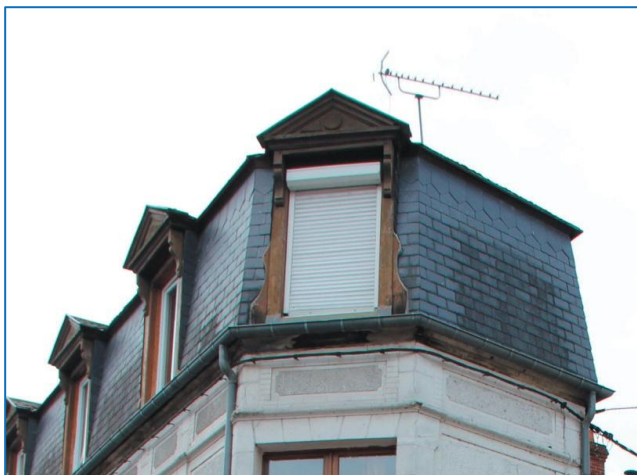
Images de référence :



Lucarne à fronton arrondi et oculi en pierre / Lucarne en pierre sculptée et lucarnes en zinc estampé



Lucarnes en brique / Lucarnes en zinc estampé



Lucarnes à fronton en bois peint / Lucarne à fronton et amortissements en bois peint



Lucarnes pignon en pan de bois, couverte en tuile plate



Lucarne pignon à croupe en pan de bois, couverture fibrociment dissonante / Lucarnes à fronton en bois peint

Evolutions au XX^e siècle :



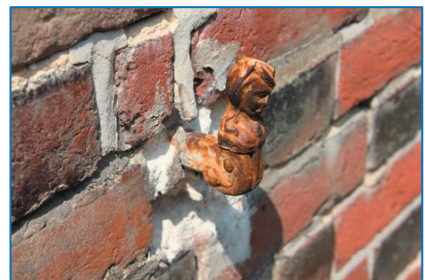
Fermes restaurées à Carentonne et Champeaux - Les lucarnes rampantes sont héritées de l'architecture en chaume, mais cette forme est inhabituelle pour les couvertures en tuiles ou ardoise.

II.5.5.3. Menuiseries

II.5.5.4. Fenêtres, volets et persiennes

Localisation	Ensemble de la commune.
Datation	XVIII ^e siècle - XX ^e siècle.
Mise en œuvre	Matériaux : bois. Les menuiseries de fenêtres traditionnelles sont : ☐ Menuiseries avec cadre en bois et vitrage serti de plomb au XV^e-XVI^e siècles. Les grandes croisées étaient divisées en quatre par meneau et traverse en bois ; ☐ Fenêtres à petits bois (carreaux) sur le bâti antérieur au XVIII^e siècle ; ☐ Fenêtres à grands carreaux sur le bâti du XVIII^e et du XIX^e siècle ; ☐ Fenêtres à grands vitrages au XIX^e-XX^e siècles. Les ouvrants sont à la française, à l'exception des quelques exemples à guillotine (maison de l'Engagiste de la Couronne au 31, rue Thiers). Jusqu'au XVIII^e siècle, les volets ne sont pas utilisés à l'extérieur des baies. Les volets caractéristiques de Bernay sont : ☐ Volets à battants pleins, assemblés par deux traverses ou ferrures (XIX^e et mi-XX^e siècle) ; ☐ Persiennes recoupées 1 ou 2 fois horizontalement (XX^e siècle) ; ☐ Volets à écharpe (bâti rustique et XX^e siècle). Les volets pliants ou roulants ne sont pas compatibles avec le patrimoine architectural local.
Aspect / couleur	Couleur en accord avec les portes. Teinte foncée prépondérante pour les bâtiments à pan de bois. Teinte claire pour les bâtiments fin XIX^e - XX^e siècles.

Images de référence :



Menuiseries et persiennes pliantes XIX^e d'origine / Détail menuiserie / Détail d'un crochet métallique



Cité jardin des Abbatoirs - menuiseries bois 1930



Menuiseries XVIII^e à petits bois / Menuiseries XVI^e à vitraux losangés



A droite, menuiseries à petits bois cohérentes avec le bâti ; à gauche, fenêtre rez-de-chaussée plus tardive et persiennes modernes



A gauche, les formes de menuiseries sont pastiches

Evolutions au XX^e siècle :



Maisons ouvrières XIX^e - les menuiseries à petits bois sont anachroniques



Menuiseries modernes en bois à vitrage unique, sur une maison XVII^e en pan de bois / Menuiseries modernes discordantes (petits bois collés) ; volets de couleur trop rose



Menuiseries à petits bois sur un atelier XIX^e - les proportions des baies de l'étage sont exagérées / Les motifs en bois découpé ne sont pas cohérents avec les formes locales et la couleur est trop voyante

II.5.5.5. Portes

Localisation	Ensemble de la commune.
Datation	Avant XVIII ^e siècle - XX ^e siècle.
Mise en œuvre	Matériaux : bois. Formes : avec linteau sculpté ou simple sans linteau apparent portes droite ou porte cintrées. Seuil : pierre. Portes cochères : Les portes cochères les plus anciennes sont pleines à deux lits de planches croisées assemblées au clous et pentures. A partir du XVIII^e siècles les portes présentent deux vantaux pleins, à grands panneaux. La décoration et les moulures changent suivant l'époque de fabrication. Souvent, la partie basse est décorée d'une table saillante sous un large bandeau mouluré. Portes d'entrée : Avant le XVII^e siècle, les portes sont étroites et basses. Elles sont pleines, en lames croisées. A partir du XVIII^e siècle, les portes sont très hautes, leur linteau s'aligne sur celui des fenêtres. Le modèle le plus répandu est une porte avec la partie haute vitrée à petits carreaux, protégée ou non par un volet à abattant plein, et la partie basse comportant une table saillante et un bandeau mouluré. Il existe une diversité de modèles du XIX^e siècle de la traditionnelle porte vitrée à cadres et panneaux.
Aspect / couleur	Couleur en accord avec volets. Teinte foncée prépondérante.

Images de référence :





Portes cochères :



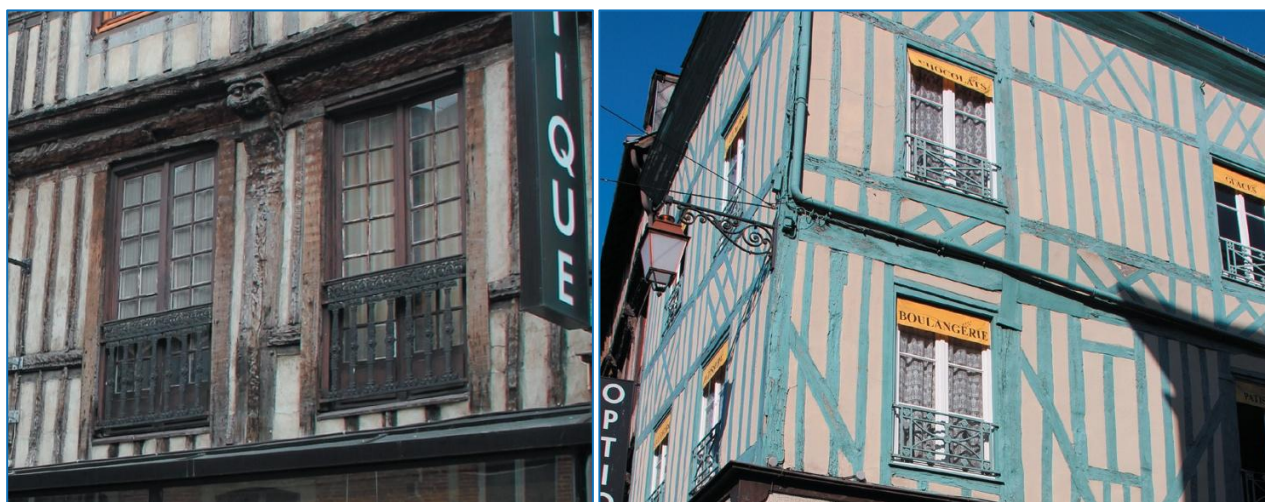
Portes piétonnes :



II.5.5.6. Ferronneries : garde-corps

Localisation	Centre-ville, faubourgs : villas, hôtels, maisons de ville.
Datation	XIX ^e siècle - XX ^e siècle.
Mise en œuvre	Type de pose : suivant date et thématique de l'habitation. XIX ^e siècle : garde-corps fixés dans les tableaux, les balcons restent exceptionnels. XX ^e siècle : pose de plus en plus ordonnée. Matériaux : fer forgé, fonte, bois (rarement).
Aspect / couleur	Couleur en contraste avec les façades, teinte foncée prépondérante.

Images de référence :



Garde-corps en fonte



Garde-corps en fer forgé

II.5.6. Typologies des jardins

II.5.6.1. Parc et jardin publics

Localisation	Centre-ville.
Tracé	Composition mixte ornementale. Tracé rectiligne autour des monuments funéraires et courbe.
Point de vue vers l'extérieur	Néant.
Palette végétale	Arbres remarquables en bosquets ou en isolés : séquoias, féviers, platanes, frênes, gingko biloba, aulnes, érables pourpres, etc. Alignements de tilleuls taillés en rideau.
Matériaux de revêtement	Allée en gravier non local (rose), pavé de ciment préfabriqué.
Élément de décoration	Éléments décoratifs en ciment en imitation de bois (rocaille) : pont, kiosque, fontaine, bassin.



Jardin de l'hôtel de ville

II.5.6.2. Parc autour d'un manoir ou d'un ensemble architectural remarquable

Localisation	Disséminés sur le territoire communal.
Tracé	Tracé rectiligne ancien, avec des ajouts plus récents (potager à l'emplacement de parterre).
Point de vue vers l'extérieur	Perspective cadrée par des alignements de tilleuls se poursuivant par un saut-de-loup.
Palette végétale	Alignements anciens de tilleuls. Arbres en bosquets introduits plus récemment : cèdres, hêtres pourpres, pins, séquoias.
Matériaux de revêtement	Allée en gravier de silex.
Élément de décoration	Petits bâtiments de services et pigeonniers limitrophes participant à la qualité de l'ensemble.

*Ensemble fortifié du Bois -Taillefer*

II.5.6.3. Jardin de villa bourgeoise

Localisation	Centre-ville et faubourgs.
Tracé	Composition ornementale mixte oscillant entre tracé régulier et courbe.
Point de vue vers l'extérieur	Pas de perspective ouvrant sur le paysage. Des murs de clôtures hauts opaques abritant les vues.
Palette végétale	Arbres marqueurs : hêtres pourpres, séquoias semprevirens, cèdres placés en bosquets ou isolés.
Matériaux de revêtement	Allée en gravier de silex.
Élément de décoration	Éléments architectoniques décoratifs : kiosques.

*Maison bourgeoise du faubourg de la Couture*

II.5.6.4. Jardin d'agrément autour d'une maison individuelle

Localisation	Centre-ville, faubourgs et hameaux.
Tracé	Parcellaire de taille variable. Composition organisée selon différents thèmes : le plus souvent, le jardin autour de la maison, le jardin potager et le verger en arrière-plan.
Point de vue vers l'extérieur	Parcelles closes de murs ou de haies. Dans les hameaux, les vues peuvent passer au-dessus de la haie taillée basse.
Palette végétale	Arbustes florifères : rosiers, seringas, lilas, viornes, chaenomeles ... Haies de charmes et d'aubépines, ponctuées de houx en port libre. Arbres fruitiers conduits en basse-tige ou demi-tige ou palissés contre les murs (pommiers, poiriers ...). Vivaces : cœurs de marie, pétasites, aconites, marguerites, géraniums, campanules ...
Matériaux de revêtement	Allée en gravier de silex, sente en pelouse. Terrasse le plus souvent en grès ou briques.
Élément de décoration	Pergolas, arceaux, porches.

*Jardin d'une maison - Allée Gertrude*

II.5.6.5. Jardin potager détaché de la maison

Localisation	Centre-ville.
Tracé	Petit parcellaire partagé en des lignes de cultures.
Point de vue vers l'extérieur	Parcelles closes de murs. Lavoirs et bâtiments de services voilant les vues sur les canaux.
Palette végétale	Essences potagères. Arbustes à petit fruits : groseilliers, framboisiers, cassissiers ... Fruitiers de petit développement en port libre ou palissés contre les murs (pommiers, poiriers ...).
Matériaux de revêtement	Allée en gravier de silex ou chemin en terre.
Élément de décoration	Néant.

*Potager - Allée Badin*

II.5.6.6. Cour jardinée

Localisation	Centre-ville.
Tracé	Ancienne cour de service convertie en jardin.
Point de vue vers l'extérieur	Parcelles cernées de murs.
Palette végétale	Luxuriance de la végétation. Tapis de fleurs annuelles et de vivaces agrémentées d'arbustes ornementaux. Arbustes : rosiers, hortensia, viornes ... Vivaces : iris, graminées ...
Matériaux de revêtement	Allée en gravier de silex.
Élément de décoration	Néant.

*Cour jardinée - Rue Albert Glatigny*

II.5.7. Mécanismes de transformation urbaine à l'œuvre

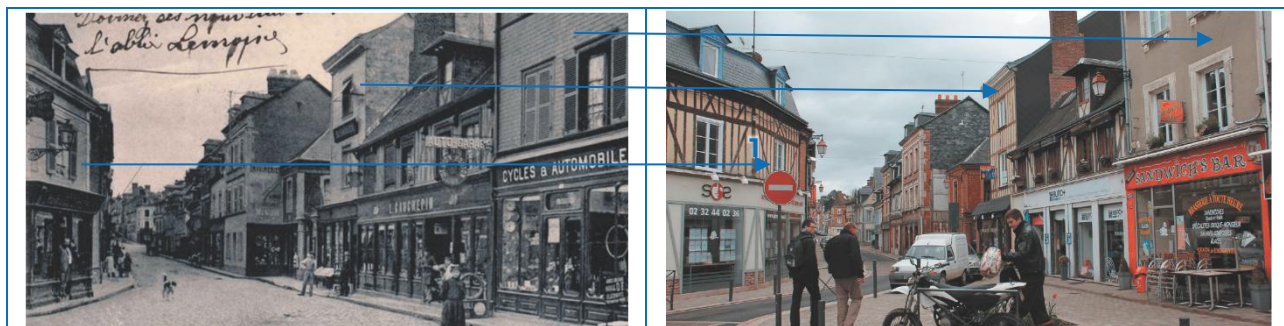
La comparaison des photographies récentes prises des mêmes points de vue que les photographies ou les cartes postales anciennes illustre les évolutions du cadre bâti et paysager de la commune.

Nous pouvons ainsi constater la modification de la silhouette du centre-ville par l'urbanisation des faubourgs et la densification des constructions.

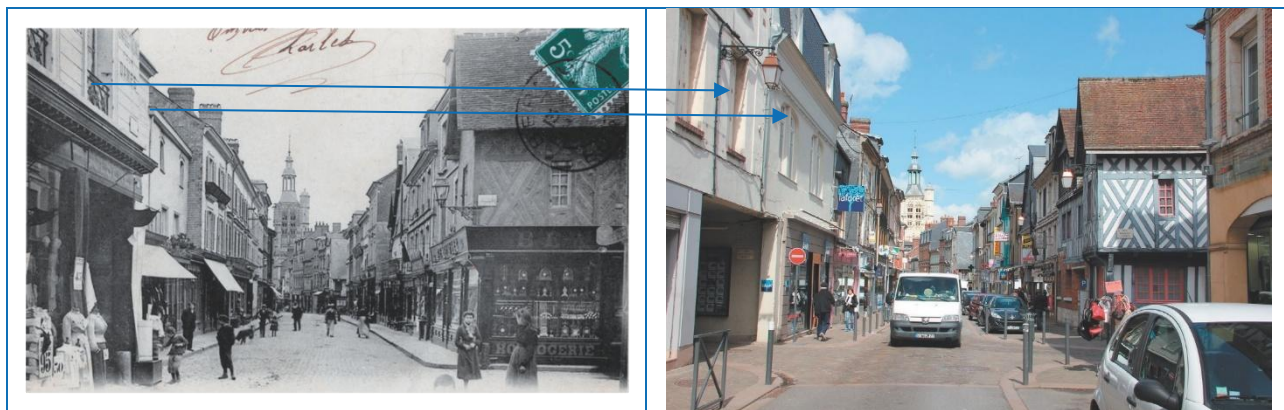
Le **centre-ville a conservé son atmosphère d'antan**, à l'exception de la disparition des devantures commerciales et modification de certaines façades. Le changement s'est opéré dans les détails : nouvelles enseignes, changement de la couleur des menuiseries (généralisation du blanc), disparition des volets en bois et leur remplacement par des volets roulants.

Les fronts bâtis ont été localement densifiés, plusieurs alignements d'arbres le long des rues ont disparus, l'enrobé s'est généralisé.

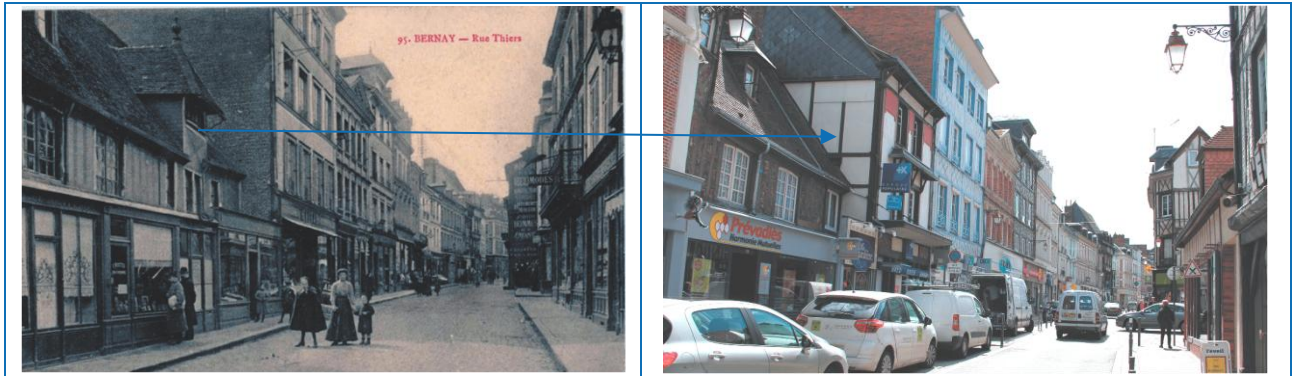
Rue du Général Leclerc : plusieurs pans de bois ont été mis au jour (n°17-21 initialement en enduit plâtre et chaux, n°34-36 initialement essenté). L'essentage du n°30 a été remplacé par un enduit. Les volets battants ont disparu.



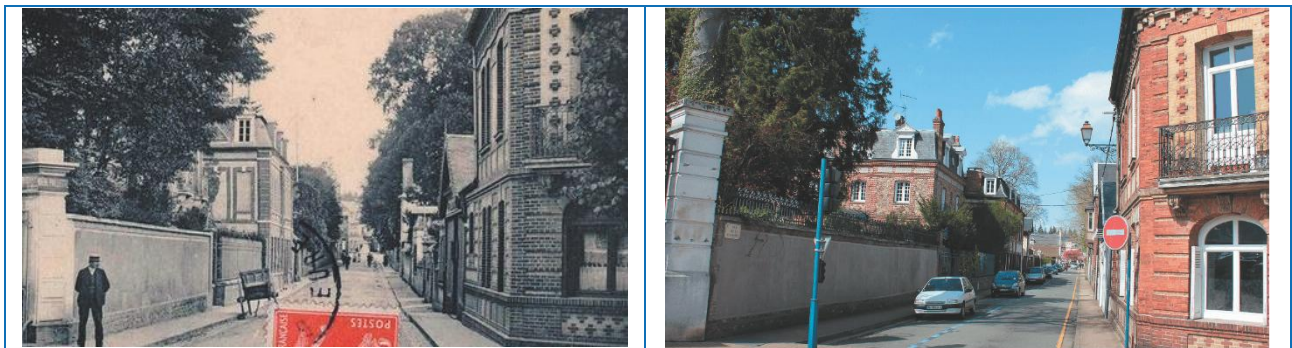
Rue Thiers : les n°39 et 41 ont été profondément remaniés.



Rue Thiers : le pan de bois du n°24 a été mis au jour (initialement enduit). La vieille maison au n°30 a été tronquée pour édifier une nouvelle construction au n°26 (avec notamment la perte d'une belle lucarne meunière). A droite, l'office de tourisme a été édifié sur l'emprise de constructions anciennes démolies.



Rue de la Victoire : pas de changement notable, hormis la présence des stationnements sur rue.



Rue Bernard Gombert : l'alignement d'arbres a été coupé et la rivière déviée



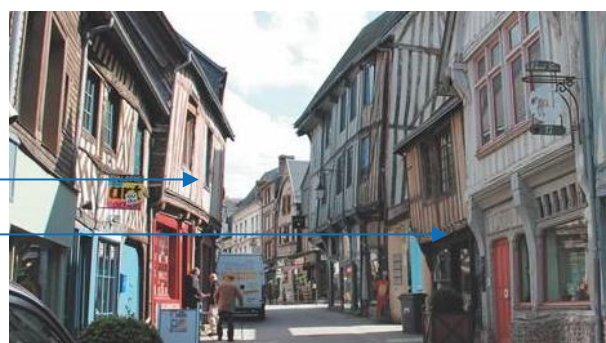
Rue de La Charentonne / rivière La Charentonne : disparition de lavoirs, suppression de la façade caractéristique du séchoir (n°23), disparition des lucarnes (n°21).



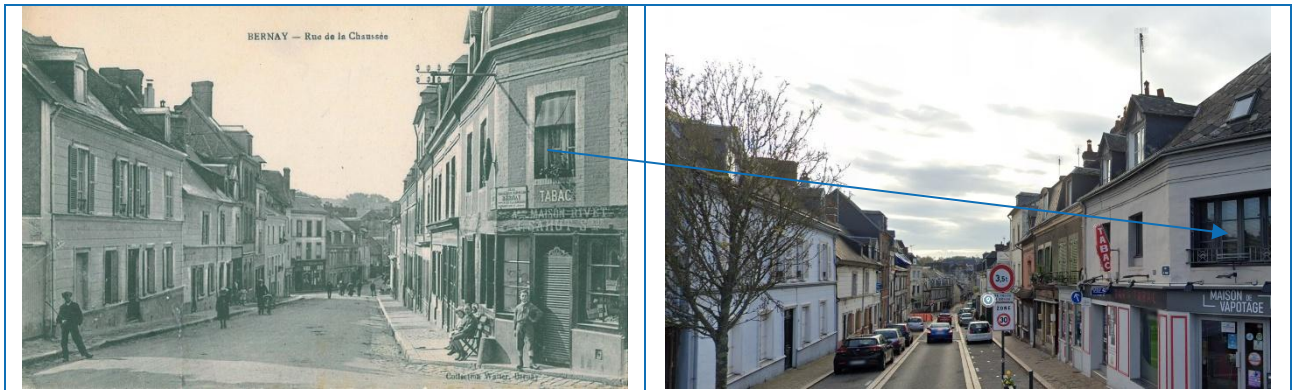
Place Gustave Héon : les n  1 et n  3 se sont respectivement par  s de clin bois et d'ardoises fibrociment.



Rue Gaston Folloppe : plusieurs pans de bois ont été mis au jour (n  15 et n  22, initialement en enduit).



Rue de Rouen : pas de changement notable, hormis l'élargissement trop marqué de la fenêtre sur l'angle du commerce.



II.6. Devantures et enseignes commerciales

Localisation	Centre-ville : commerces, restaurants, hôtels.
Datation	XIX ^e - XX ^e siècle.
Mise en œuvre (d'après les photographies anciennes)	Type de pose suivant date et thématique de l'édifice : ☐ Devantures en applique sur la façade ; ☐ Devantures posées en feuillure (posées en tableau des baies du rez-de-chaussée) ; ☐ Enseignes posées sur la façade (plaques peintes ou gravées) ; ☐ Enseignes posées en drapeau.
Matériaux	Devantures en bois. Enseignes en métal et/ou bois. Stores et bannes en textile (peu présentes).
Aspect / couleur (d'après les photographies anciennes)	Couleur en contraste avec les façades. Teintes foncées prépondérantes. Stores bannes unis et à rayures.



Devanture XIX^e en bois posée en applique



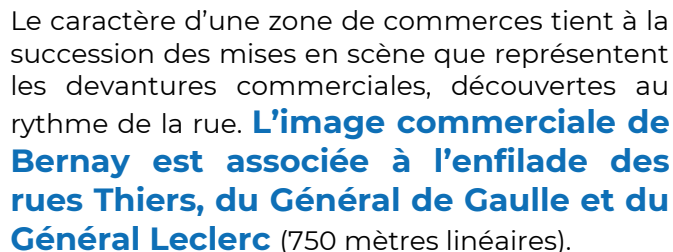
Devanture XIX^e en bois posée en applique / Vitrines en feuillure, intégrées dans les baies, avec enseigne métallique en drapeau



Devanture XIX^e en bois posée en applique / Rez-de-chaussée modifié, avec devanture vitrée saillante en alignement de la rue

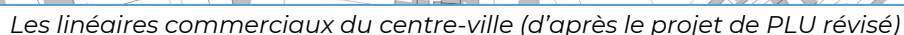


Devanture en feuillure / Devanture en applique en bois récente



Cette ambiance est commandée par de multiples facteurs, tels que la cohérence architecturale dans les alignements bâtis, l'équilibre entre les pleins et des vides (immeubles et espaces publics), la présence des voitures en climat (température, pluie, vent).

La clef de l'ambiance d'une ville réside pourtant essentiellement dans son urbanisme et son architecture, c'est-à-dire le rapport entre la largeur de la rue, la hauteur des immeubles et leurs trames horizontales permettant de visualiser les rez-de-chaussée commerciaux et les étages habités, les trames verticales qui rythment le passage d'un bâti à un autre, d'une activité à une autre. Tous les éléments qui forment les rues, bâtiments, devantures commerciales et mobilier urbain, doivent y contribuer.



II.6.2. Composition des devantures

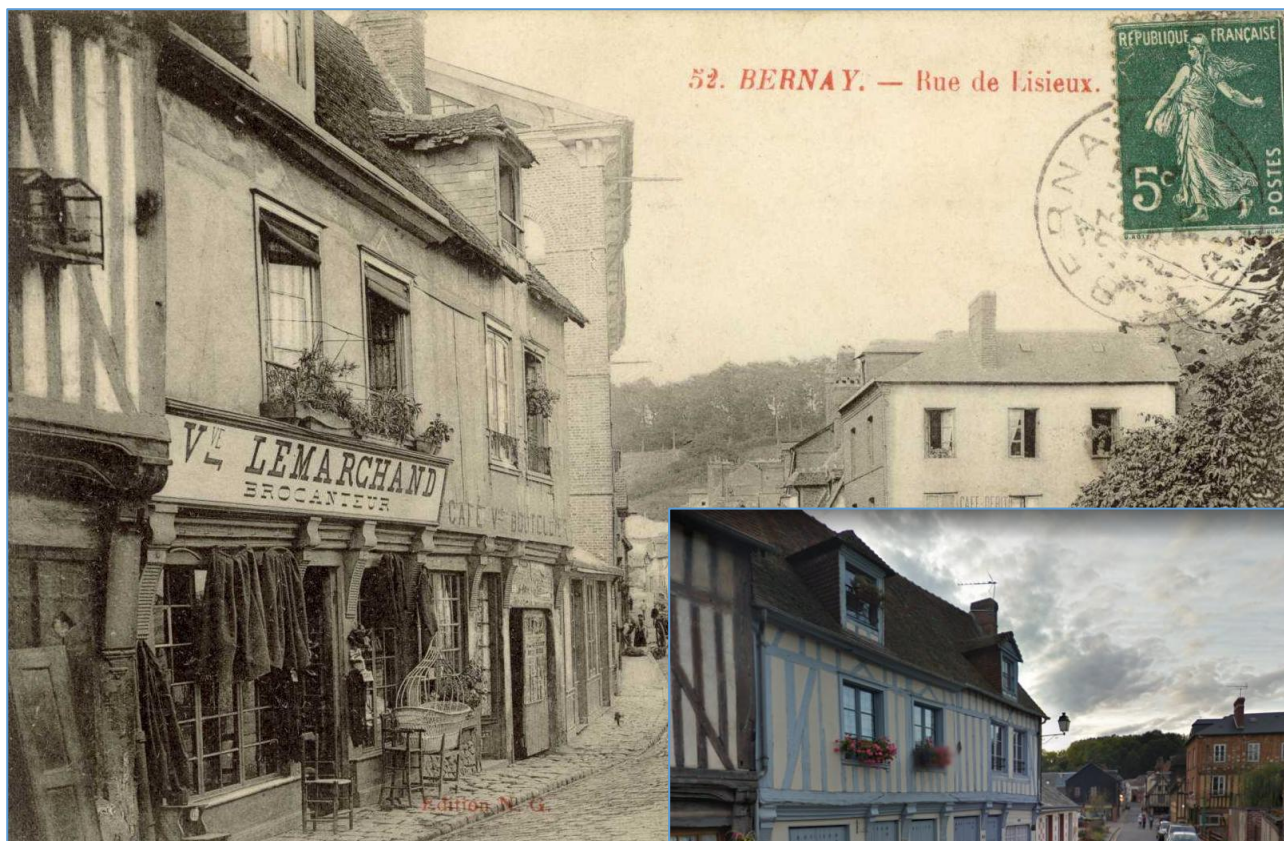
On distingue les devantures en applique et les devantures en feuillure :

- La **devanture en applique** représente une sorte de meuble en bois, rapporté sur la façade, intégrant les vitrines, porte d'entrée, enseigne et le plus souvent le soubassement. Ces devantures étaient, de loin, les plus fréquentes à Bernay ;
- La **devanture en feuillure** est inscrite, comme les fenêtres et portes, dans une feuillure réalisée au nu intérieur de la maçonnerie.



Succession de devantures en applique de la rue d'Alençon (actuelle rue du Général de Gaulle) au début du XX^e siècle





Exemple de devantures en feuillure dans une maison à pan de bois de la rue de Lisieux (prolongeant la rue Gaston Follippe) au début du XX^e siècle



Il est crucial que la devanture commerciale respecte l'architecture de l'immeuble. Elle doit souligner le rez-de-chaussée en asseyant la construction, soit dans une structure en feuillure, qui doit souligner les descentes de charge de l'immeuble, soit dans une structure en applique, véritable meuble créant l'assise de l'immeuble, et respectant les règles de l'ébénisterie.

Les exemples suivants, trop rares, montrent une belle cohérence entre le rythme de l'immeuble et les devantures :



Un bel exemple d'une devanture en applique respectueuse de la façade (50 rue du Général de Gaulle) : l'accès centré du commerce respecte la symétrie de la composition et les rythmes de la structure porteuse sont reproduits dans la devanture (y compris sous la forme de meneaux recoupant la vitrine). On regrettera toutefois la lourdeur de l'éclairage (rampe filante).



La devanture en feuillure du 17 rue Gaston Follippe, discrètement insérée dans les structures porteuses, révèle l'élégance du pan de bois.

De nombreuses devantures ont été apposées ou modifiées au gré des besoins des commerces, sans réelle prise en compte de l'immeuble-support. Les quelques exemples ci-dessous ne constituent pas une analyse exhaustive, mais sont donnés pour illustrer les bonnes pratiques comme les erreurs à éviter :



Les points positifs :

Cohérence des rythmes de façade et de devanture.

Accès indépendant au logement au 1^{er} étage.

Les erreurs à éviter :

Extension de la vitrine hors de l'emprise originelle du bâtiment.

Contraste de couleur trop fort avec le blanc de la devanture.

Profusion d'annonces publicitaires dans la vitrine.



Les points positifs :

Accès indépendant au logement au 1^{er} étage.

Traitement de la rupture d'alignement par un retour de la devanture à l'équerre, qui « enrobe » l'immeuble.

Les erreurs à éviter :

Devanture filante masquant le parcellaire et la diversité architecturale

Rythmes devantures ≠ rythmes façades.

Harmonie de couleur contestable.



Les erreurs à éviter :

Devanture filante masquant le parcellaire et la diversité architecturale.

Rythmes devantures ≠ rythmes façades (avec présence d'un poteau au milieu de la vitrine).

Harmonie de couleur contestable.

Pas d'accès indépendant au logement au 1^{er} étage.



Les points positifs :

Accès indépendant au logement au 1^{er} étage.

Cohérence des rythmes de façade et de devanture.

Les erreurs à éviter :

La devanture monte jusqu'à l'allège des baies du 1^{er} étage et couvre l'intégralité de la façade qu'elle écrase complètement.

Contraste de couleur trop fort avec le blanc de la devanture.

	Profusion de messages nuisant à la lisibilité. <u>Les erreurs à éviter :</u> Devanture en pastiche (fausses colonnades), en incohérence avec l'architecture de l'immeuble. Pas d'accès indépendant au logement au 1^{er} étage.
---	---

II.6.3. Les enseignes

Une **enseigne commerciale représente une information sur l'activité exercée, quelquefois une présentation des produits, et toujours une invitation à entrer.**

Cette trilogie de fonctions et l'attractivité recherchée ne peuvent se faire ni au détriment du fonctionnement urbain, ni au détriment des activités commerciales voisines, sans céder à la tendance à la surenchère en matière de concurrence : attention aux effets d'enseignes, de couleurs, aux dimensions trop imposantes et aux jeux éclairage.



Exemples de surenchère visuelle des devantures et enseignes, renvoyant une image peu flatteuse



Une simplification des devantures et des enseignes trop compliquées devra être recherchée. L'attractivité doit résulter de la qualité de la devanture et non d'artifices visuels. La bonne lisibilité de la porte d'entrée, de la vitrine, de l'enseigne, des informations diverses, etc. ... doit être recherchée.



La devanture à l'angle de la rue de Lisieux et de la promenade Gaston Lenotre est un bon exemple, avec un travail sobre et soigné sur la typographie et l'éclairage, ainsi qu'un jeu de store et rappels d'enseignes en lambrequin des baies d'étage, cohérent avec l'expressivité de l'architecture XIX^e de cet immeuble.

II.7. Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable

II.7.1. Généralités

II.7.1.1. Caractéristiques constructives du bâti ancien

La diversité :

Le bâti ancien est dépendant des conditions géologiques et climatiques locales, des modes de vie (rural, urbain ...), des modes d'occupation (permanente, saisonnière ...).

Les modes de construction ont évolué dans le temps, la diversité du bâti est générale.

L'hydrophilie :

Les matériaux dits « traditionnels » ont pour caractéristique une certaine **perméabilité à l'air et à la vapeur d'eau**.

L'empilement et l'assemblage :

Le bâti traditionnel doit sa stabilité à l'effet du poids d'un ouvrage sur ceux qui le supportent. La maçonnerie traditionnelle est souple, capable de s'adapter à des déformations importantes.

Durabilité :

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

Ecologique et biodégradable :

Les bâtiments anciens, sont constitués de **matériaux de provenance locale**, biodégradables. Les ruines se désintègrent souvent dans leur site. Le bâti ancien répond donc en particulier aux valeurs recherchées actuellement au titre des économies d'énergie, et du développement durable.

II.7.1.2. Les enjeux de la réhabilitation du bâti ancien

Les logements et les bâtiments tertiaires sont les plus gros consommateurs d'énergie en France, avec 44% des consommations énergétiques (deux-tiers dus aux logements, un-tiers du aux bâtiments tertiaires), soit 1,1 tonne équivalent-pétrole par habitant et par an ou 123 millions de tonnes de CO₂ par an (un-quart des émissions nationales). Le chauffage représente près des deux-tiers de ces consommations d'énergie et la majeure partie des émissions de CO₂.

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, en raison du faible taux de renouvellement du parc de bâtiments (inférieur à 1 % par an). En France, les experts estiment que plus de la moitié des bâtiments qui existeront en 2050 existent déjà aujourd'hui et que cette part du parc représentera au moins les trois quarts des consommations d'énergie de l'ensemble des bâtiments en 2050.

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

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

L'enjeu concernant les bâtiments anciens, directement fixé par le contexte environnemental et réglementaire actuel, est la réduction des consommations énergétiques. Mais une réhabilitation « durable » du patrimoine bâti doit également être accompagnée d'une réflexion sur :

- ☐ L'enjeu du confort d'été : la réhabilitation doit se faire selon une approche globale du bâtiment, intégrant notamment son comportement d'hiver et son comportement d'été ;
- ☐ Les enjeux économiques : liés à des réhabilitations qui pourraient s'avérer peu rentables voire inadaptées au bâti ancien ;
- ☐ La pérennité du patrimoine bâti : des réaménagements brutaux ou inadaptés peuvent entraîner une perte de qualités intrinsèques, voire des pathologies ou une réduction de la durée de vie de ces constructions.

II.7.1.3. Opération BATAN

De 2008 à 2010, l'opération BATAN menée en collaboration avec le Ministère du Développement Durable, Maisons Paysannes de France, Le Centre d'études techniques de l'équipement de l'est, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie et Le CNRS a permis la réalisation d'une étude consistant à relever les consommations énergétiques en lien avec le comportement de la construction ancienne et celui des habitants.

Les objectifs de cette étude sont :

- ☐ D'étudier les phénomènes physiques qui caractérisent le comportement thermique du bâti ancien en ayant une approche typologique du bâti ancien et une campagne d'instrumentation in situ approfondie ;
- ☐ D'élaborer un nouveau modèle de calcul ;
- ☐ D'identifier les réels enjeux en termes de réhabilitation énergétique du bâti ancien.

La méthode de travail consiste en :

- ☐ La construction d'une typologie thermique du bâti ancien ;
- ☐ L'étude du comportement réel d'un panel de bâtiment restreint ;
- ☐ L'élaboration du modèle de calcul BATAN ;
- ☐ La validation du modèle sur un panel élargi.

Suite aux mesures relevées in situ pendant plus d'un an sur une quinzaine de logements représentant la typologie thermique du bâti ancien, l'étude a permis de récolter une importante base de données. Elle a mis en évidence les points suivants : **une consommation moyenne du parc ancien inférieure à celle du parc existant, un bon confort d'été, une forte perméabilité à l'air**, la variabilité des propriétés thermiques des matériaux en fonction de l'humidité. Cette documentation reste à exploiter.

Dans les bâtiments anciens l'ensemble des parois verticales et horizontales, murs extérieurs mais aussi murs de refend intérieurs ainsi que les planchers lourds, de par leur poids et leur inertie, jouent un **rôle de stockage et de régulation thermique** en saison froide, mais offrent aussi 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 ».

II.7.2. Caractéristiques du bâti bernayen

II.7.2.1. Implantation du bâti par rapport aux voies

Le bâti ancien de Bernay est le fruit d'un équilibre entre habitat, activités humaines et nature environnante :

- ☐ Entre l'implantation des constructions et les conditions de climat et d'hydrographie ;
- ☐ Entre la composition architecturale du bâti et l'activité de celui qui l'occupe ;
- ☐ Entre les matériaux de construction et le sol dont ils sont tirés.

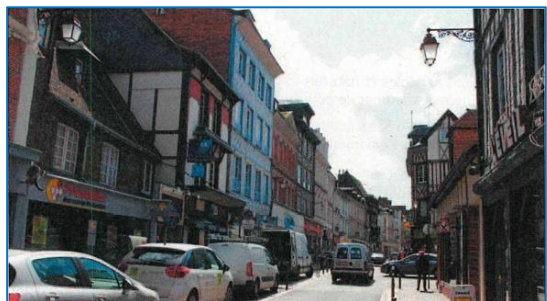
De cette adaptation du bâti à son environnement résulte une pérennité, une économie des dépenses et un confort optimaux par rapport aux conditions de l'époque.

La ville de Bernay s'est constituée le long de la ligne de partage des eaux du Cosnier et de la Charentonne. Caractérisée par des parcelles longues et étroites calées entre la rue et le cours d'eau, cette structure urbaine, très morcelée, forme un véritable lacs de passages, sentes et venelles qui relient les habitations aux rivières. La concentration du bâti en fronts urbains continus, constitués de maisons alignées sur rue ou de clôtures hautes présente plusieurs avantages :

- ☐ Les maisons sont abritées des inondations ;
- ☐ Les commerces se développent le long de voie de communication ;
- ☐ Toutes les maisons ont accès aux cours d'eaux.

II.7.2.2. Densité du bâti

Une structure urbaine compacte produit un tissu bâti dense en centre-ville : rue Thiers, rue du Général Leclerc, rue de Gaston Follippe, etc.



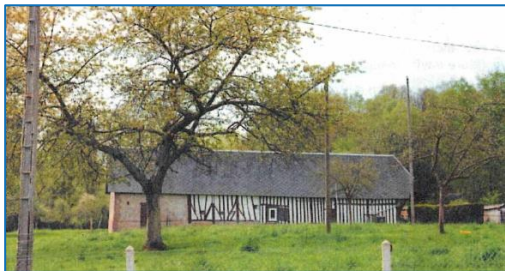
Rue Thiers

Les typologies architecturales prépondérantes sont les maisons mitoyennes et des immeubles collectifs (XIX^e siècle). Le maintien de ces typologies favorise naturellement une économie d'espace et d'énergie :

- ☐ La surface des façades extérieures est réduite (2 façades extérieures pour 2 façades mitoyennes) et par conséquent, les déperditions de chaleur ;
- ☐ Le linéaire des réseaux est minimisé ;
- ☐ Le traitement des eaux usées et des déchets, tout comme le chauffage peuvent être mutualisés pour plusieurs habitations ;
- ☐ La voirie et les accès sont réduits, et par conséquent l'imperméabilisation du sol aussi ;
- ☐ Les terrains agricoles et naturels sont préservés à l'extérieur des agglomérations, loin des sources de pollution.

D'autres typologies traditionnelles que l'on rencontre dans les hameaux, présentent des avantages environnementaux similaires (typologie de type « ferme ») :

- ❑ Le regroupement des fonctions (habitation, étable, grenier, hangar) dans un seul volume compact de forme rectangulaire produit un bâtiment économe en énergie et en espace ;
- ❑ Les pièces de service, placées du côté froid, servent d'espaces tampon pour les pièces de vie.



Bâtiments de ferme

II.7.2.3. Orientation du bâti par rapport au soleil et aux vents

Les maisons anciennes se protègent naturellement des vents dominants par leur implantation. Elles sont souvent orientées nord-sud. Les pièces de vie sont situées du côté chaud (au sud) où les apports solaires en hiver sont importants et donc les besoins de chauffage les plus faibles.

Ces pièces de vie sont généralement protégées du côté froid (au nord) par les pièces de service (cellier, cuisine, réserve ...).

Les ouvertures sont plus nombreuses au sud. Sur les façades nord et ouest, elles sont réduites, voire absentes.

Des dispositifs naturels, liés au bâti (volets, forme et disposition des fenêtres, débords de toit ...) ou à son environnement (végétation, relief ...) permettent généralement de protéger la maison des surchauffes estivales et du vent.

Des volets disposés sur les façades sud et ouest offrent une protection solaire efficace en été et contribuent à l'isolation thermique pendant les nuits d'hiver.

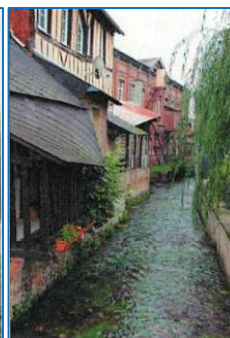
Les arbres à feuilles caduques laissent passer les rayons du soleil en hiver et les filtrent en été. Leur tige haute permet le passage de l'air frais au niveau du rez-de-chaussée.

Les haies à feuilles persistantes disposées à bonne distance de la maison, sont une barrière efficace contre le vent. Plus la maison est élevée, plus les haies doivent en être éloignées.

II.7.2.4. Implantation du bâti par rapport au relief

Les maisons de ville sont disposées sur le relief de façon à se protéger des crues de la Charentonne et du Cosnier. Les ruelles et les passages piétons aménagés dans le sens de la pente favorisent l'écoulement des eaux de pluie.

L'expansion de la ville a poussé les habitants les plus modestes à s'installer au plus près des cours d'eaux (rue du Cosnier, rue du Chanoine Porée). Les quartiers populaires sont ainsi victimes des montées des eaux jusqu'au XIX^e siècle et les grands travaux d'aménagement des rivières.



II.7.2.5. Les villages

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

L'accès à l'eau ne constitue pas une priorité dans cet environnement. C'est pourquoi les maisons de village sont dispersées dans le paysage.

Les mares qui captent l'eau de pluie sont présentes sur chaque parcelle et permettent une certaine indépendance de l'élevage et de culture.

Les hauts murs en bauge et les haies sont des protections efficaces contre les vents.



II.7.3. Murs

On rencontre à Bernay plusieurs types de maçonnerie traditionnelle :

- ☐ Maçonnerie en moellons de silex ;
- ☐ Maçonnerie en bauge (terre argileuse empilée et compactée chargée de gravier) utilisée pour la construction des murs de clôture mais aussi pour les bâtiments secondaires et pour les fermes ;
- ☐ Maçonnerie en brique et composite (brique et pierre de taille, brique et silex).

Et plus exceptionnellement :

- ☐ Maçonnerie en pierre de taille.

Matériau très répandu à Bernay, le pan de bois constitue un mode de construction mixte avec plusieurs types de remplissage possibles :

- ☐ Remplissage de torchis (terre crue mélangée d'argile et de paille) ;
- ☐ Remplissage de briques minces ou de tuileaux.

Les constructions en pan de bois sont placées sur un soubassement en maçonnerie, plus ou moins important.

Le succès de ce mode constructif outre son faible coût, réside dans le fait qu'il est démontable, donc éventuellement déplaçable.

Les parement des murs en pan de bois sont généralement enduits.

Murs en pan de bois et terre crue	
Qualités	Régulation de l'humidité, assainissement bactérien, absorption des odeurs, rôle antistatique, isolation acoustique.
Améliorations possibles de performances thermiques	Enduit à la chaux, au plâtre ou en terre argileuse (les enduits au ciment trop imperméables sont à proscrire). Isolation par l'intérieur comprenant un dispositif de ventilation des parois, ou isolation dans l'épaisseur du mur par un complexe chanvre et chaux.
Maîtrise de l'humidité	Drainage extérieur (et intérieur) des murs. Installation d'une cave ou d'un vide sanitaire. Protection de ruissellement d'eau (gouttière ou avancée du toit).

Murs lourds en maçonnerie	
Composition	Moellon (calcaire et silex ...). Brique.
Qualités	Grande inertie thermique (comportement thermique très favorable en été, favorable en hiver). Provenance locale. Durabilité. Relative perméabilité à l'air et eau.
Améliorations possibles de performances thermiques	Rejointoiement au mortier de chaux. Enduit intérieur au mortier de chaux et de sable (et/ou de plâtre). Isolation par l'intérieur en veillant à assurer la ventilation des murs.
Maîtrise de l'humidité	Drainage extérieur (et intérieur) des murs. Installation d'une cave ou d'un vide sanitaire. Protection des murs des ruissellements d'eau (gouttière ou avancée du toit).

Murs en maçonnerie de pierre de taille	
Qualités	Très homogène. Grande inertie thermique. Production locale (pierre et mortier). Durabilité. Relative perméabilité à l'air et eau.
Améliorations possibles de performances thermiques	Rejointoiement au mortier de chaux. Enduit intérieur « respirant ». Isolation par l'intérieur en veillant à assurer la ventilation de paroi.
Maîtrise de l'humidité	Drainage extérieur (et intérieur) des murs. Installation d'une cave ou d'un vide sanitaire. Protection de ruissellement d'eau (gouttière ou avancée du toit).

II.7.4. Couvertures et charpentes

Dans un bâtiment, 30% des déperditions thermiques se font généralement par le toit.

Les combles doivent toujours être ventilés, condition pour assurer la pérennité de la charpente ainsi que celle de la couverture.

Les éventuels matériaux de plafond et d'habillage intérieur laissent transiter la vapeur d'eau. C'est le cas du plâtre, souvent utilisé à cet usage.

Les combles n'étaient pas conçus pour être habitables. Ils étaient rarement occupés ou seulement de façon secondaire.

En milieu rural, ce rôle thermique était renforcé par le stockage des graines (d'où le nom de grenier) ou de fourrages. De plus, le plancher recevait une surcharge lourde, souvent faite de terre qui améliorait son inertie.

Dans le cas désormais fréquent du comble devenu habitable, l'isolant est placé en « rampant », en sous-face de la couverture. La contrainte principale étant de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de la couverture (lattis, voligeage).

Le matériau de couverture traditionnel de la commune de Bernay est l'ardoise, utilisée très largement depuis XIX^e siècle (elle a remplacé la tuile plate et le chaume dans le milieu rural).

Couvertures en ardoise	
Qualités	Peu d'entretien. Durabilité. Provenance locale (ardoise d'Angers).
Améliorations possibles de performances thermiques	Isolation des combles habités sous rampants en veillant à la bonne ventilation des charpentes bois. Isolation des planchers bas des greniers.

II.7.5. Menuiseries

Le rôle des fenêtres et des portes-fenêtres est primordial dans un logement : elles assurent l'accès à l'éclairage naturel, la récupération des apports solaires en hiver ou encore à la ventilation.

Mais elles peuvent également engendrer des déperditions thermiques et un effet de paroi froide important, surtout si elles sont uniquement munies de simple vitrage.

Concernant les bâtiments anciens de Bernay, on peut constater les caractéristiques suivantes :

Maisons rurales et fermes	Maisons de ville
Les ouvertures sont de taille relativement réduite. L'organisation des ouvertures est faite dans l'esprit bioclimatique : les fenêtres sont aménagées dans la façade sud, la façade nord ne possède pas de fenêtres ou elles sont de très petite taille. Emploi de menuiseries traditionnelles en bois à simple vitrage (bâtiments non rénovés récemment), équipés souvent des volets extérieurs. Menuiseries en PVC très répandues sur les bâtiments rénovés.	Les ouvertures sont de taille plus importante, l'organisation des ouvertures est moins évidente en ville.

Menuiseries en bois traditionnelles	
Qualités	Ventilation naturelle continue. Régulation de l'humidité de l'air. Châssis durable et réparable. Matériau renouvelable et biodégradable. Production locale.
Améliorations possibles de	Doubles fenêtres. Volets extérieurs.

performances thermiques		Vitrage isolant.
Améliorations de performances acoustiques	de	Verre plus épais ou feuilleté.

II.7.6. Modes de chauffage

II.7.6.1. Bâti ancien, modes de vie et besoins de confort actuels

Les changements de mode de vie, la présence des habitants à l'intérieur plutôt que la vie au grand air, l'occupation ponctuelle plutôt que le séjour continu, les exigences de confort auxquelles nous sommes désormais habitués (répartition de la chaleur, facilité d'approvisionnement en énergie, satisfaction immédiate d'une chaleur uniformément répartie ...) entraînent une utilisation du bâti dans des conditions pour lesquelles il n'est pas toujours conçu.

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. Les transformations peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces ou de la mise en œuvre des matériaux traditionnels.

II.7.6.2. Techniques, solutions constructives et matériaux adaptés au bâti ancien

Les sources d'inconfort dans le bâti ancien sont la température de l'air, la température des parois, les mouvements de l'air et l'humidité.

Il est important de :

- ☐ Ne pas empêcher une construction ancienne de respirer ;
- ☐ Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air.

Les modes de transmission thermique sont : la convection (par l'air), par conduction (par exemple, par le métal) et le rayonnement (par exemple, le soleil).

En acceptant un fonctionnement « rustique » (l'air reste relativement plus frais), la meilleure solution est le « chauffage par les murs et le sols », c'est-à-dire que ce sont les murs et le sol qui maintiennent la chaleur par leur inertie thermique et qui rayonnent.

Les modes de chauffage par accumulation et rayonnement, notamment par le sol apparaissent les plus performants (géothermie, poêles de masse, planchers et murs chauffants à basse température, les radiateurs à inertie et à basse température).

La nouvelle génération des équipements de chauffage, bien plus performante, permet des économies de l'ordre de 15 à 40%, une moindre pollution de l'air et une réduction des gaz à effet de serre. Les chaudières (basse température, à condensation), poêles (à double combustion, Label « Flamme verte ») sont très bien encadrés par les labels et certifications en vigueur.

II.7.6.3. Le solaire thermique

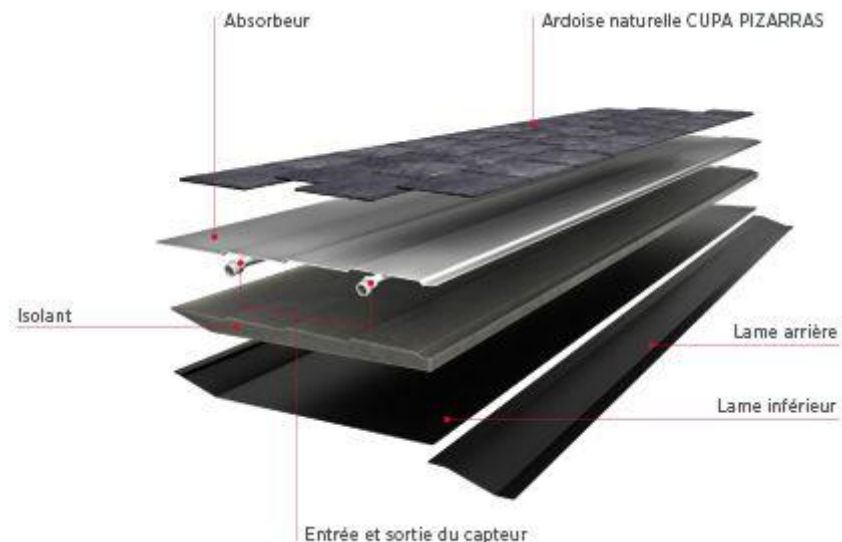
Les capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et / ou le chauffage offrent des rendements corrects sous notre latitude. On estime que 4 à 5 m² de capteurs solaires thermiques peuvent couvrir les besoins en eau d'une famille de 4 personnes (1 à 1,5 m² par occupant).

La configuration de l'urbanisation bernayenne induit des limitations importantes à la performance de ces capteurs :

- ☐ Effets de masque (ombre portée par les immeubles voisins ou la végétation) ;
- ☐ L'implantation des immeubles est dictée par le tracé des voies, et non par une orientation nord-sud optimisant les apports énergétiques.

Compte-tenu de l'importance de l'homogénéité des toitures, l'installation de panneaux solaires doit rester maîtrisée et limitée.

Signalons que les industriels ont commencé à développer des solutions dédiées aux site patrimoniaux, avec des capteurs placés sous le matériau de couverture, donc invisibles.



Exemple d'ardoise solaire pour la production d'eau chaude (source CUPA)

II.7.6.4. Le solaire photovoltaïque

Le solaire thermique a un faible rendement (la limite théorique du rendement d'un panneau est de 31 %, et les plus efficaces atteignent actuellement un rendement de 24%) et demande donc beaucoup de surface. Pour pallier cet inconvénient, une tendance actuelle est d'en réaliser la couverture de grands bâtiments agricoles.

La configuration de l'urbanisation bernayenne induit des limitations importantes à la performance de ces capteurs :

- ☐ Effets de masque (ombre portée par les immeubles voisins ou la végétation) ;
- ☐ L'implantation des immeubles bernayens est dictée par le tracé des voies, et non par une orientation Nord-Sud optimisant les apports énergétiques.

L'impact visuel de ces capteurs et leurs matériaux très réfléchissants les rendent difficilement compatibles avec le bâti ancien. Toutefois, les industriels ont commencé à développer des solutions dédiées aux site patrimoniaux, avec des capteurs plus discrets, qui pourraient à terme apporter une réponse mieux adaptée pour les constructions anciennes, en particulier s'ils sont posés sur des pans entiers de couverture, sur des appentis ou sur des édicules secondaires.

II.7.6.5. Les pompes à chaleur (PAC)

Les PAC aérothermiques puisent directement dans l'air ambiant et sont « à détente directe » (un seul circuit) ou « mixte » (deux circuits). Les émetteurs de chaleur sont soit des ventilo-convecteurs soit des planchers chauffants ou des radiateurs basse température.

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.

La géothermie utilise généralement la différence de température du sol (relativement constante à partir de 2 m de profondeur) et celle de l'intérieur du bâti.

Les PAC géothermiques ont un seul, deux ou trois circuits. Les émetteurs de chaleur sont des planchers (ou murs) chauffants à basse température, diffusant une chaleur douce inférieure à 28°C.

Les PAC géothermiques connaissent un fort développement et 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 ...

II.7.6.6. Le bois

Le bois est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre, puisqu'en brûlant il libère le gaz carbonique qu'il avait fixé lors de sa croissance.

Les meilleures conditions d'utilisation sont un bois sec et une combustion forte.

Les chaudières à copeaux ou à plaquettes nécessitent de grands volumes de stockage. L'approvisionnement en combustible et son coût sont très variables en raison de la mise en place récente de cette nouvelle filière et du développement de la demande.

Le bois en bûches traditionnelles présente l'inconvénient de la manutention, limité dans le cas d'un poêle à accumulation. Il reste un mode à privilégier comme appoint ou en demi saison (poêles, inserts).

Rappelons cependant que nos ancêtres entretenaient une petite combustion (polluante ?) en permanence qui maintenait la chaleur dans les murs.

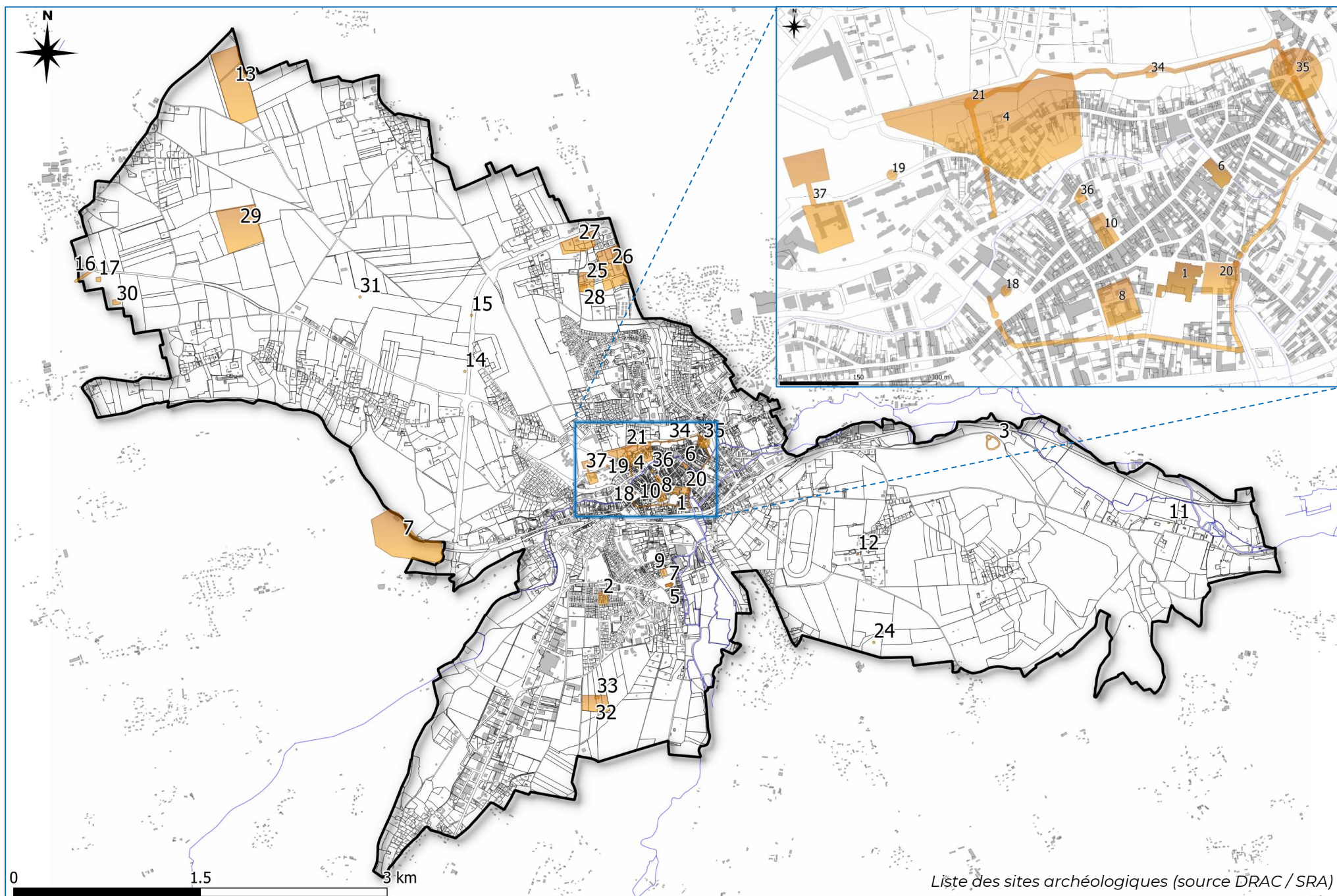
II.7.6.7. L'énergie éolienne

L'énergie éolienne nécessite de l'espace et une bonne exposition au vent. Le stockage de l'énergie produite est difficile et conduit à la transférer dans le réseau quelle que soit la période tarifaire.

À l'échelle individuelle, le matériel actuel, à condition d'être judicieusement implanté, ne semble pas pénalisant dans l'environnement rural. Les nuisances sonores peuvent cependant gêner le voisinage.

Partie III. INVENTAIRE DU PATRIMOINE





N°	Nom	Lieu	VESTIGES	Période (début)	Période (fin)
1	Abbatiale Notre-Dame		Monastère	Moyen-âge classique	Epoque moderne
2		4, rue G Goyau	Dépôt monétaire	Gallo-romain	Gallo-romain
3	La Butte aux Anglais	Le Puits des Buttes	Motte castrale	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
4	Enceinte du Bois Taillefer	Bois Taillefer	Enceinte	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
5	Eglise Notre-Dame de la Couture		Eglise	Bas moyen-âge	Epoque moderne
6	Eglise Sainte-Croix	Place Sainte-Croix	Eglise	Bas moyen-âge	Epoque contemporaine
7	Eglise Saint-Germain		Eglise	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge
7	Léproserie de la Madeleine	La Madeleine	Léproserie	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
8	Couvent Saint-Jean-Baptiste	Rue de la Comédie	Couvent	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
9	Couvent des Pénitents Saint Lubin (XVe s.)	Rue Taillefer	Couvent	Bas moyen-âge	Epoque moderne
10	Hôtel-Dieu Saint-Jean-Baptiste	9, rue Glatigny	Hôpital	Moyen-âge classique	Epoque moderne
11	Eglise Saint-Martin	Carentonne	Eglise	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
12	Eglise Saint-Jean	Le Haut Bouffey	Eglise	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
13		Les Noyers	Enclos / Parcellaire	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
14		La Mare Close	Aménagement indéterminé	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
15		La Rangée Boivin	Enclos / Fosse / Occupation	Age du fer	Gallo-romain
16		Les Coins (1)	Chemin	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
17		Les Coins (2)	Enclos	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
18	Couvent d'Augustines XVIIIe s.		Couvent	Epoque moderne	Epoque moderne
19	Eglise Sainte Gertrude XIVe s.		Eglise	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge

N°	Nom	Lieu	VESTIGES	Période (début)	Période (fin)
20		En Ville	Forteresse	Moyen-âge	Moyen-âge
21		En ville	Enceinte urbaine	Moyen-âge classique	Epoque moderne
24	Briqueterie de Bouffey			Paléolithique moyen	Paléolithique moyen
25	Les Granges		Occupation	Paléolithique moyen	Paléolithique moyen
26	Les Granges		Fosse / Habitat / Silo / Ensemble de trous de poteau	Néolithique final	Néolithique final
27	Les Granges		Bâtiment / Occupation / Parcellaire / Ensemble de trous de poteau	Second Age du fer	Haut-empire
28	Les Granges		Occupation / Ensemble de trous de poteau	Gallo-romain	Gallo-romain
29		La Touzerie	Enclos / Parcellaire	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
30		Les Coins	Bâtiment	Gallo-romain	Gallo-romain
31		Aérodrome Bernay Saint-Martin	Aménagement indéterminé / Occupation	Période récente	Epoque indéterminée
32		Rue Lucien Querrey		Paléolithique moyen	Paléolithique moyen
33		Rue Lucien Querrey	Fossé / Four / Trou de poteau	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
34	Chapelle Saint-Michel	Le Mont Milon	Chapelle / Prieuré	Moyen-âge classique	Epoque moderne
35	Couvent des Pénitents (avant le XVe s.)	Du côté de la Porte de Rouen	Couvent	Moyen-âge classique	Bas moyen-âge
36		8 rue de la Geôle	Hôpital	Epoque moderne	Epoque moderne
37	Hôpital général (XVIIIe s.)		Cimetière / Hôpital	Epoque moderne	Epoque contemporaine

III.1.3. Les vestiges des remparts

A partir du XVIII^e siècle, les remparts de Bernay, à l'abandon, et leurs fossés insalubres ont progressivement été détruits. Aujourd'hui, les anciennes fortifications ne sont plus directement visibles, mais leur trace est ponctuellement lisible en observant le découpage parcellaire, le relief ou les cours d'eau (trace des barrières formées par les anciens fossés et les rivières).

Le système de défense médiéval était constitué d'une succession de remparts (avec 5 portes d'entrée dans la ville fortifiée : porte de Rouen, porte Lisieux, porte d'Orbec, porte des Champs et porte de la Grosse Tour) et **de fossés**, et était fermé à l'est et à l'ouest par les **rivières** (Charentonne et Cosnier) ainsi qu'un grand **marécage**.

L'historien Augustin Goujon donne, dans son ouvrage « Histoire de Bernay et de son canton touchant à l'histoire générale de la Normandie » de 1875, l'une des rares descriptions qui sont parvenues jusqu'à nous :

« De la configuration de la ville, résultat de la topographie du terrain, découle naturellement le système d'enceinte fortifiée qui protégea la ville au XVI^e siècle et que l'on peut reconstruire par la pensée, à l'inspection de quelques restes de fortifications et par les anciennes dénominations de : porte de Rouen, porte de Lisieux, porte d'Orbec, porte des Champs, porte de la Grosse-Tour ou de Paris. Ces portes remontaient au règne de Charles VI.

Ainsi, à la porte de Lisieux, derrière le mur d'octroi⁵, existe encore un grand fossé de 30 pieds⁶ de large sur 12 de profondeur, à pentes roides, et long de 165 pieds, s'élevant vers l'arête des monts ; à mi-côte et formant angle droit avec ce fossé, s'en trouve un autre contigu, mais dont le fond est plus élevé de 6 pieds, qui se prolonge, avec parapet intérieur, parallèlement à la crête des monts, sur une longueur de 135 pieds, largeur 30 pieds, profondeur 6 pieds.

La contrescarpe⁷, pratiquée dans le talus naturel des monts, est droite, ainsi que l'escarpe. La contrescarpe a 9 pieds ; l'escarpe, qui n'est autre que le talus extérieur du parapet, a 6 pieds. Le parapet en terre et cailloux a 24 pieds d'épaisseur, et son talus intérieur, droit comme son talus extérieur, a 5 pieds ; conséquemment le parapet forme une plongée légèrement inclinée vers l'intérieur.

Ce parapet se termine brusquement aujourd'hui, coupé perpendiculairement par une ruelle qui monte vers l'extérieur ; donc, il devait se prolonger au-delà de la ruelle, sur l'emplacement d'une propriété qui semble construite sur son déblaiement. Mais, au-delà de cette propriété, la pente des monts est tellement roide et uniforme jusqu'à la rue des Sources, prolongée par la rue des Manufactures, qu'il est impossible d'admettre qu'il y ait jamais eu d'autres terres et dans un état différent ; donc le parapet de la porte de Lisieux devait être prolongé, en guise de clôture et de muraille, par une coupe à pied droit, pratiquée dans le talus naturel, sur remplacement des murs de clôture d'aujourd'hui, et jusqu'au haut de l'escalier en pierres qui descend à la porte de Rouen.

Du haut de l'escalier à la porte de Rouen un mur en cailloux servait d'enceinte et avait pour défense l'escarpement du terrain pratiqué au-dessous.

De la porte de Rouen, l'enceinte se continuait par un fossé avec rempart jusqu'à la rencontre de la Charentonne. L'enceinte, trouvant alors la rivière, s'en servait comme de fossé naturel jusqu'à la grosse tour du moulin, que l'on voyait encore il y a quarante ans, et qui s'élevait sur l'emplacement du pont d'aujourd'hui.

A partir de la grosse tour l'enceinte, formée par la muraille de l'abbaye, continuait à remonter la Charentonne jusque derrière l'emplacement occupé aujourd'hui par la maison Turquetin, se

⁵ L'octroi est un impôt perçu sur l'entrée des marchandises dans la ville où elles seront vendues. La perception se faisait aux portes ouvertes dans l'enceinte.

⁶ Le pied est une unité de longueur d'approximativement 30 centimètres, correspondant à la longueur d'un pied humain d'une pointure 45 environ.

⁷ La contrescarpe est le talus extérieur du fossé d'un ouvrage fortifié¹. Il fait face à l'escarpe, le talus intérieur du fossé.

redressait ensuite au sud, couverte par un grand fossé de 25 à 30 pieds de large, sur 15 pieds de profondeur environ, et se prolongeait par le couvent des cordeliers jusqu'à la rue conduisant à la Couture.

Du couvent des cordeliers, le fossé continuait l'enceinte en ligne droite jusqu'à l'emplacement où se trouve aujourd'hui le jardin de M. Pesnel, faisait alors un angle saillant, et de là allait en ligne droite jusqu'à la porte d'Orbec et à la rivière de Cosnier. De ce point, l'enceinte était formée par la rivière de Cosnier jusqu'au moulin de l'Étang (emplacement de l'usine de M. Jules Sèment), et, du moulin de l'Étang, par le ruisseau de l'hospice d'aujourd'hui jusqu'à la hauteur de la porte de Lisieux. A partir de ce dernier point, un fossé allait rejoindre la porte de Lisieux et le pied du parapet qui a été notre point de départ, et avec lequel il faisait un angle droit rentrant.

L'ensemble de l'enceinte formait ainsi un polygone allongé de l'ouest à l'est, dont les deux côtés ouest et est étaient droits, et les deux côtés nord et sud brisés, et consistant en mur et fossés, avec remparts naturels ou creusés par la main de l'homme et pleins d'eau.

Or, des restes de tours qui subsistent encore à la porte d'Orbec et tout près, sur le bord de la rivière de Cosnier, et des tours que notre génération a vues à la porte de Rouen et sur l'emplacement du pont des Halles, on doit en conclure logiquement l'existence de celles qui ont dû être élevées dans les mêmes conditions. Ainsi, chaque angle saillant avait sa tour, pour veiller sur le terrain extérieur. Donc, de même qu'il y avait une tour tout près de la porte d'Orbec, sur la rivière de Cosnier, de même il y en avait une tout près de la porte de Rouen, sur la Charentonne ; une à l'extrémité opposée, au haut de l'escalier en pierres de la porte de Rouen, près du cimetière actuel ; elle s'appelait tour des Carolus ; une en amont de la grosse tour, dans un léger rentrant, dont on voit encore les restes derrière la halle au poisson ; une à l'angle de l'enceinte, derrière l'emplacement Turquetin ; une à hauteur de la porte d'Orbec, une à hauteur de la porte de Lisieux. Il en existait encore trois autres, qu'un vieux plan vient de nous révéler, savoir : deux en plus sur le front de la Couture et une au-dessus de la porte de Lisieux, au saillant de 1544. Enfin, chacune des portes, avec guichet, de Rouen, de Lisieux, d'Orbec en ayant deux et les portes des Champs et de Paris une, il en résulte qu'il y en avait dix-huit sur tout le pourtour. Quelques-unes étaient carrées, toutes les autres étaient rondes. Les portes étaient toutes de bois et de 1 pied d'épaisseur.

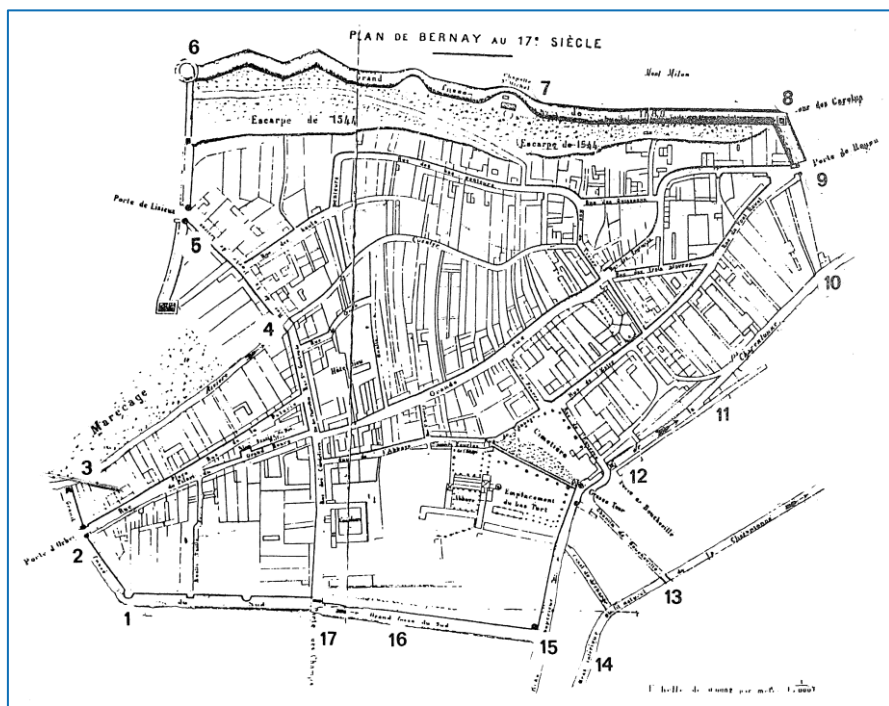
Les murailles et les tours étaient construites en gros cailloux ; l'épaisseur, d'après certains restes, peut être portée à 3 pieds, ce qui donne à la hauteur probable des murs et des tours 18 à 20 pieds. Toutes les tours étaient couvertes d'un toit conique en tuiles, en forme de colombier. A l'inspection du fragment de tour qui subsiste encore à la porte d'Orbec, intercalé dans la maison de l'épicier du coin, le diamètre des tours devait être de 18 pieds, ce qui donne 54 pieds de circonférence ; la grosse tour avait 24 pieds de diamètre et conséquemment 72 de circonférence ; ses murs avaient 5 pieds d'épaisseur environ.

Il y avait dans l'enceinte deux forts : le Bas-Fort ou fort de l'Abbaye et la Tour. Le Bas-Fort, que nous verrons figurer pour la première fois en 1123, devait dater de la première moitié du XI^e siècle. En effet, l'abbaye de Bernay, comme toutes celles du moyen âge, possédant biens et richesses, avait à se défendre contre l'ambition des seigneurs ses voisins et contre les pillards ; elle avait donc dû compléter ses constructions par l'érection d'une forteresse. Le fort de l'Abbaye, ou Bas-Fort, occupait l'emplacement de la place de l'Abbatiale d'aujourd'hui, entre l'église et la Charentonne ; la grosse tour en faisait partie, ainsi que celle en amont, dont on voit les restes, derrière la halle au poisson.

La tour s'élevait sur la limite occidentale de l'enceinte de l'abbaye, "joignant la terre et les édifices des cordeliers" (Lettre de Charles VI au vicomte de Pont-Authou, en date du 4 mai 1396). Elle avait été bâtie, vers 1349, par Charles le Mauvais, roi de Navarre ; elle était entourée de larges fossés.

En résumé, l'enceinte de Bernay était couverte et défendue à cette époque : sur le côté nord, en amont, par un grand étang et des marécages, compris entre la colline de l'hospice d'aujourd'hui et le cours de Cosnier, qui ne permettaient pas qu'on pût entrer par cet endroit ; en aval, par l'escarpe pratiquée au pied des monts dans leur talus naturel ; sur le côté sud, en amont, par le grand fossé, avec rempart, qui descendait en ligne droite jusqu'au couvent des cordeliers et du couvent des cordeliers à la Charentonne, en longeant les murailles des deux couvents ; en aval, par les deux bras de la Charentonne et la prairie intermédiaire ; enfin, sur les deux petits côtés est et ouest, par un fossé avec rempart.

Rapport AVAP / Page 279



Plan annexé au livre d'Augustin Goujon, 1876 (source Les Amis de Bernay)

III.2. Sites et monuments 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.

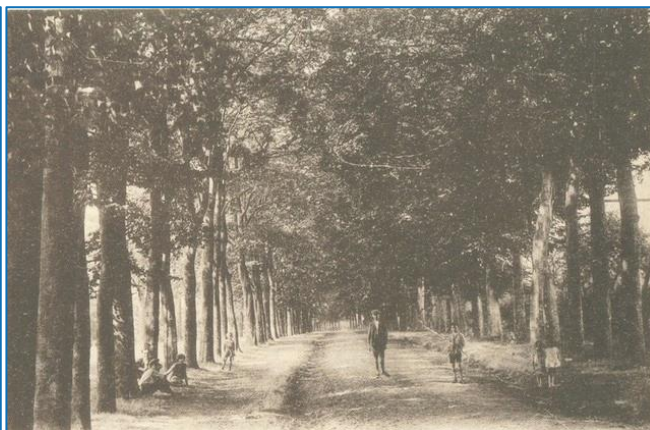
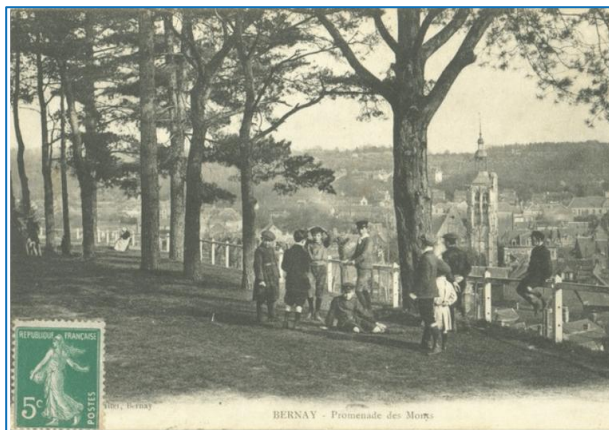


Site classé (source Ministère de la Culture)

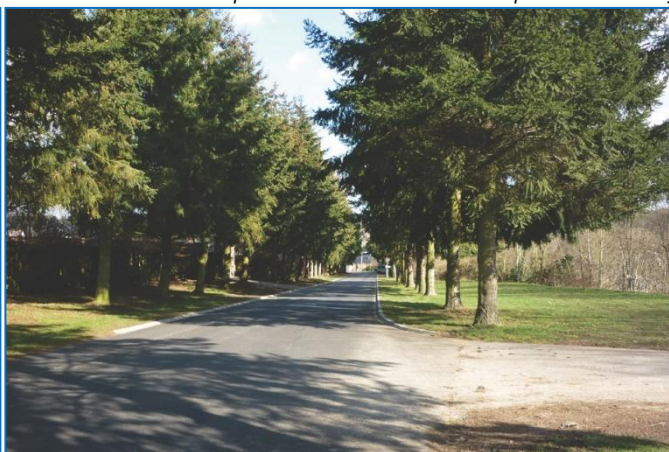
Le Mont Milon est un élément remarquable du patrimoine paysager et urbain de la ville de Bernay. C'est un élément indissociable visuellement du centre ancien de Bernay en formant une **toile de fond omniprésente sur laquelle se détache la silhouette urbaine de Bernay**.

Si ce site a encore une grande qualité, sans doute peut-on regretter l'interruption du double alignement de platanes au droit du cimetière de Sainte-Croix, le manque de maîtrise de la taille de tilleuls ainsi que la présence de quelques massifs arborés essaimés le long du linéaire, masquant en période de feuillaison les panoramas sur la ville et risquant à long terme de rendre moins lisible la promenade plantée.

Si la qualité de la séquence du Mont Milon lui a valu un classement au titre des sites et monuments naturels, ce sont maintenant les espaces latéraux s'inscrivant dans le même champ visuel qui doivent être contrôlés pour renforcer la préservation de l'ensemble : le cimetière Sainte-Croix et les boisements situés en pied de coteau.



Les cartes postales anciennes illustrent de l'ancienneté de la reconnaissance de la promenade des Monts et tant qu'élément emblématique de Bernay



Les photographies actuelles témoignent de l'évolution du lieu, avec un panorama qu'on peine à découvrir aujourd'hui en période de feuillaison et un caractère pittoresque moins prononcé en raison de la disparition d'un bosquet de pins et du remplacement d'une partie des alignements d'arbres par des essences persistantes peu convaincantes (Douglas)

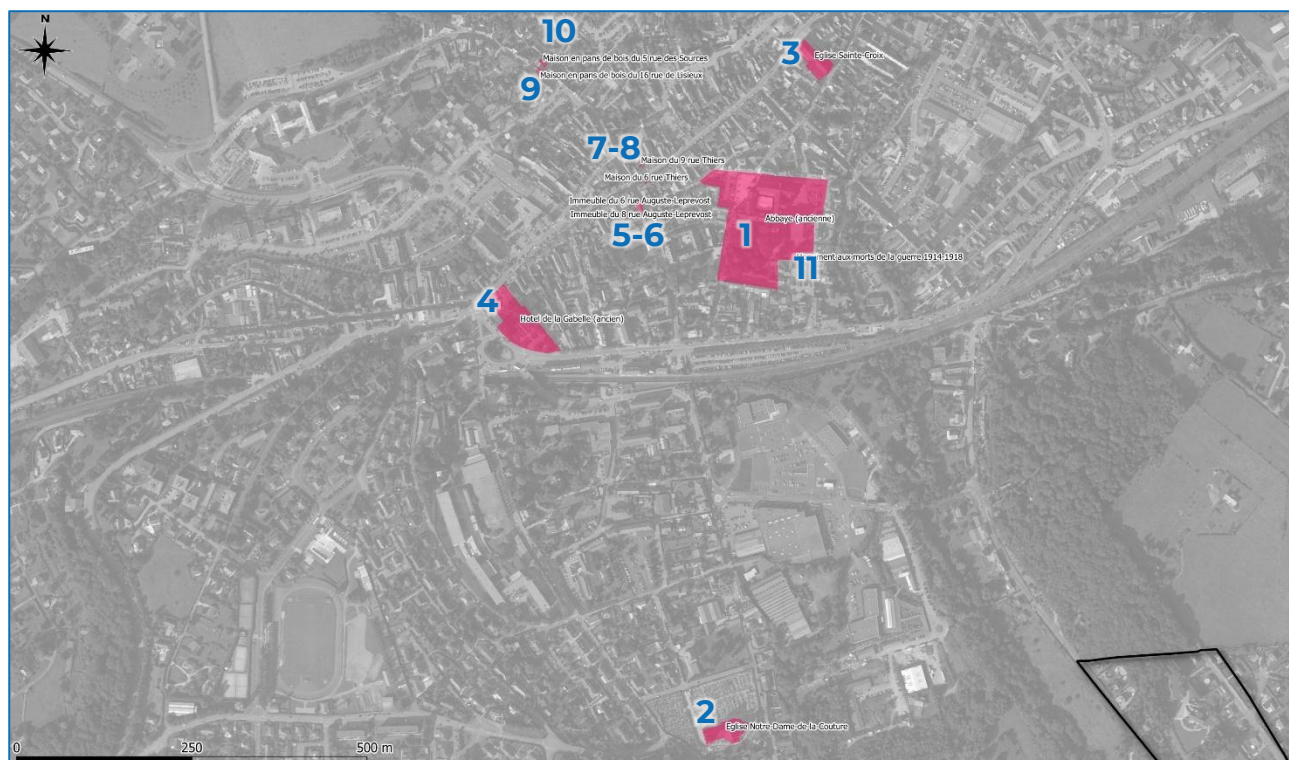


Cette photographie montre l'importance du flanc de coteau enherbée formant une toile de fond omniprésente dans le paysage urbain du centre

III.3. Monuments historiques classés ou inscrits

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



Edifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques (source Ministère de la Culture)



Visibilité directe sur les monuments historiques du centre-ville (hors vues plongeantes depuis les coteaux : notamment le boulevard des Monts et la route de Rouen)

III.3.1. Ancienne abbaye Notre-Dame

Date de construction : XI^e, XV^e et XVII^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : commune de Bernay.

Description historique :

L'abbaye a été fondée vers 1013 par Judith, épouse du duc de Normandie (construction de l'église abbatiale dès le XI^e siècle).

Elle a été remaniée au XV^e siècle, puis incendiée et pillée au cours des guerres de religion. En 1628, elle appartient aux mauristes, qui reconstruisent l'ensemble des bâtiments en pierre de taille à partir de 1686 : les bâtiments sont organisés en quadrilatère autour d'un cloître.

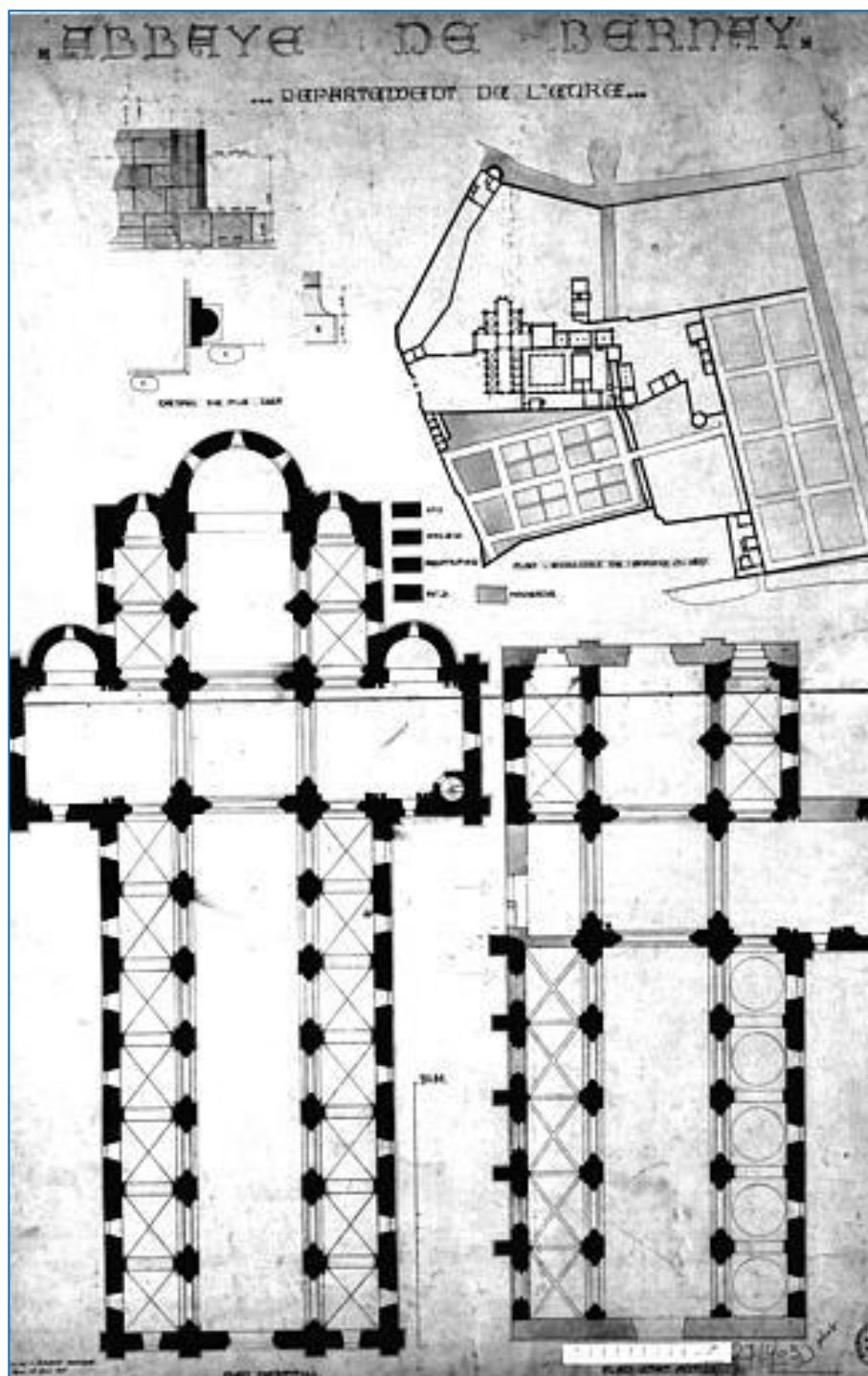
L'abbaye a été supprimée à la Révolution. Des changements d'affectation de cet ensemble ont entraîné un certain nombre de démolitions : les bâtiments conventuels sont occupés par la mairie et le tribunal, le logis abbatial abrite le musée municipal, le cloître est occupé par la salle des fêtes.

Protection de l'édifice :

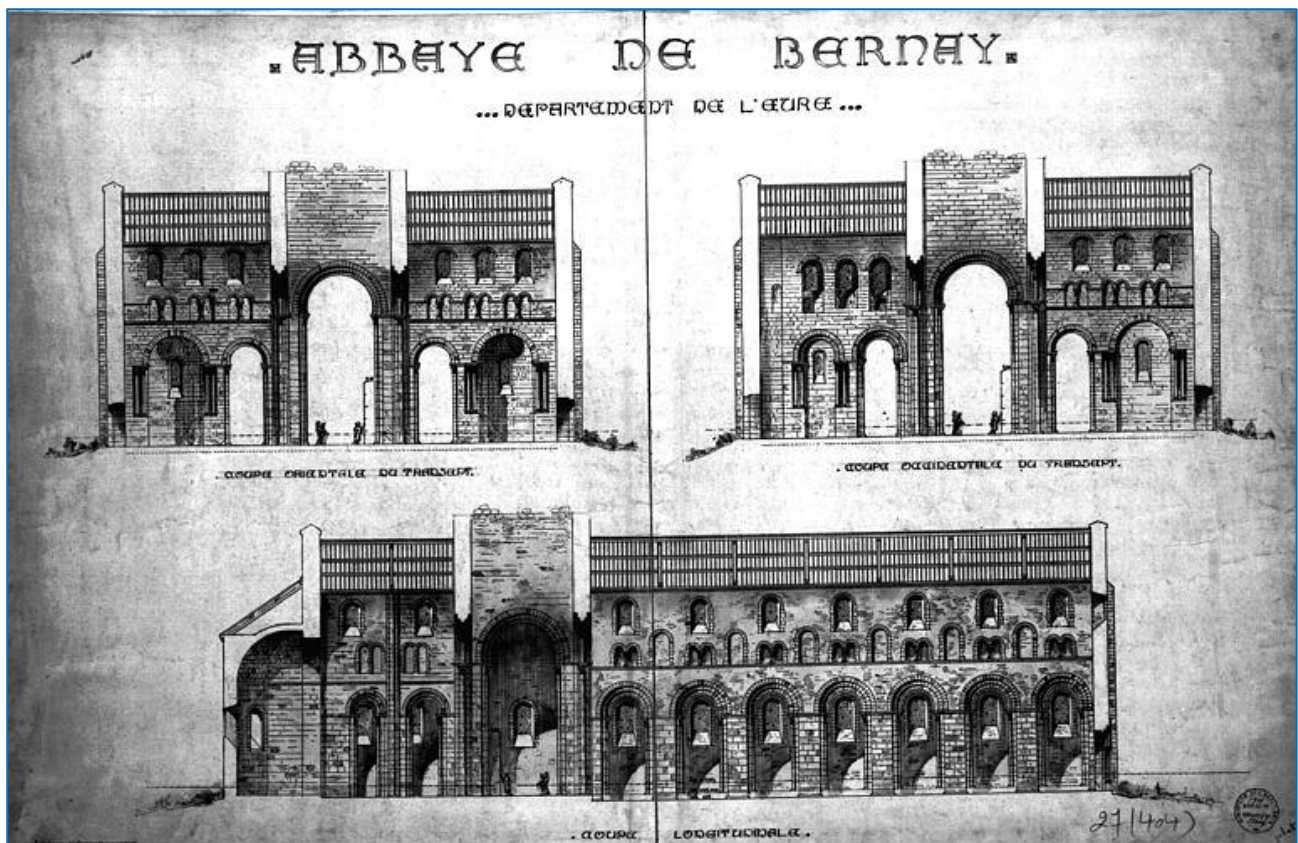
Eglise abbatiale : classement par liste de 1862.

Ensemble des bâtiments abbaciaux (cad. K 276 à 281, 284) : inscription par arrêté du 5 mars 1965.

Sols avec les vestiges enfouis, connus ou à découvrir, des parcelles AO 62 à 67 ; sols avec les vestiges enfouis, connus ou à découvrir, de la place Gustave-Héon (ancienne place de l'Hôtel-de-Ville), de la place de la République, de la rue de l'Abbatiale (jusqu'à l'angle est de la place de la République) et des rues Gambetta, Léon-Puel et de la Victoire (chacune jusqu'à l'alignement des parcelles AO 66 et 67) : inscription par arrêté du 27 avril 1999.



Plan d'ensemble de l'abbaye, plans restitués et actuels de l'église (source Ministère de la Culture)



Coupes transversales et longitudinales de l'église (source Ministère de la Culture)



Photographie de l'ancienne abbaye

III.3.2. Eglise Notre-Dame-de-la-Couture

Date de construction : XIV^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : commune de Bernay.

Description historique :

Selon la légende, une statue de la Vierge à l'Enfant que l'on baptisa Notre-Dame-de-la-Couture aurait été trouvée à cet emplacement qui devint alors un lieu de pèlerinage en Normandie. Si un premier sanctuaire est édifié dès l'époque mérovingienne, l'église actuelle date du XIV^e siècle. Celle-ci abrite des verrières du XV^e au XIX^e siècles. L'intérieur est peint de motifs colorés et conserve une Vierge de bois polychrome vêtue de velours. A l'extérieur, les murs du chœur sont couverts de symboles votifs laissés par les pèlerins au fil des siècles.

Notre-Dame-de-la-Couture a été érigée en basilique en 1950.

Protection de l'édifice :

Classement par arrêté du 30 mars 1906.



Notre-Dame-de-la-Couture

III.3.3. Eglise Sainte-Croix

Date de construction : XV^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : commune de Bernay.

Description historique :

Cette église paroissiale bâtie du XIV^e au XV^e siècle est située au centre-ville de Bernay. De composition gothique malgré les apports du classicisme au XVIII^e siècle et du néogothique de la

fin du XIX^e, elle possède un important mobilier provenant en partie de l'abbaye du Bec-Hellouin. Parmi ces objets : les dalles funéraires, un maître-autel à baldaquin, les statues des apôtres représentés grandeur nature. Les vitraux du maître-verrier Duhamel-Marette éclairent l'édifice.

Protection de l'édifice :

Inscription par arrêté du 26 décembre 1927.



Eglise Sainte-Croix (source collection photographique CIM)

III.3.4. Ancien hôtel de la Gabelle

Date de construction : XVIII^e siècle (1740, 1743 et 1753)

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------------	------------------	-----------------

Propriété : commune de Bernay.

Description historique :

Achevé en 1750, l'Hôtel de la Gabelle aurait été construit selon les plans de l'architecte Jacques-Ange Gabriel (architecte du Petit Trianon) à la demande de Jacques Philippe Bréant, receveur des gabelles.

Cette imposante bâtisse en brique et pierres calcaire de Goupillières, couverte en ardoise, est composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles. Des bas-reliefs rocaille surmontent le portail sur rue, le fronton et les fenêtres de l'avant-corps de la façade sur cour.

D'autres agrafes rocaille, représentant des animaux, symbolisent les quatre parties du monde connu à l'époque. La façade côté jardin est traitée plus sobrement.

Dans la cour pavée, une orangerie fait face au grenier à sel (annexe indispensable au stockage du sel dont Jacques Philippe Bréant a la charge). Le jardin est aménagé dans le style à la française du XVIII^e siècle. L'accès se fait par un porche monumental.

Ayant échappé de peu à la destruction, l'hôtel est inscrit au titre des Monuments historiques en 1964. Il a néanmoins perdu une partie de ses jardins pour l'aménagement du boulevard.

Protection de l'édifice :

Porte monumentale, vantaux compris (cad. K 5 à 9) : inscription par arrêté du 3 février 1928.

Façades et couvertures de l'hôtel et de ses communs ; sol des jardins et de la cour d'honneur (cad. K 5 à 9) : inscription par arrêté du 23 septembre 1964.



Photographie de l'ancien hôtel de la Gabelle

III.3.5. Immeuble du 6 rue Auguste-Leprevost

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description historique :

La maison, datant probablement du XVI^e siècle, est composée d'un rez-de-chaussée avec une arcade et un poteau central sur un soubassement en pierre. Au-dessus, un entresol en colombages surmonté d'une grosse sablière moulurée forme corniche et supporte l'étage en saillie sur la partie basse. Le comble est également en saillie par rapport à l'étage ; il est surmonté d'une haute toiture en ardoises avec une petite lucarne.

Les ouvertures en façade à l'étage sont composées de quatre petites fenêtres accolées.

La maison est en saillie par rapport à l'alignement de la rue. L'un des pignons est composé de brique au rez-de-chaussée et de bois de bois aux étages, l'autre est bardé d'ardoises du premier étage au comble.

Protection de l'édifice :

Façades et toitures, sauf celles classées : inscription par arrêté du 26 décembre 1927.

Façade sur rue et toiture correspondante : classement par arrêté du 7 mars 1952.



Photographie des immeubles du 6 et du 8 rue Auguste-Leprevost

III.3.6. Immeuble du 8 rue Auguste-Leprevost

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description :

Maison à pans de bois du XVI^e siècle avec soubassement en pierre, composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de comble en encorbellement. La porte d'entrée est surmontée de fines sculptures en accolade.

Protection de l'édifice :

Façades et toitures : inscription par arrêté du 26 décembre 1927.

III.3.7. Maison du 6 rue Thiers

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description historique :

Maison à pans de bois sculptés du XVI^e siècle, ancien hôtel du comte d'Alençon, composée d'un rez-de-chaussée, de deux étages à encorbellement et de comble avec décor de colonnettes, engoulants⁸ et bustes de femme.

Protection de l'édifice :

Façade à l'exception de son rez-de-chaussée : inscription par arrêté du 1er mai 1933.



Photographie de la maison du 6 rue Thiers

III.3.8. Maison du 9 rue Thiers

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description historique :

Cette demeure du XVI^e siècle est remarquable par ses sculptures. De style Renaissance, elle est l'une des mieux conservées et a servi d'Hôtel de Ville au XVIII^e siècle.

Une échoppe avec porche avait pignon sur rue.

Au fond de la cour, on peut admirer un puits bien conservé.

⁸ En architecture, un engoulant est une sculpture de tête monstrueuse à l'extrémité d'une poutre ou d'une colonne et qui semble avaler cette dernière.

Protection de l'édifice :

Rez-de-chaussée de la façade sculptée sur la cour : inscription par arrêté du 28 novembre 1932.



Photographie de la maison du 9 rue Thiers (source commune)

III.3.9. Maison en pans de bois du 16 rue de Lisieux

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description :

Maison à pans de bois du XVI^e siècle avec soubassement en pierre, composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de comble en encorbellement.

Protection de l'édifice :

Façades et toitures : inscription par arrêté du 1^{er} mai 1933.



Photographie de la maison en pans de bois du 16 rue de Lisieux

III.3.10. Maison en pans de bois du 5 rue des Sources

Date de construction : XVI^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX ^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------

Propriété : propriétaire privé.

Description :

Maison à pans de bois du XVI^e siècle avec soubassement en pierre, composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de comble en encorbellement.

Protection de l'édifice :

Maison en pans de bois : inscription par arrêté du 6 septembre 1933.



Photographie de la maison en pans de bois du 5 rue des Sources

III.3.11. Monument aux morts de la guerre 1914-1918

Date de construction : XX^e siècle

XI ^e	XII ^e	XIII ^e	XIV ^e	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	XIX ^e	XX^e
-----------------	------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	--------------------	------------------	-----------------------

Propriété : commune de Bernay.

Description historique :

Monument aux morts de la guerre 1914-1918 (allégorie de l'immortalité enlevant un poilu), par le sculpteur Louis-Aimé LEJEUNE et l'architecte Gaston DUBOC. Il a été inauguré en 1921.

Sculpture en bronze ; parties maçonnées en brique et enduit ; podium en calcaire.

Protection de l'édifice :

Inscription le 29 juillet 2022.



Photographie du monument aux morts de la guerre 1914-1918

III.3.12. Servitudes de protection aux abords des monuments historiques

Ces monuments historiques génèrent des **servitudes de protection correspondant à des rayons de 500 mètres** (en l'absence de périmètre délimité des abords).



Rayons de 500 mètres autour des monuments historiques (source Ministère de la Culture)

Ces rayons de 500 mètres couvrent l'intégralité du centre-ville, le quartier de la Couture et une partie du quartier du Stade. Ils ont permis, avant même la création de l'AVAP, une maîtrise des évolutions urbaines et architecturales du centre-ville et de ses abords (puisque tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles, bâtis ou non bâtis, y sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France).



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

historiques continuent de s'appliquer. Celles-ci peuvent être redéfinies plus finement dans le cadre d'un **périmètre délimité des abords** (PDA).

III.4. 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). Ce label succède au label « Patrimoine du XX^e siècle », créé en 1999 et désormais disparu. Il signale les édifices et productions de moins de 100 ans non protégés au titre des Monuments historiques.



**architecture
contemporaine
remarquable**

A Bernay, 2 édifices bénéficient du label :

III.4.1. Cité-jardin des Abattoirs

Dans le cadre de la loi Bonnevey (1912) permettant aux communes et aux départements de créer leurs propres offices publics d'habitation à bon marché et donnant ainsi naissance à un véritable service public du logement social, la municipalité élue en 1929 crée la même année la société anonyme des habitations à bon marché de Bernay qui porte à sa présidence Sylla Lefèvre, premier adjoint au maire.

C'est dans une zone périphérique à l'est de Bernay, délimitée par le nouveau boulevard de Normandie percé pour contourner le centre en reliant les principales voies d'accès à la ville, sur le terrain dit « prairie Gouas », entre la Charentonne et sa dérivation au-delà de laquelle s'élèvent des abattoirs construits en 1891, qu'est projetée la création d'une cité-jardin, **premier plan d'aménagement ex nihilo de l'époque contemporaine à Bernay**.

La société des Habitations à Bon Marché (SHBM) de Bernay en confie la construction à **Fernand Rimbart**, architecte parisien déjà actif en Normandie où il travaille notamment pour la SHBM de l'Eure.

Les travaux sont programmés en deux tranches, la première étant la plus importante. La desserte en eau potable et la récupération des eaux usées font partie du projet dont le plan est daté du 5 septembre 1930. Les eaux usées sont rejetées en aval dans la Charentonne, à l'extrémité de la future rue du Neubourg.

Afin d'éviter la monotonie du lotissement pavillonnaire, cinq types de maisons individuelles ou collectives sont proposés. La première tranche est livrée en 1930. Elle comprend 50 logements répartis entre un immeuble baptisé « Le Normandie », dont les 24 appartements sont destinés à la location, et des pavillons individuels et des maisons doubles en accession à la propriété selon le dispositif institué par la loi Loucheur (1928), donnant aux particuliers la possibilité d'emprunter à un taux très faible les sommes nécessaires à la construction d'un pavillon, supervisée par un architecte d'État.

Ils sont établis sur un terrain rectangulaire d'une superficie supérieure à 1200 m², délimité par les deux bras de la Charentonne, segmenté par le boulevard de Normandie qui le traverse et dont l'orientation est ordonnée par la rue d'Ouche.

La seconde tranche, en 1931, livre 18 logements et 4 boutiques. Elle concrétise le **plan radioconcentrique du quartier autour de la place Sylla Lefèvre** et le prolonge le long du boulevard de Normandie, au-delà de la rue de la Risle. Cependant le projet n'a pas été totalement respecté. Certaines maisons prévues sur le plan ne semblent pas avoir été construites, certaines rues non prolongées alors que les terrains laissés en réserve, sur le même document, sont en réalité, occupés par des maisons construites elles aussi selon les plans de Fernand Rimbart, qui témoignent d'une densification de l'espace prévu pour la cité.

Dans les espaces laissés vides entourant, à l'est, la cité-jardin, sont établis des jardins ouvriers. Ils disparaissent dans la deuxième moitié du XX^e siècle pour laisser place à de nouveaux immeubles gérés par la Siloge. L'élargissement du boulevard altère l'état de la cité-jardin qui demeure

cependant une des mieux conservées de l'Eure. En 2012, les pavillons individuels et maisons doubles appartiennent principalement à des personnes physiques. L'immeuble à logements appartient à la Siloge (Société immobilière du logement de l'Eure).



Cité-jardin des Abattoirs

III.4.2. Maison Paquebot

Cette maison, dessinée en 1930 par l'architecte bernayen André Perrée est la première construite en béton dans la ville. Située près de l'église Sainte-Croix, elle est discrète depuis la rue Thiers, n'apparaissant dans le champ de vision qu'à sa toute proximité.

Son architecture sobre est animée seulement par ses espaces fonctionnels : terrasses, tourelle, et par ses baies. Cette maison est un bel exemple du succès du style paquebot, dans les années 1930, adopté ici dans une architecture de qualité.



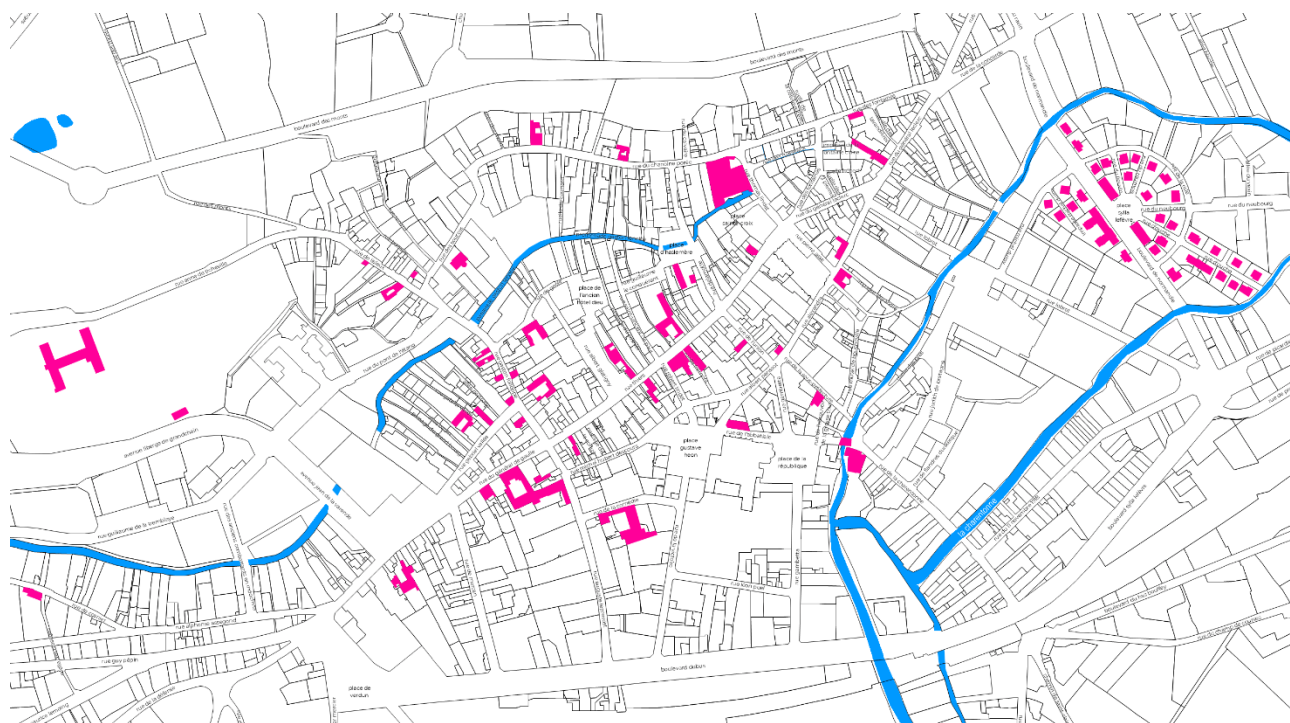
Maison Paquebot

III.5. Édifices repérés par le service de l'inventaire général

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a transféré aux régions la compétence de l'Inventaire général étendu à l'ensemble du « Patrimoine culturel » et dont les missions se définissent ainsi : « recenser, étudier et faire connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ».

Le travail produit par l'Inventaire général du patrimoine culturel met en évidence, qu'au-delà de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques, un tissu d'éléments patrimoniaux de proximité participe également à l'attractivité de chaque région.

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.



Edifices inventoriés par le service de l'inventaire général

La carte patrimoniale réalisée par la ville en 2011 reporte les bâtiments les plus emblématiques du centre-ville :



Monuments historiques classés

- 1 Église de l'ancienne Abbaye (halle au blé) - cl MH liste de 1862
- 2 Maison : façade sur rue et toiture - 6, rue Auguste Le Prévost - ISMH cl MH 7/03/1952

Monuments historiques inscrits

- 3 Ensemble de bâtiments abbaciaux sols avec les vestiges enfouis, connus ou à découvrir ISMH 22/03/1930, 5/03/1965, 27/04/1999
- 4 Église Sainte-Croix - ISMH 26/12/1927
- 5 Ancien hôtel de la Gabelle - 4, rue du Général de Gaulle - ISMH 1928 et 1964
- 6 Maison : façade sur rue et toiture. Maison à pans de bois, à encorbellement, XVe, porte avec arc en accolade - 8, rue Auguste Le Prévost - ISMH 26/12/1927
- 7 Maison à pans de bois - 16, rue de Lisieux - ISMH 1/05/1933
- 8 Maison à pans de bois - 5, rue des Sources - ISMH 6/09/1933
- 9 Maison : façade excepté le rez-de-chaussée. Edifice XVIe à pans de bois et encorbellement, dit « Maison du comte d'Alençon » - 6, rue Thiers - ISMH 1/05/1933
- 10 Maison : rez-de-chaussée de la façade sculptée sur cour - 9, rue Thiers - ISMH 28/11/1932

Sites remarquables (liste non exhaustive)

- 11 Maison à pans de bois, à encorbellement, XVe ? - 27, rue Gabriel Vallée
- 12 Maison à pans de bois, à encorbellement, XVe - 17, rue Gaston Follippe
- 13 Maison de L. Tortouin, 1888, brique et pierre, décor de sculpture et de céramique - 6, rue des Sources
- 14 Premier hôtel de la Gabelle, 2^{ème} moitié du XVIIIe - 6, rue de Geôle
- 15 Hôtel-Dieu Saint-Jean-Baptiste, Sainte-Catherine (fondé en 1244, chapelle XIVe, restent quelques bâtiments XVe et XVIIe) - 9, rue Albert Glatigny
- 16 Maison à pans de bois, seule maison à avant solier conservée à Bernay - 34, rue Thiers
- 17 Maison en béton, d'André Perrée, 1929, dite « Maison Paquebot » - 83, rue Thiers
- 18 Ancienne manufacture, maison-usine en brique et pierre, briques moulurées, 2^{ème} moitié du XVIIIe - 5, rue Thomas Lindet
- 19 Maison en brique et pierre XIXe, ancienne trésorerie - 6, rue Thomas Lindet
- 20 Maison 1^{ère} moitié du XVIIe à pans de bois, sculpture de personnages en médaillon de profil - 27, rue Alexandre
- 21 Square Gouas sur les terres offertes par Louis Guillaume Gouas à la ville en 1911
- 22 Cité-Jardin des Abattoirs de Fernand Rimbart, 1930 - Boulevard de Normandie
- 23 Maison natale d'Auguste Le Prévost, fin XVIIIe - 20, rue Alexandre
- 24 Lavoir privé - ruelle des prés
- 25 Centre culturel multimédia, dit « ancien moulin de la Grosse Tour », minoterie 2^{ème} moitié du XIXe - 2, rue de la Charentonne
- 26 Maison en brique et pierre, 2^{ème} moitié du XVIIIe - 6, rue de la Sous-Préfecture
- 27 Musée-ancien logis abbatial XVIe/ XVIIe logis abbatial - place Guillaume de Volpiano
- 28 Couvent des cordeliers Saint-Jean Baptiste, pans de bois et galandage de briques, XVIIe - 4/6/8, rue de la Comédie
- 29 Maison des associations, ancienne usine textile, béton, poutres en métal, verre, Années 1950 - 8, rue Jacques Philippe Bréant
- 30 L'Hermitage Sainte-Anne, brique et pierre, XIXe - 11, rue Kleber-Mercier
- 31 Villa Thibout ancienne villa Hélène, vers 1885 - 14, rue Kléber-Mercier
- 32 « La Roseraie » XIXe, brique et pierre - 15, rue Kléber-Mercier

Basilique Notre-Dame-de-la-Couture,
classée par arrêté du 30 mars 1906

Carte patrimoniale des monuments et édifices remarquables en centre-ville (source ville de Bernay 2011)

III.6. 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.



Exemples de petit patrimoine rural



Repérage en cours de 41 immeubles par le PLU (source CODRA / documents de travail du PLU)

III.7. Inventaire du patrimoine bâti de l'AVAP

III.7.1. Immeubles d'intérêt architectural et immeubles d'accompagnement

Le repérage des immeubles par l'AVAP exploite les données d'inventaires connues : monuments historiques classés ou inscrits, édifices labellisés « patrimoine du XX^e 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 1^{er} inventaire réalisé en 2012 par le groupement « PANIOUCHKINA / HENON TUDOR / GOSSET », complété et enrichi en 2023/2024 par le cabinet PERSPECTIVES).

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. Peu dénaturées, elles sont les représentantes les plus expressives du savoir-faire architectural bernayen et sont les repères de l'image de la ville. 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 architecturale

Selon une typologie simplifiée, basée sur leur conception (composition des façades) et leur architecture, déclinée depuis les catégories d'immeubles définies au chapitre « Partie II. / II.5.4. Typologies architecturales » :

	Maisons à colombage	Immeubles à façades polychromes	Immeubles à façades maçonneries monochromes	Immeubles à façades enduites monochromes	Immeubles à façades revêtues	Immeubles à façades composites	Immeubles de style éclectique	Immeubles de style contemporain
Immeubles d'intérêt architectural								
Immeubles d'accompagnement								

 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**.

 Voir le chapitre « Partie V. / V.3. Principes de protection du patrimoine bâti » pour la description des différentes typologies.

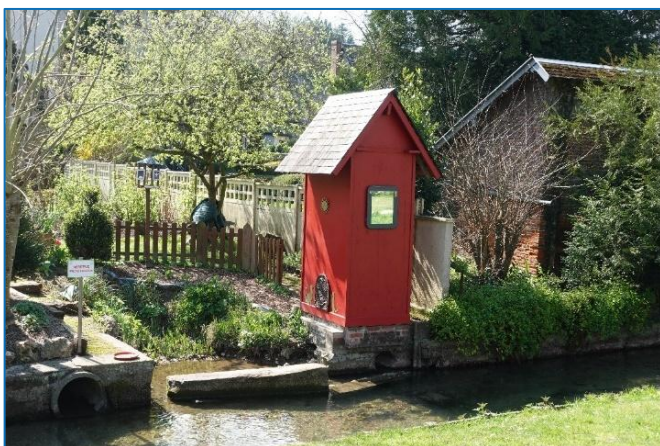
III.7.2. Petits éléments d'accompagnement

Le centre-ville est riche d'une **multitude de petits éléments du patrimoine**, dont la présence contribue à souligner la qualité urbaine du site :

- Petit patrimoine des berges de la Charentonne ou du Cosnier : ponts, lavoirs, séchoirs, WC et vannages ;
- Autres petits éléments d'accompagnement : vierges incrustées en façade, statues, fontaine, etc.



Lavoir et vannage sur la Charentonne



WC sur le Cosnier / Statue de Sainte Anne, mère de la Vierge Marie, patronne des fabricants de toiles et de rubans et patronne de Bernay / Ancienne enseigne commerciale



Ces petits éléments sont directement repérés sur le plan de zonage de l'AVAP.

III.8. Inventaire du patrimoine non bâti de l'AVAP

III.8.1. Clôtures maçonnées

Les clôtures participent de manière déterminante à l'ambiance des rues. Elles forment, avec les façades implantées à l'alignement, le **premier plan perçu par les usagers de la rue** (piétons, automobilistes, etc.).

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

En centre-ville de Bernay, plusieurs types de clôtures coexistent :

❑ Les murs en bauge

Les murs en bauge font partie des marqueurs de l'identité euroise. L'association « Maisons Paysannes de France » en donne une bonne définition : « La bauge est un mortier de terre humide additionné de fibres végétales ou parfois animales. Semblable au torchis, son nom diffère néanmoins par l'usage qui en est fait. La bauge sert notamment au montage de murs sans banche et sans stabilisant d'origine minérale (chaux, ciment). »

Signalons la page suivante, conçue par l'association, qui présente de bonnes pratiques pour la construction / entretien des murs en bauge : [https://wiki.maisons-paysannes.org/wiki/Bauge_\(monter_un_mur\)](https://wiki.maisons-paysannes.org/wiki/Bauge_(monter_un_mur)).

❑ Les murs pleins en maçonneries apparentes

Ces murs pleins sont maçonnés avec soin, avec des éléments régulièrement équarris, à conserver apparents, sans enduit.

❑ Les murs pleins en maçonneries enduites

Ces murs pleins sont généralement maçonnés avec des éléments plus grossiers. Ils sont destinés dès l'origine à être recouvert d'un enduit. Ces murs sont souvent rythmés par des motifs maçonnés apparents (bandeaux, harpages et modénatures), assurant des fonctions structurelle et esthétique.

❑ Les murs-bahut

Ces murs sont formés d'une assise maçonnée pleine (généralement entre 0,5 et 0,8 mètre, en maçonneries apparentes ou en maçonneries enduites) surmontée d'une grille en fer forgé, assez souvent doublée par des tôles festonnées. Ce type de mur s'est répandu dans la région à partir du XIX^e siècle, avec l'essor de la ferronnerie.



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



Mur en maçonneries apparentes de la rue Albert Glatigny / Portail ouvragé de la rue Auguste Leprevost



Murs en bauge de la promenade Gaston Lenôtre / Mur-bahut de la rue des Sources



Mur en maçonneries enduites de la rue Thomas Lindet / rue Auguste Lefevost



Portail ouvragé des bureaux de la sous-préfecture / Mur-bahut de style Art déco de la rue de Lisieux

III.8.2. Les alignements végétaux

Les alignements végétaux présents à l'intérieur du centre-ville offrent des contrepoints naturels à l'ambiance très minérale du site.

Citons notamment, au sud du centre-ville, les alignements de platanes du boulevard Dubus (les tilleuls présents à l'origine ont été abattus et remplacés par des platanes dans les années 1960, au moment de son élargissement).



Alignements de platanes du boulevard Dubus



Ces alignements d'arbres sont directement repérés sur le plan de zonage de l'AVAP.

III.8.3. Les arbres remarquables

Les arbres sont un repère d'échelle, un repère spatial et un repère identitaire. Certains arbres isolés ont un caractère exceptionnel.



Erable bordant le Cosnier / Tilleul en bas de la rue Auguste Leprevost



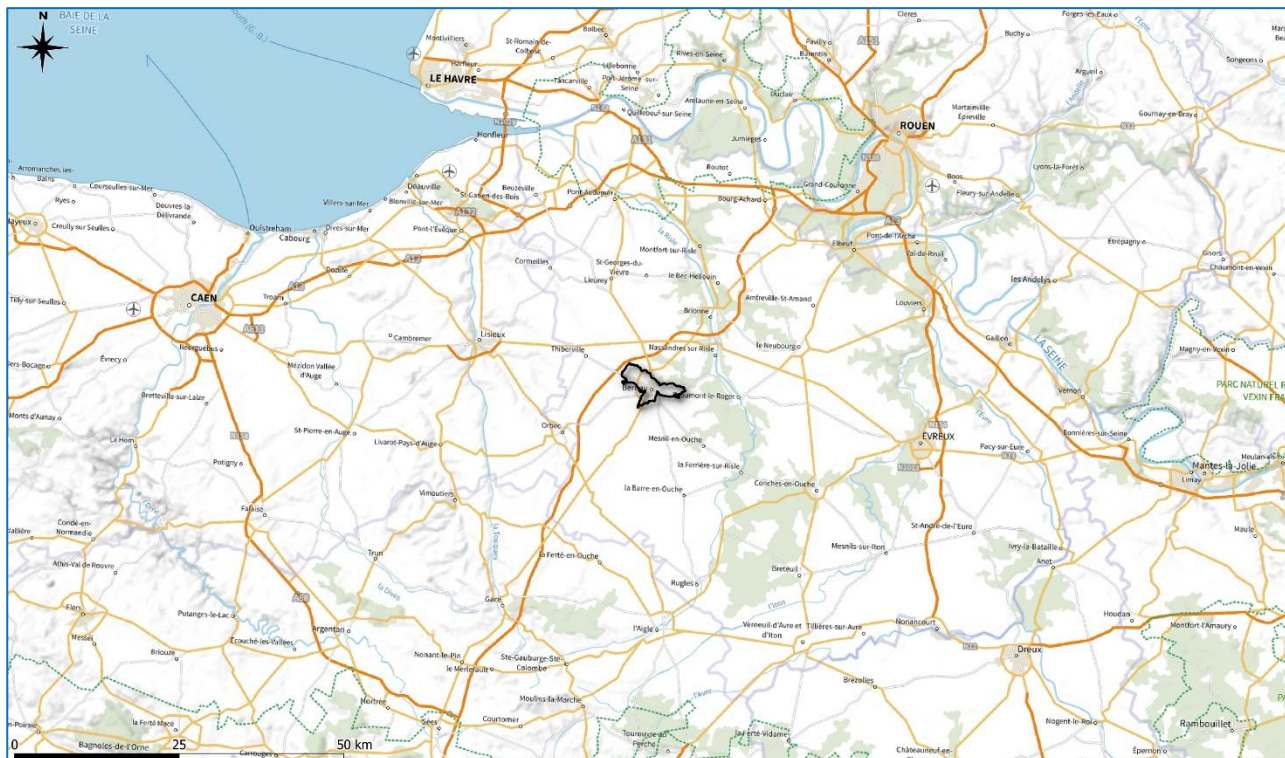
Ces arbres isolés sont directement repérés sur le plan de zonage de l'AVAP.

Partie IV. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



IV.1. Situation de Bernay

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



Situation de Bernay dans la région (source IGN)

Son attractivité s'appuie sur un patrimoine bâti de grande qualité (dont 11 monuments historiques, un site classé et deux labels XX^e 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 côteaux.

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**.

IV.2. Histoire de Bernay

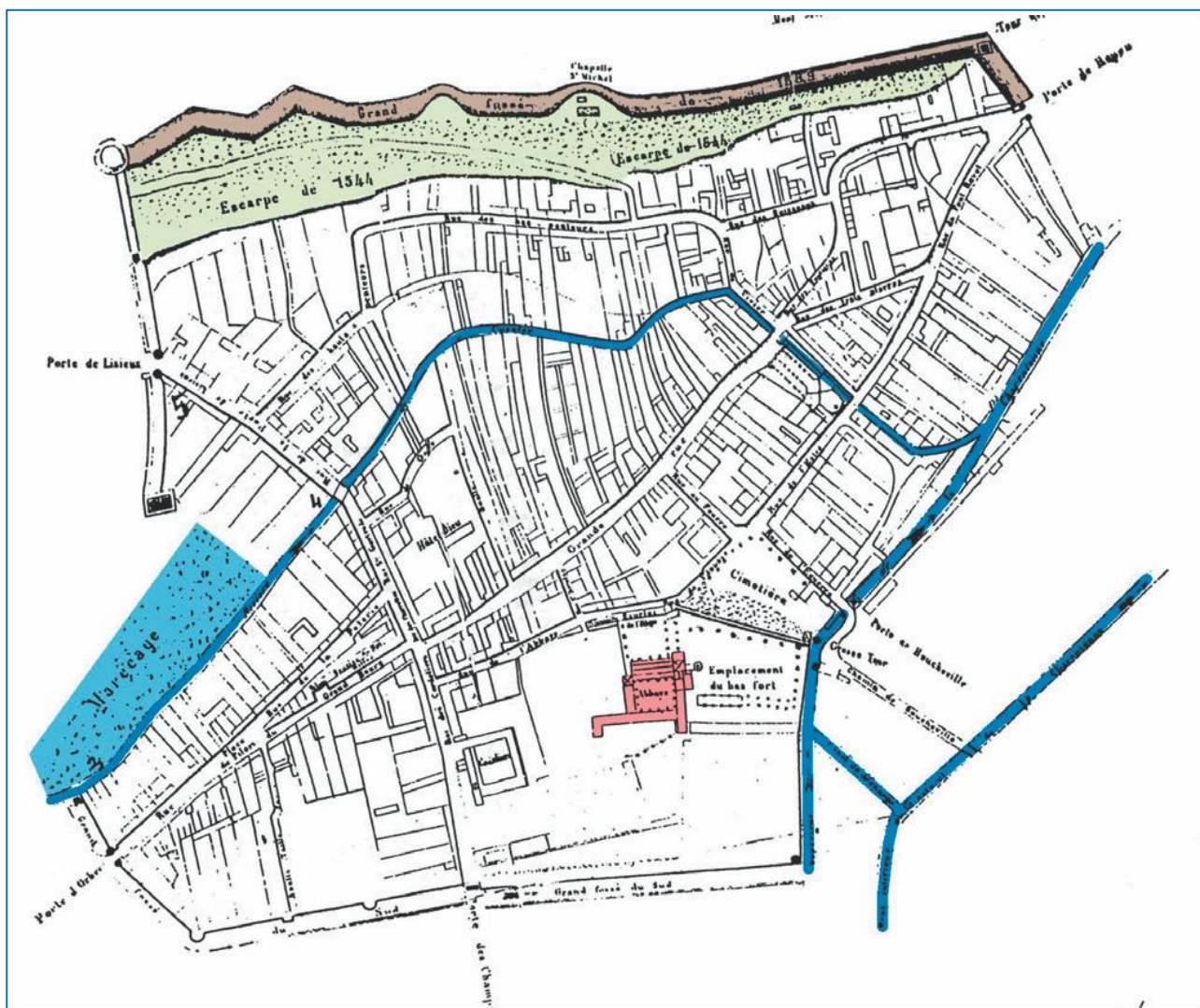
Si les plus anciens témoignages de la présence humaine dans les environs de Bernay remontent au Paléolithique, l'histoire de la ville jusqu'au Haut Moyen-âge reste fort mal connue.

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. Les habitants ont su tirer parti de la topographie des lieux, utilisant en amont le grand étang et les marécages, en aval au pied des Monts, l'escarpe naturelle, et sur le côté sud les deux bras de la Charentonne et la prairie intermédiaire qui composaient des frontières naturelles. Elles ont été confortées de remparts et de fossés aménagés le long de la muraille de l'abbaye.

La prospérité commerciale et industrielle, malgré des périodes difficiles dues aux guerres, est si considérable qu'au début du XVI^e siècle, Bernay comprend autant d'habitants que Lisieux et Evreux.



Plan de Bernay au XVII^e siècle sur lequel on distingue bien ces ruelles étroites menant aux rivières et le système d'enceinte (d'après Augustin Goujon, mais d'origine inconnue)

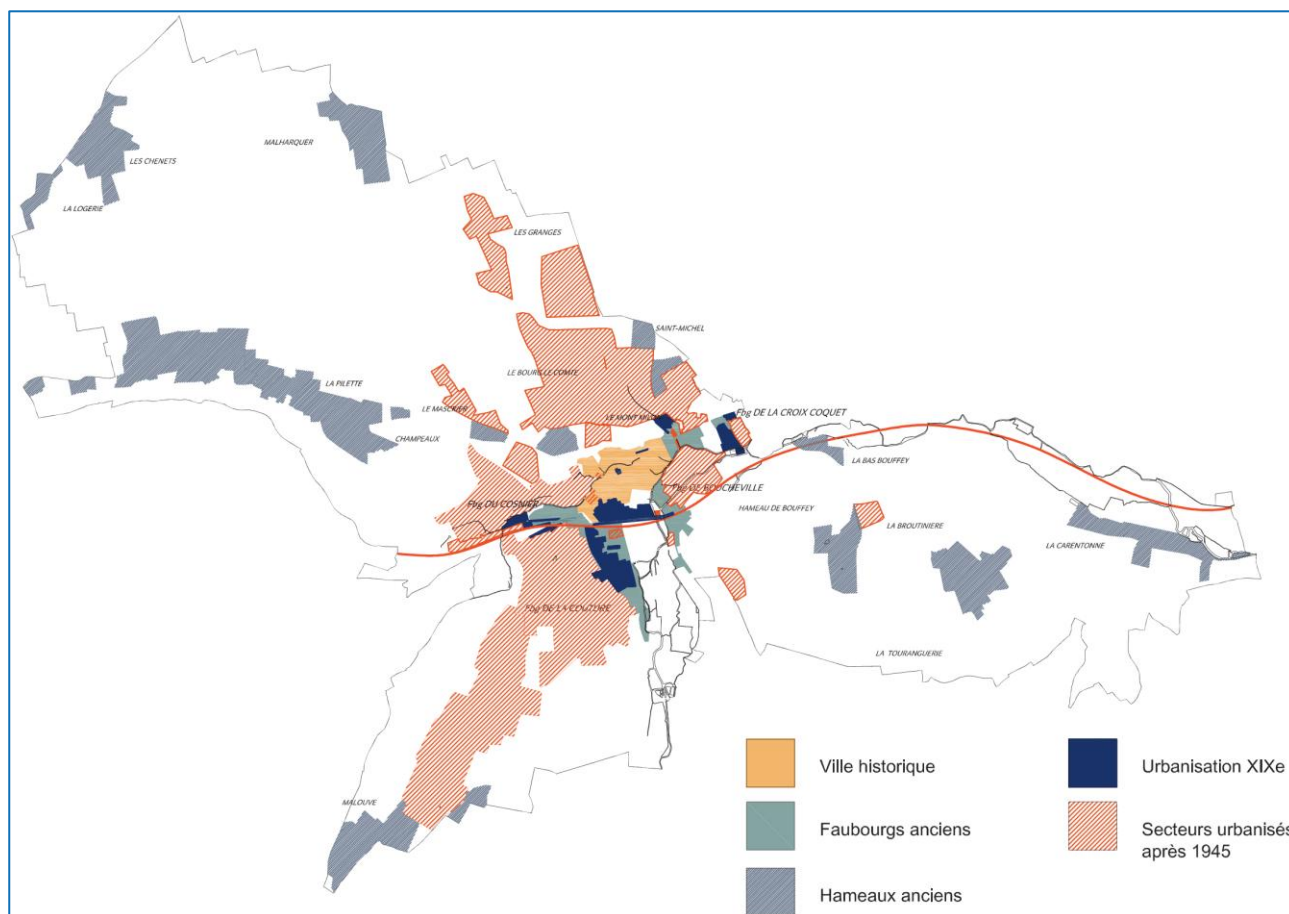
Au siècle suivant, les remparts de Bernay à l'abandon et leurs fossés insalubres sont progressivement détruits et une partie des terrains qu'ils occupaient a été convertie en jardin et en boulevard du côté de la Couture. L'**établissement du chemin de fer en 1855** a fait disparaître ces vestiges de 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 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.

Elle se poursuit dans les années 1960 sur les plateaux, à l'est, avec le quartier du Stade, et au nord, au Bourg-Le-Comte.



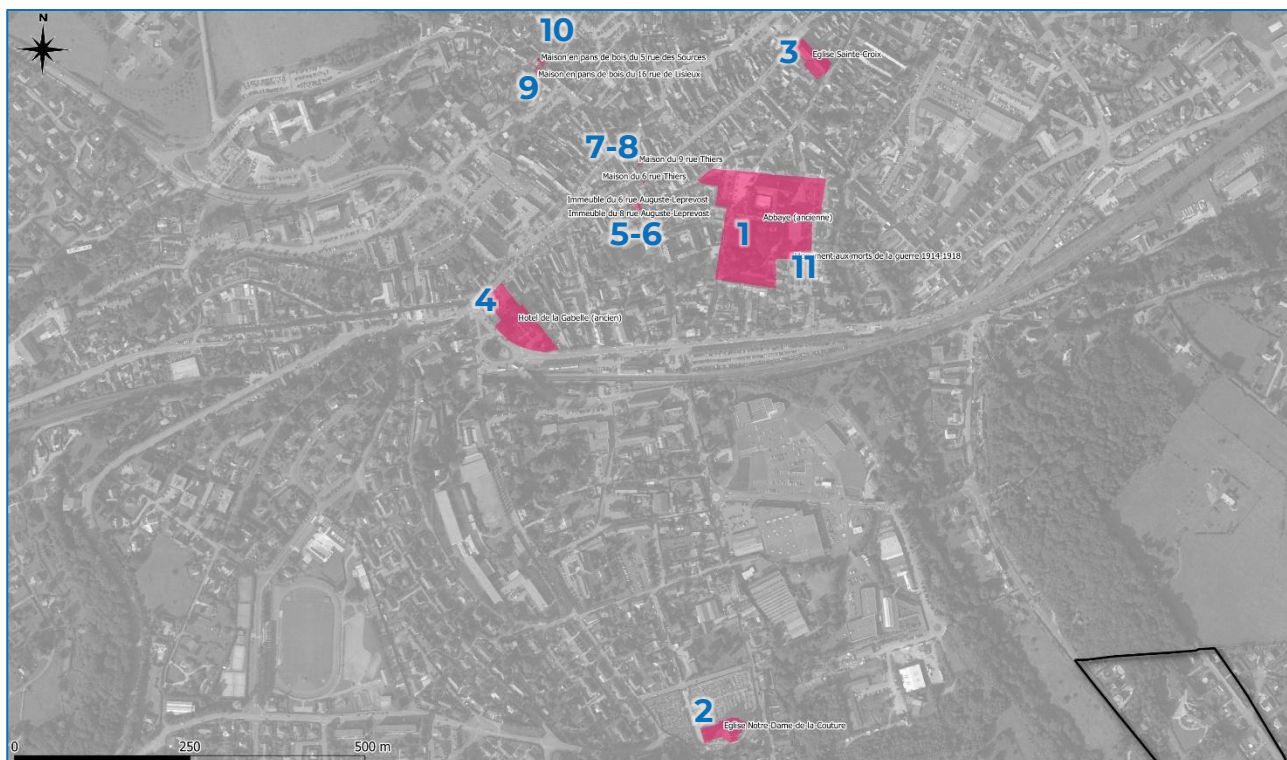
Synthèse des évolutions de la ville

IV.3. Protections existantes

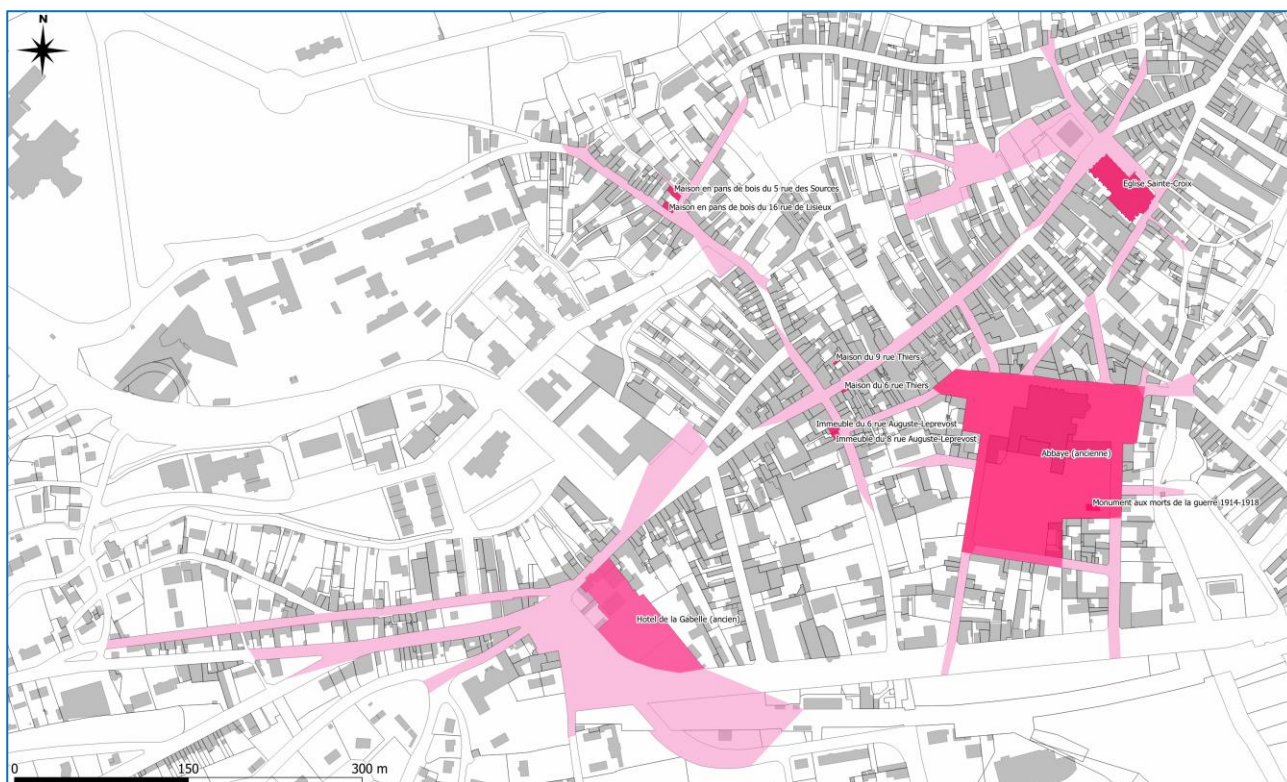
Onze édifices sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

1	Abbaye (ancien)	Rue de l'Abbatiale Rue Léon Puel Rue de la Victoire Rue Gambetta Place de Gustave Hémon	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	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

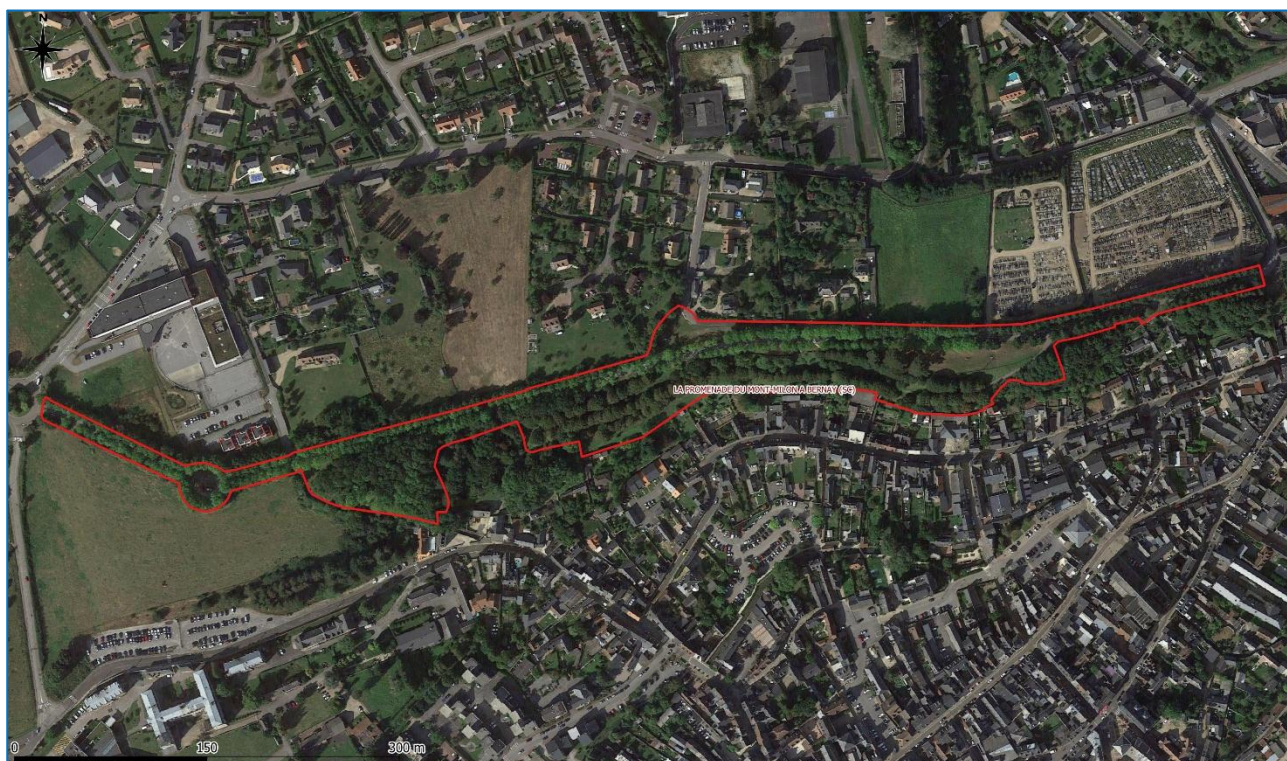


Edifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques (source Ministère de la Culture)



Visibilité directe sur les monuments historiques du centre-ville (hors vues plongeantes depuis les coteaux : notamment le boulevard des Monts et la route de Rouen)

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



Site classé (source Ministère de la Culture)

IV.4. Environnement

Des **milieux naturels de qualité** sont présents à Bernay :

- Zone Natura 2000 Risle, Guiel et Charentonne ;
- Des zones humides ;
- Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

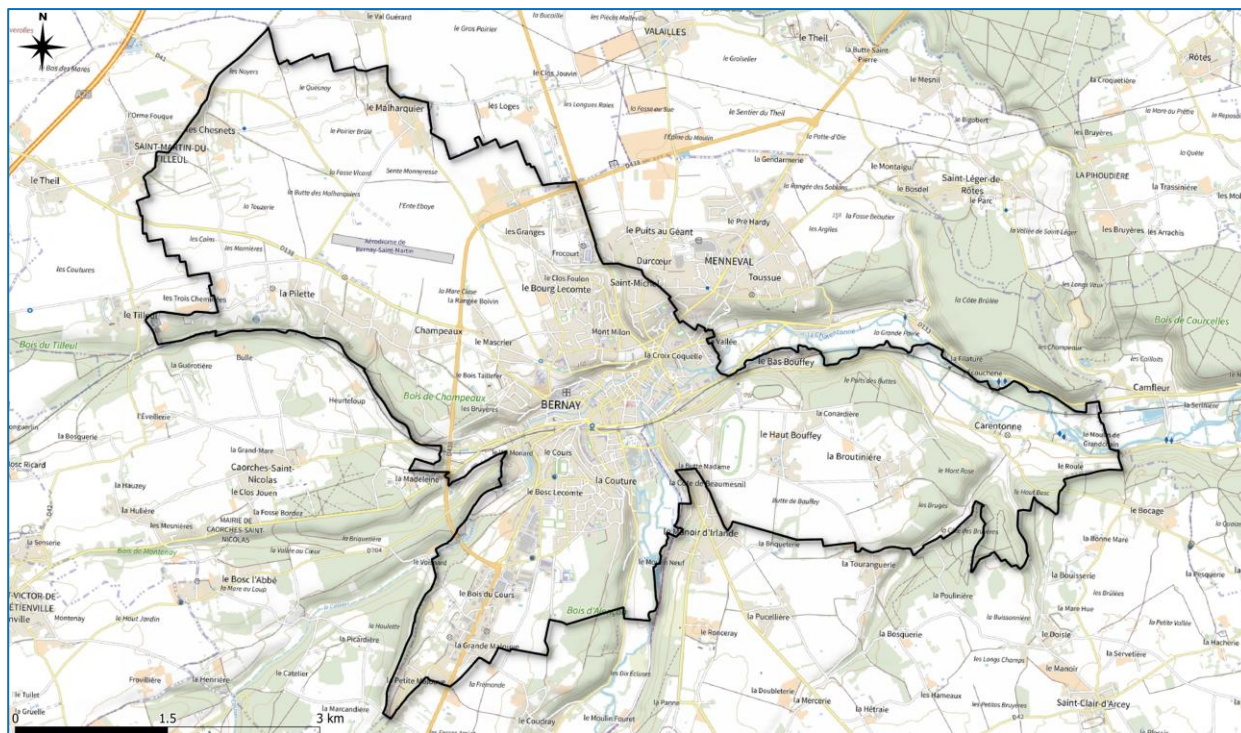
Espaces inventorisés ou protégés (source INPN, Ministère de la Culture)



IV.5. Paysage

La ville de Bernay est principalement marquée par la vallée de la Charentonne, rivière serpentant de part et d'autre au gré des vannages et des biefs successifs. Cette importante coulée verte est constituée d'un large fond de vallée plat, composé de prairies, marais et zones humides, encadré par des côteaux boisés pentus (Bois d'Alençon, Moulin neuf ...).

La Charentonne 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'entrelacs formé par les bras de rivière, la cité s'est étendue progressivement sur les côteaux et les plateaux (quartier du Bourg-le-Comte, quartier du Stade, quartier de la Côte Saint-Michel ...). L'urbanisation du centre-ville apparaît ainsi lovée dans l'écrin boisé des côteaux.



Plan de la ville (source IGN)

IV.6. Architecture

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. Peu dénaturées, elles sont les représentantes les plus expressives du savoir-faire architectural bernayen et sont les repères de l'image de la ville. 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 architecturale

Selon une typologie liée à leur conception et à leur architecture : « 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 » et « Immeubles de style contemporain ».

Les typologies suivantes regroupent l'essentiel des immeubles bernayens :

Style	Datation	Caractéristiques	
Maisons à colombage	Utilisation à Bernay sur une longue période, du moyen-âge jusqu'au XIX ^e siècle	Pan de bois apparent, remplissage torchis, brique ou tuileau. Couverture en tuiles plates (pour les plus anciennes) ou en ardoises. Au XIX^e siècle, le colombage était assez systématiquement enduit : cf. typologie « Immeubles à façades enduites monochromes » Faux colombage au XX^e siècle : cf. typologie « Immeubles de style éclectique »	

Immeubles à façades polychromiques	Principalement le XIX^e siècle Mais présent sur une période étendue du XVIII^e à la fin du XIX^e siècle	Façades avec jeu de contraste des matériaux (association de briques rouges et jaunes, de briques et d'enduit, modénature / coloration de l'enduit, etc.). Composition généralement symétrique, avec des rythmes de façade réguliers. Recours généralisé à l'ardoise en couverture.	
Immeubles à façades maçonnées monochromes	XVII ^e au milieu du XIX ^e siècle	Façades dressées en briques rouges apparentes (exceptionnellement en moellons), non associées à un autre matériau. Couvertures principalement en ardoises, mais quelques immeubles anciens en tuiles plates.	
Immeubles à façades enduites monochromes	XVII ^e et XVIII ^e siècle	Composition symétrique et rythmes de façade réguliers. Maçonnerie enduite ou apparente, pan de bois enduit. Couverture en tuiles plates (pour les plus anciennes) ou ardoises.	
Immeubles à façades revêtues	-	Façades revêtues de bardage bois ou d'essentage d'ardoise. Présence probable de nombreux pans de bois (immeubles XVI^e à XIX^e siècle) sous le revêtement.	
Immeubles à façades composites	-	Façades hétérogènes, ayant vraisemblablement fait l'objet de multiples évolutions au fil des époques.	

Immeubles de style éclectique	Fin XIX ^e / début XX ^e siècle	Mélange et réappropriation de styles d'époques antérieures ou de particularités régionales : Art déco, néo-normand, etc.	
Immeubles de style contemporain	Début XX ^e siècle à nos jours	Architectures contemporaines remarquables. Ciment, briques, moellons, enduit, couvertures en ardoises ou en tuiles, toiture-terrasse.	

IV.7. Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable

Si la France souhaite réussir le pari de la transition vers un modèle moins énergivore, **l'amélioration des performances énergétiques du parc de constructions anciennes est un enjeu majeur.**

Il est toutefois bon de rappeler que les immeubles anciens de Bernay ont été construits à partir de matériaux naturels, locaux et peu transformés (bois, brique, pierre, chaux, plâtre, tuile de terre cuite, ardoise), possédant d'excellentes propriétés d'inertie thermique et de microporosité. Les immeubles anciens ont été conçus pour tirer le meilleur parti de leur environnement, selon les principes du bioclimatisme.

Ces qualités thermiques et hydriques leur confèrent d'assez bonnes performances thermiques. Contrairement au bâti contemporain, les bâtiments anciens ne sont pas isolés de leur environnement, mais ils vivent avec lui grâce à un équilibre subtil et fragile, qui ne doit pas être perturbé.

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.

IV.8. 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.

*Les linéaires commerciaux du centre-ville
(d'après le projet de PLU révisé)*



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

- La **devanture en applique** représente une sorte de meuble en bois, rapporté sur la façade, intégrant les vitrines, porte d'entrée, enseigne et le plus souvent le soubassement. Ces devantures étaient, de loin, les plus fréquentes à Bernay ;
- La **devanture en feuillure** est inscrite, comme les fenêtres et portes, dans une feuillure réalisée au nu intérieur de la maçonnerie.

Partie V. CHOIX DES OBJECTIFS DE L'AVAP



V.1. 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 réglementaires 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. La restructuration des espaces publics, la réinscription dans la dynamique urbaine des bâtis désaffectés ou obsolètes suppose une réelle réflexion pour conserver le caractère historique et la composition d'ensemble.

V.2. 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 »

Epargné par les dommages de la Seconde Guerre mondiale, Bernay possède **l'un des centres-villes les plus authentiques du département** de l'Eure. Réputée pour ses **maisons à pan de bois**, la ville possède un riche patrimoine bâti s'étalant globalement du XV^e au XX^e siècle.

C'est sur ce centre-ville à l'image valorisante et attractive qu'est circonscrit le périmètre de l'AVAP, dit « Site Patrimonial Remarquable » (SPR). Son évolution doit faire l'objet d'une attention forte, afin de préserver et renforcer cette fonction vitrine.

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, avec notamment l'escarpe des Monts au nord, le square Gouas, les jardins de l'ancienne Abbaye Notre-Dame ou le parc de l'ancien hôtel de la Gabelle.



Les Monts

Porte de
Rouen

Église Sainte-Croix

Porte de
Lisieux

Hôpital

Porte de la
Grosse Tour

Ancienne
Abbaye

Porte
d'Orbec

Ancien hôtel
de la Gabelle

Porte des
Champs

Gare

□ Périmètre de l'AVAP

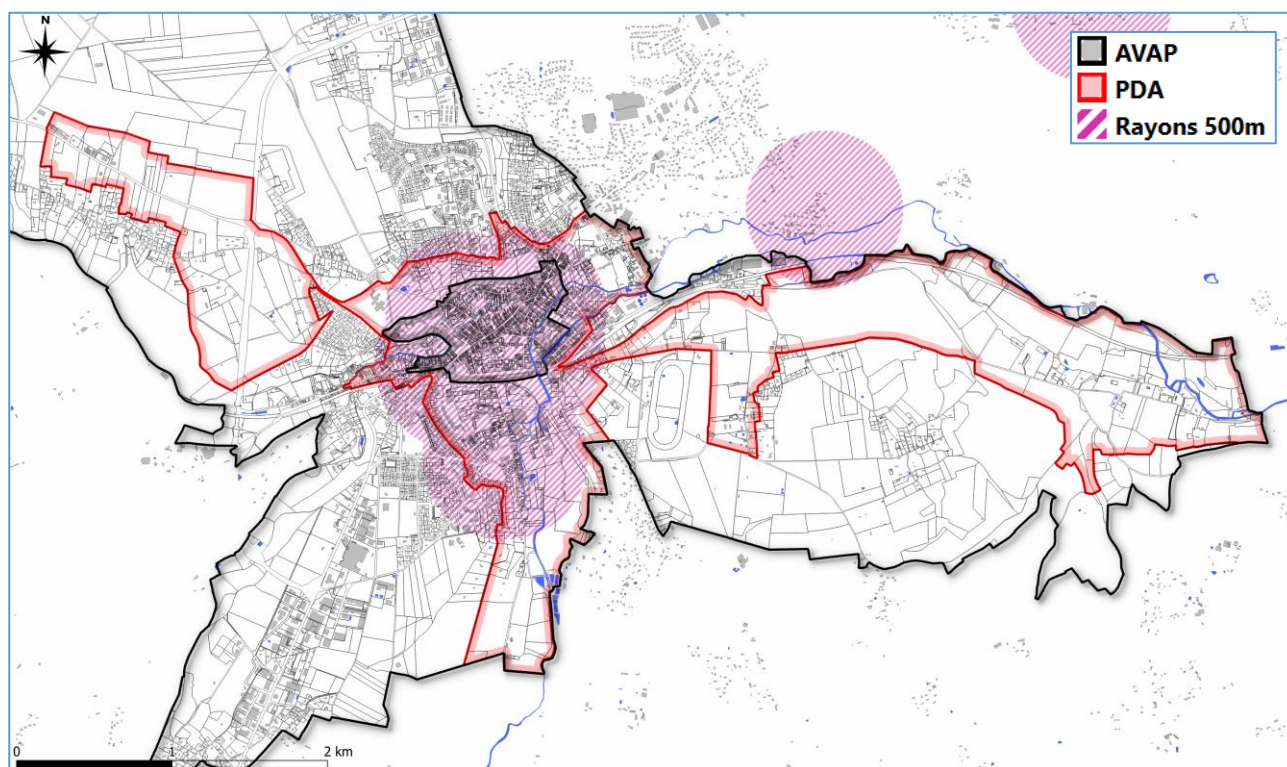
0 200 400 m

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 :

- Le PDA s'étire vers l'est jusqu'au hameau de Carentonne, intégrant toute la vallée adjacente et la partie basse des coteaux, en passant par le Haut-Bouffey et la motte castrale dite « La Butte aux Anglais » ;
- Au nord-est, le PDA couvre le quartier Croix Coquet jusqu'à Menneval (avec notamment la Cité Sylla Lefèvre), ainsi que l'entrée par le Mont Milon ;
- Au sud, le PDA prend le quartier de la Couture jusqu'à la limite avec la commune de Treis-Sants-en-Ouche ;
- Enfin vers l'ouest, le PDA passe par le quartier de l'hôpital, les hameaux de Bois Taillefer et Champeau, jusqu'à l'aérodrome où sont présents des vestiges de l'occupation allemande.



L'AVAP, le PDA et les anciens rayons de 500m



- ☒ Périmètre de l'AVAP
- ☐ Périmètre délimité des abords

Aérodrome

Champeaux

Bois
Taillefer

Mont Milon

Croix Coquet

La Couture

Haut Bouffey

Carentonne

0 1,5 3 km

V.3. 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 ainsi 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
- Etc.

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 :

	Maisons à colombage	Immeubles à façades polychromes	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
Immeubles d'intérêt architectural								
Immeubles d'accompagnement								

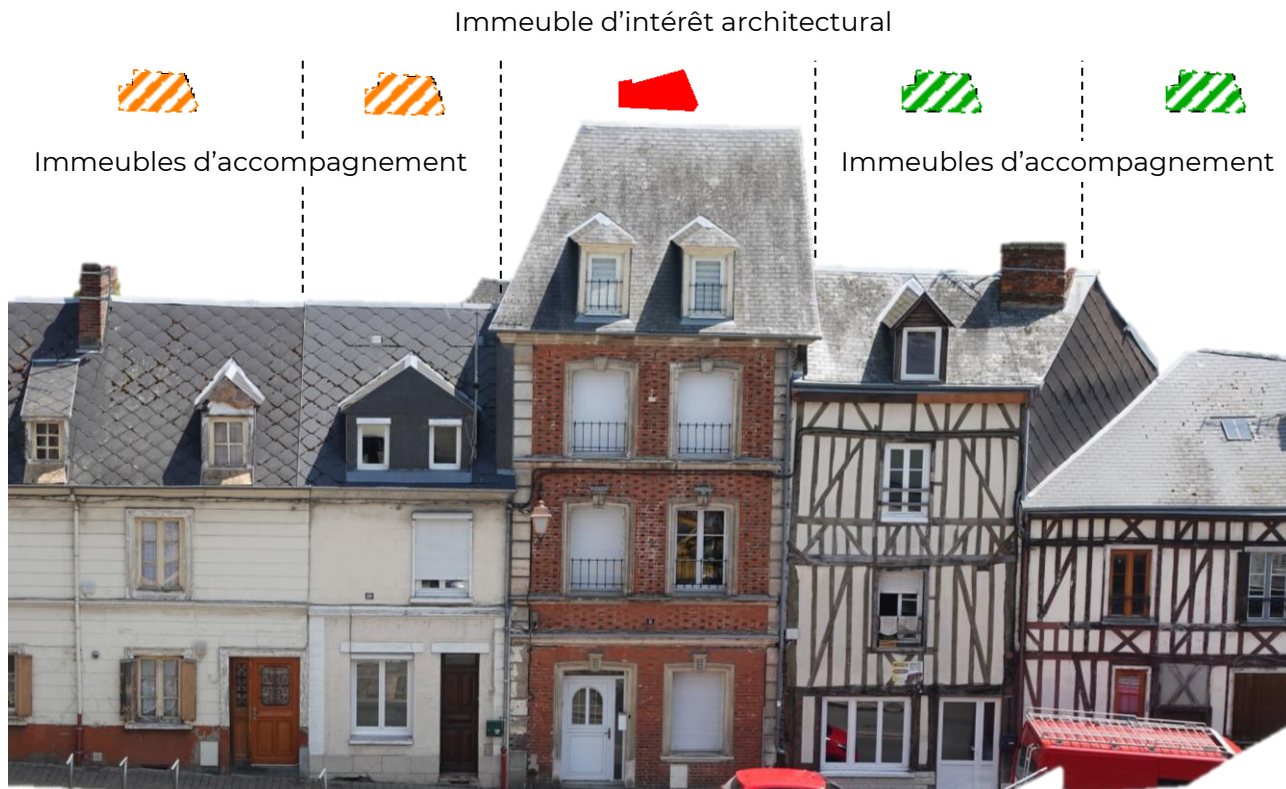
1. Intérêt patrimonial

- Les **immeubles d'intérêt architectural** sont repérés pour leurs qualités architecturales et patrimoniales. Peu dénaturés, ils sont les représentants les plus expressifs du savoir-faire architectural local et sont les repères de l'image de la ville.
- Les **immeubles d'accompagnement** sont des constructions d'assez bonne qualité, qui par leur importance et leur nombre, créent la valeur d'ensemble du site.

Les dispositions d'origine devront être maintenues à l'occasion de tous travaux portant sur les parties extérieures des immeubles d'intérêt architectural et des immeubles d'accompagnement (elles seront rétablies si elles ont été altérées).

Les modifications peuvent être autorisées à condition d'utiliser un répertoire architectural compatible avec celui du bâtiment d'origine.

Les travaux portant sur les immeubles d'intérêt architectural feront toutefois l'objet de prescriptions réglementaires plus strictes (soin général apporté aux travaux, nature des matériaux, mise en œuvre, etc.).



Exemples d'immeubles d'intérêt architectural et d'immeubles d'accompagnement (rue de Rouen)

2. Typologie

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



Maisons à colombage

Ces constructions sont emblématiques de Bernay et sont naturellement très nombreuses. Cette typologie est toutefois assez hétéroclite, car le pan de bois a été utilisé sur une très longue période sous différentes formes. Les plus anciennes maisons à colombage remontent à la fin du moyen-âge (XV^e siècle) puis à la renaissance (XVI^e et XVII^e siècles). Mais l'emploi du colombage a massivement perduré jusqu'au XIX^e siècle où il était assez systématiquement enduit.

Depuis le XX^e siècle, le colombage apparent est revenu à la mode. Des constructions neuves ont été revêtues de faux colombages et un certain nombre de maisons anciennes ont été débarrassées de leur enduit ancien pour remettre à jour les pans de bois.

A l'inverse, il est certain que de nombreuses façades à pan de bois restent cachées sous des enduits ou des vêtements (essentage d'ardoises / bardage de bois).

Nombre : environ 350 immeubles, sans compter les nombreuses façades composites comportant une partie en pan de bois et tous les pans de bois masqués.

A noter : Les constructions repérées dans la typologie « Maisons à colombage » sont celles dont le pan de bois est apparent.



Maisons à colombage de la rue Gaston Folloppe

Immeubles à façades polychromiques

C'est l'autre typologie localement dominante, même si elle est moins liée à l'imaginaire bernayen. Ces façades très expressives jouent sur la dualité des matériaux / couleurs, entre des remplissages et des modénatures en encadrement des baies, en chaînage d'angle, en bandeaux d'étages, corniches ouvragées, etc.

Il peut s'agir, pour les plus anciennes, de l'association entre un matériau de remplissage (silex ou silex enduit) et des chaînages structurels en brique. La bichromie et la polychromie sont très présentes au XIX^e siècle, avec des associations diverses : enduit avec des modénatures en enduit (deux couleurs), enduit avec des modénatures en briques, briques avec des modénatures en pierre ou en plâtre, briques rouges avec des modénatures en briques jaunes ou vernissées.

Nombre : environ 230 immeubles.



Immeuble en brique et enduit richement décoré (angle des rues Auguste Leprevost et Michel Hubert Descours)

Immeubles à façades maçonnées monochromes

Il s'agit d'immeubles dressés en briques rouges apparentes (exceptionnellement en moellons), non associées à un autre matériau. D'expression plus sobre que les précédents, ils sont aussi moins nombreux.

Attention, une partie des immeubles actuellement en briques apparentes sont des constructions dont l'enduit originel a été déposé (anciens immeubles à façades enduites monochromes) ou dont les anciennes modénatures ont été effacées (anciens immeubles à façades polychromiques).

Nombre : environ 110 immeubles.

Immeuble à façades maçonnées monochromes (ancienne cidrerie de la rue Gambetta)



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.

Cette catégorie englobe notamment les élégantes demeures classiques du XVII^e et XVIII^e siècle, aux façades ordonnancées en travées régulières et enduites en plâtre et chaux savamment décorées (avec faux joints, bandeaux, corniches, pilastres, etc.).

Nombre : environ 160 immeubles.



Immeuble en enduit (angle des rues Delamotte et du Chanoine Porée)

Immeubles à façades revêtues

L'essentage d'ardoise et le bardage bois constituent des protections traditionnelles des pans de bois normands. Il est probable qu'une grande partie des immeubles de cette catégorie présentent des pans de bois sous leur revêtement.

Nombre : une 60 immeubles.

Immeuble bardé de bois (place Gustave Héon)



Immeubles à façades composites

Il s'agit d'immeubles ayant vraisemblablement fait l'objet de multiples évolutions au fil des époques, si bien que leurs façades actuelles sont trop hétérogènes pour que l'on puisse les rattacher à l'une des catégories précédentes (avec par exemple, une partie des murs en colombages, une autre en enduit et le reste en briques).

Nombre : environ 90 immeubles.



Immeuble de la rue Gabriel Vallée, avec des parties en pan de bois apparent, brique, silex et essentage d'ardoises

Immeubles de style éclectique

L'AVAP distingue ces immeubles pour leurs caractéristiques très singulières. Ce courant architectural de la fin du XIX^e / début du XX^e siècle prend pour référence, en les mélangeant, des styles d'époques antérieures ou des particularités régionales.

On note une importante diversification de matériaux (brique, brique vernissée, pierre, enduit, bois, métal, etc.), mais contrairement à la catégorie précédente, il s'agit ici d'une intention originelle. Les façades et les toitures se complexifient avec un jeu parfois assez poussé sur les modénatures, les percements, la mise en œuvre de Mansards, de lucarnes ouvragées, d'épis de faîtage, etc.....

Nombre : environ 60 immeubles.

La sous-préfecture



Immeubles de style contemporain

Cette catégorie permet de repérer les immeubles d'architecture contemporaine remarquable (l'immeuble Paquebot - 1930, l'extension de la Médiathèque - 2001 et l'extension du théâtre - 2018) ainsi que les immeubles construits au lendemain de la guerre (deux immeubles appartenant au courant de la Reconstruction).

Nombre : 8 immeubles repérés.



La maison Paquebot / L'extension du théâtre



L'extension de la médiathèque / Immeubles de la Reconstruction (rue de l'Union / rue de la Charentonne)

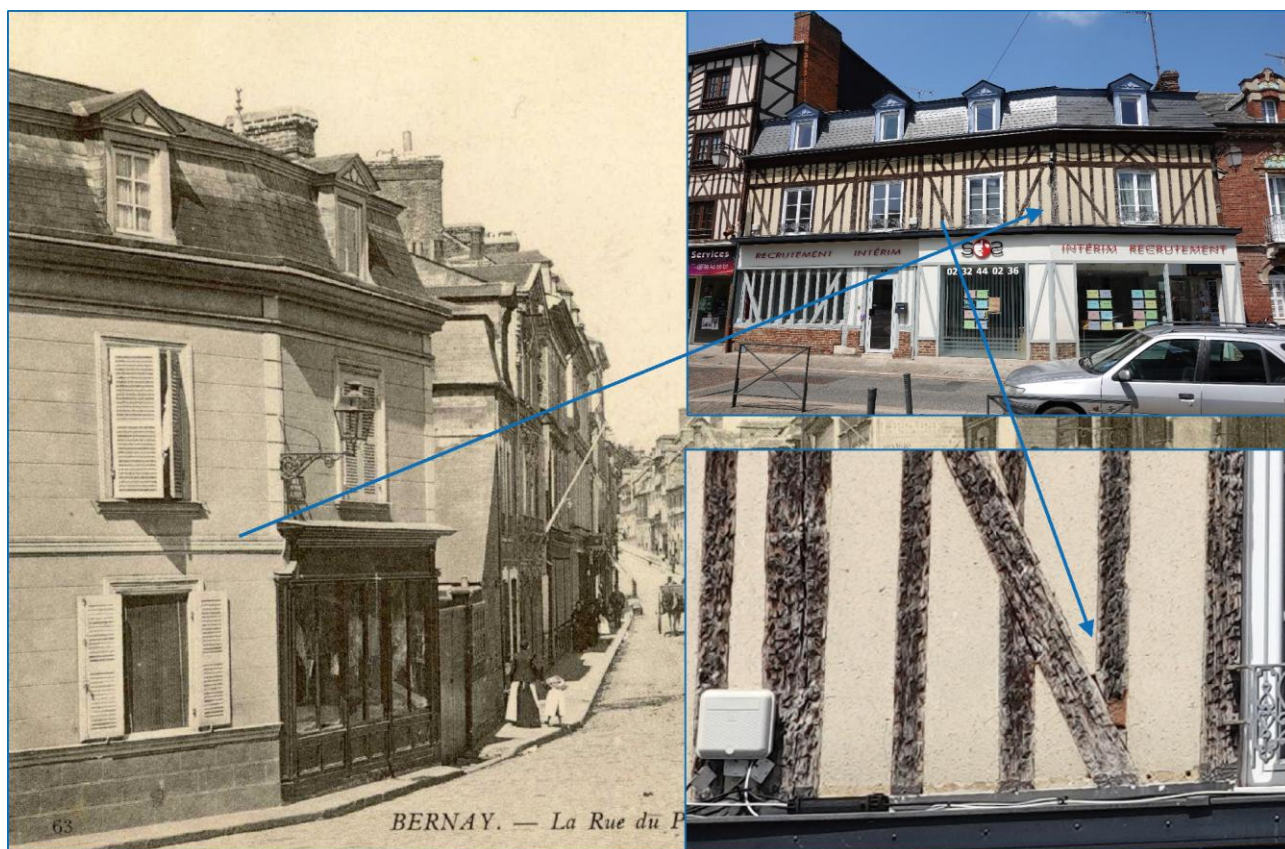
Objectif n°4 : Favoriser le retour à la vérité des matériaux

Aujourd'hui à Bernay, trop de façades ont subi des transformations et ne sont plus conformes à leur état d'origine. Outre l'incohérence historique, ces évolutions peuvent parfois entraîner de lourdes dégradations, voire causer la ruine des ouvrages. Ce sera notamment le cas lorsqu'un pan de bois de qualité structurale est mis à nu sans protection, ou lorsque des briques gélives (c'est-à-dire sensibles au gel) ne sont plus protégées. Mais c'est aussi vrai dans le sens inverse, avec l'application de revêtements hydrofuges qui empêchent la respiration des murs anciens (par exemple un enduit ciment qui enferme l'humidité à l'intérieur du mur).

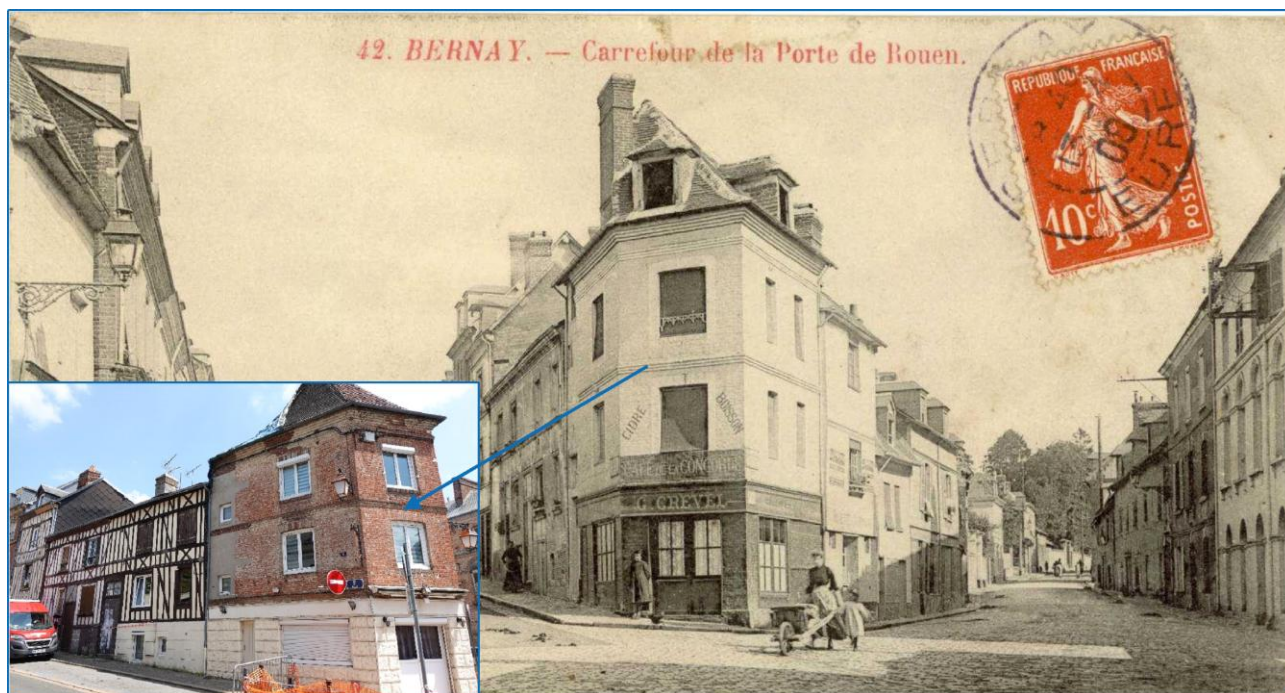
Le retour à la vérité des matériaux est une condition nécessaire à l'**authenticité et à la pérennité du patrimoine**.

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



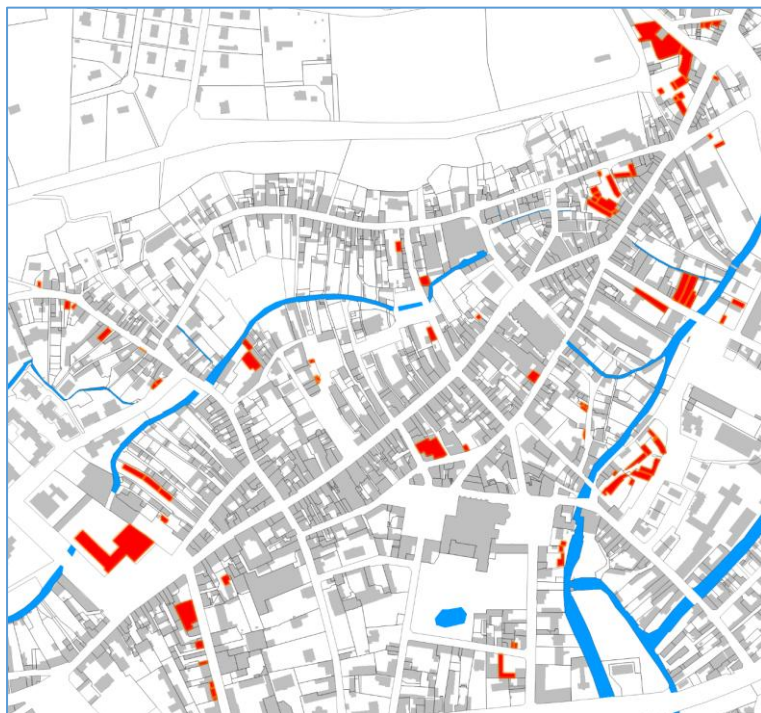
Exemple de colombage destiné à être masqué, mais mis au jour (rue du Général Leclerc)



Exemple de façade maçonnée destinée à être masquée, mais mise à jour (angle de la rue de la Concorde et de la rue de Rouen)

Objectif n°5 : Encourager une évolution qualitative des immeubles ordinaires

Pour les autres immeubles, c'est-à-dire non catégorisés « immeubles d'intérêt » ou « immeubles d'accompagnement », 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

On estime qu'une centaine de bâtiments dégradés, en état d'abandon et/ou d'aspect médiocre (garages, hangars, etc.) sont 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.

Immeubles déqualifiés

Objectif n°7 : Garantir l'inscription des constructions nouvelles en harmonie avec leur contexte urbain et paysager, tout en incitant à la constitution d'un patrimoine contemporain

L'AVAP règlemente également les constructions neuves, qui devront s'inscrire harmonieusement dans le site sans « déranger » ni diminuer les architectures traditionnelles déjà présentes.

A ce titre, la sobriété sera de mise pour toutes les architectures nouvelles, même si des inspirations contemporaines plus inédites pourraient exceptionnellement être acceptées, à l'instar des récentes extensions de la médiathèque ou du théâtre.



Exemple de construction moderne (à droite), en fondu avec la construction traditionnelle sur laquelle elle s'accroche (à gauche) / Ajout d'un escalier contemporain à la médiathèque

Objectif n°8 : Harmoniser et qualifier les vitrines commerciales

La vitalité commerciale de la ville est intimement liée à la qualité de son patrimoine architectural et à l'aménité de ses espaces publics.

L'AVAP doit participer à l'affirmation d'une image de **ville dynamique**, grâce aux actions suivantes :

- ☐ 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



Devantures commerciales de la rue Gaston Follolpe

A noter : une attention particulière devra être apportée aux enseignes apposées sur les monuments historiques.

V.4. 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 :

- ☐ Des clôtures remarquables
- ☐ Des petits éléments du patrimoine qui ponctuent le site (lavoirs, statues, etc.)
- ☐ Des haies et des arbres isolés remarquables
- ☐ Des vestiges archéologiques

Objectif n°9 : Protéger les clôtures remarquables

Les clôtures maçonnées traditionnelles (murs en pierre, en briques, en ferronneries) et les portails monumentaux participent à l'**ambiance des rues**, par leur fonction d'interface entre les espaces publics et privés.

Les clôtures et portails d'intérêt doivent être conservés dans leurs formes et matériaux d'origine. En cas d'édification de nouvelles clôtures, celles-ci devront être réalisées conformément aux modèles traditionnels.



Mur-bahut maçonné de la rue de la Victoire / Portail de la rue de la Comédie

Objectif n°10 : Protéger les petits éléments du patrimoine

Le périmètre de l'AVAP abrite une multitude de petits éléments du patrimoine, dont la présence « enchante » la ville : lavoirs, statues incrustées dans les façades, anciennes publicités murales, etc. Ces petits éléments sont repérés et protégés par l'AVAP.



Lavoir de la ruelle des Prés / Peinture publicitaire à la pointe de la rue des Fontaines et de la rue du Général Leclerc

Objectif n°11 : Protéger la trame végétale

Bernay possède une trame végétale peu développée en centre-ville, mais dont l'importance est capitale à la « respiration » du site. L'AVAP repère notamment :

- Les alignements d'arbres du boulevard Dubus
- Des arbres isolés remarquables au sein de jardins privés (venant en complément de ceux présents dans les jardins de l'ancienne Abbaye Notre-Dame et du parc de l'ancien hôtel de la Gabelle, dont les sols sont protégés au titre des monuments historiques)



Alignements d'arbres du boulevard Dubus devant un jardin privé arboré

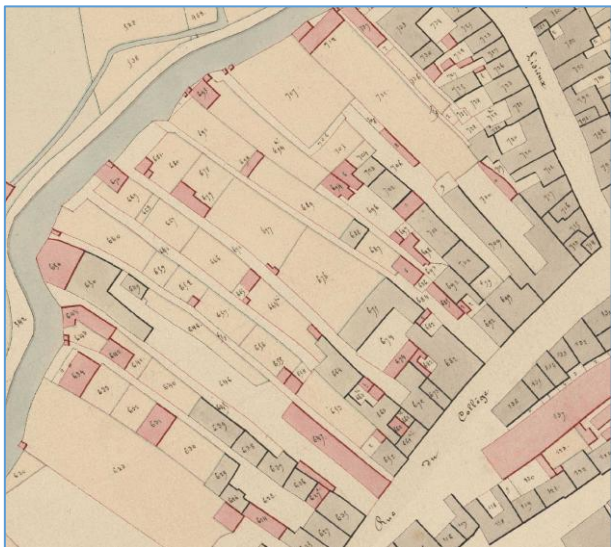
Objectif n°12 : Valoriser la présence de l'ancienne enceinte médiévale et veiller à la préservation des vestiges archéologiques

L'ancienne fortification médiévale autour de la ville n'est plus directement visible aujourd'hui. Toutefois, l'observateur aguerri pourra encore, par endroits, en percevoir les traces en observant le découpage de certaines parcelles en lanières, les ramifications des venelles menant aux rivières, le relief ou le tracé des cours d'eau. Ces traces subtiles doivent être préservées et mises en valeur pour mieux révéler leur importance.

Ajoutons que les sous-sols de Bernay sont riches de nombreux vestiges archéologiques invisibles en surface (dont les vestiges de l'ancienne fortification médiévale), auxquels il devra être fait attention à l'occasion de tous travaux.

V.5. Principes de promotion des espaces publics

Objectif n°13 : Ouvrir à la circulation les venelles de la ville médiévale



Les nombreuses venelles formant des ramifications perpendiculaires aux rivières rappellent l'histoire médiévale de la ville et le lien fort que les bernayens ont toujours noué avec l'eau. Ce sont des fenêtres sur le passé, qui permettent de **ressentir la ville du moyen-âge** au rythme de la marche à pied.

Une grande partie de ces venelles sont inaccessibles. Leur ouverture au public, contrôlée de manière à respecter la quiétude des lieux et l'intimité des résidents, constitue un enjeu intéressant, car ce sont des points de contact enchanteurs avec l'histoire de la ville et des ouvertures privilégiées sur les cours d'eau.

Le parcellaire en lanière caractéristique de la ville médiévale (rue Gabriel Vallée)

Objectif n°14 : Mettre en valeur les places et les espaces piétonniers

Les places du centre (place Gustave Héon, place de la République, place Sainte-Croix, place d'Haslemère, place de Verdun, place de la Poste, place des Penteurs) sont des lieux essentiels pour la **vie quotidienne des habitants**.

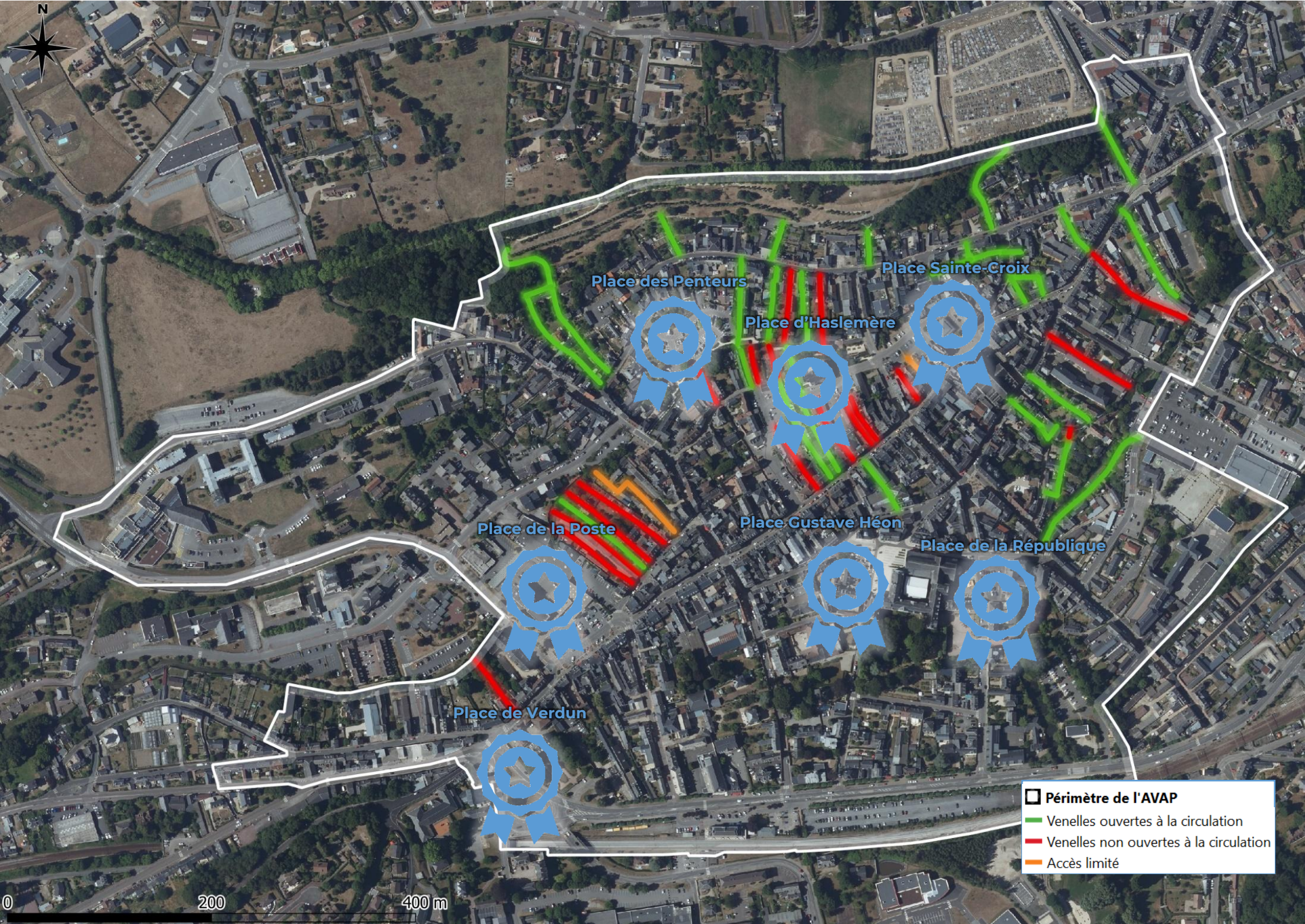
Mais le traitement des places, et plus globalement de l'espace public du centre-ville, n'est pas à la hauteur du rôle de moteur qu'elles jouent. Il est nécessaire de renforcer les liens entre les différentes places et les espaces publics par des repères et des cohérences d'aménagement, en jouant sur l'urbanisme, le patrimoine, les terrasses et les devantures des commerces, etc.

La place des voitures devra être questionnée, car elles occupent de manière quasi exclusive certaine de ces places (place des Penteurs, place de la Poste, place de la République).

La place Gustave Héon et le quartier de la gare font ou ont récemment fait l'objet d'une requalification, afin de leur redonner une qualité esthétique et renouveler les usages. Ils pourront servir de modèles aux futurs projets.



Projet de requalification de la place de Verdun, faisant la part belle aux piétons et à la nature (Attica / Egis)



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.



Le Cosnier au passage de la rue Alexandre

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

Le coteau abrupt des Monts offre de magnifiques panoramas vers le centre-ville de Bernay (notamment depuis le boulevard des Monts, la ruelle du Mont Milon, la rue du Calvaire, la ruelle de la côte aux Cerfs, la rue Renard ou la rue des Monts).

Dans cette configuration, l'architecture des immeubles doit soigner les façades en élévation, mais également les toitures (5^{ème} façade).

Les principes retenus pour l'AVAP sont :

- ☐ Veiller à la qualité des matériaux des toitures
- ☐ Limiter la hauteur des constructions, respectant l'émergence de l'église Sainte-Croix
- ☐ Utiliser les masses végétales des espaces publics et privés plantés en habillage de la ville (protection et développement de la trame verte urbaine)



Vue panoramique depuis la rue du Calvaire

V.6. Objectifs liés à l'adaptation au changement climatique

Objectif n°17 : Encourager l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien

Le centre-ville de Bernay est densément construit et les possibilités d'y édifier de nouveaux immeubles sont très limitées. C'est donc sur le bâti ancien que doivent porter les efforts d'**amélioration des performances énergétiques**, afin de participer à l'adaptation au changement climatique.

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.

Le bâti ancien présente généralement une excellente inertie thermique et un comportement hygrothermique qu'il est nécessaire de respecter lors de tout projet d'amélioration des performances énergétiques, afin d'éviter la création de pathologies. Les travaux devront prendre en compte et conserver les mécanismes d'évacuation de l'humidité des structures anciennes.

Une bonne intervention améliorera les performances thermiques et le confort, en respectant l'environnement et la valeur patrimoniale du bâtiment, quand une intervention malheureuse altèrera les qualités anciennes pour un résultat contestable et inutilement coûteux.

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 (par exemple, lorsque l'immeuble participe au voisinage bâti des monuments historiques). Ils ne devront pas dénaturer l'image patrimoniale de la ville.

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



Le square Gouas

Le périmètre de l'AVAP est un secteur très dense et fortement minéralisé. Pourtant il renferme des espaces non artificialisés de grand intérêt pour la respiration du tissu urbain :

- ☐ Le **coteau des Monts**, ancienne escarpe naturelle fermant l'enceinte médiévale par le nord, et le **square Gouas**. Ce sont, avec les jardins de l'ancienne Abbaye Notre-Dame et le parc de l'ancien hôtel de la Gabelle, déjà protégés au titre des monuments historiques, les principaux espaces naturels du centre-ville. Le maintien de leur caractère naturel est un enjeu majeur.
- ☐ Plusieurs propriétés privées de Bernay disposent de **jardins remarquables**, qu'il convient de préserver.

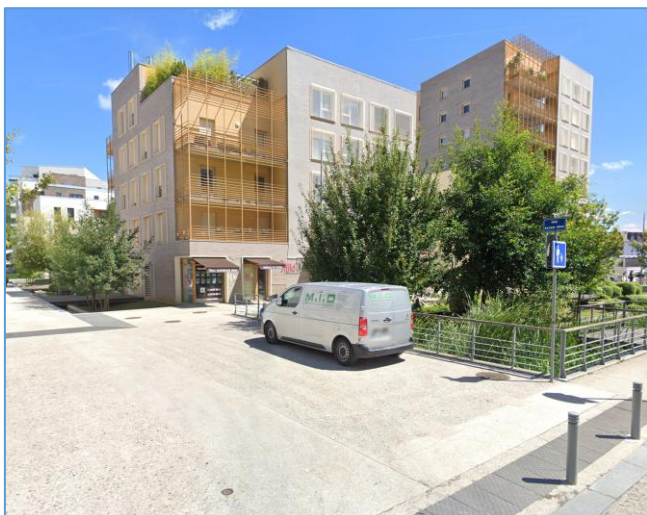
Cette trame naturelle et jardinée est très appréciée des Bernayens grâce à la diversité des services qu'elle apporte : valeur paysagère, culturelle, participation à la trame verte et bleue urbaine, lutte contre les inondations, dépollution des eaux, usages récréatifs, sportifs, atténuation de l'effet des îlots de chaleur urbains, etc.

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

L'objectif de l'AVAP est d'accroître la place du végétal et de l'eau à l'occasion des interventions futures sur les espaces publics (opérations de référence : réaménagement du quartier de la gare) :

- ☐ 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.

Exemples d'opérations :



Déminéralisation d'un mail piéton dans le quartier Luciline à Rouen (source Google Street View)



Renaturation d'une cour d'école à Sherbrooke, Québec (source Google Street View)



Végétalisation d'un pied de mur à Caen (source Google Street View)

V.7. Politiques d'accompagnement à l'AVAP

Ce dernier chapitre a pour vocation d'exposer les objectifs complémentaires à l'AVAP, destinés à renforcer l'action patrimoniale sur le centre-ville.

Objectif n°21 : Affirmer la valeur du patrimoine bernayen

En 2012, Bernay est la première ville euroise à avoir accédé au cercle prestigieux des « Villes et Pays d'art et d'histoire ». Ce label est un formidable outil de promotion territoriale, mais aussi un motif de fierté pour les habitants.

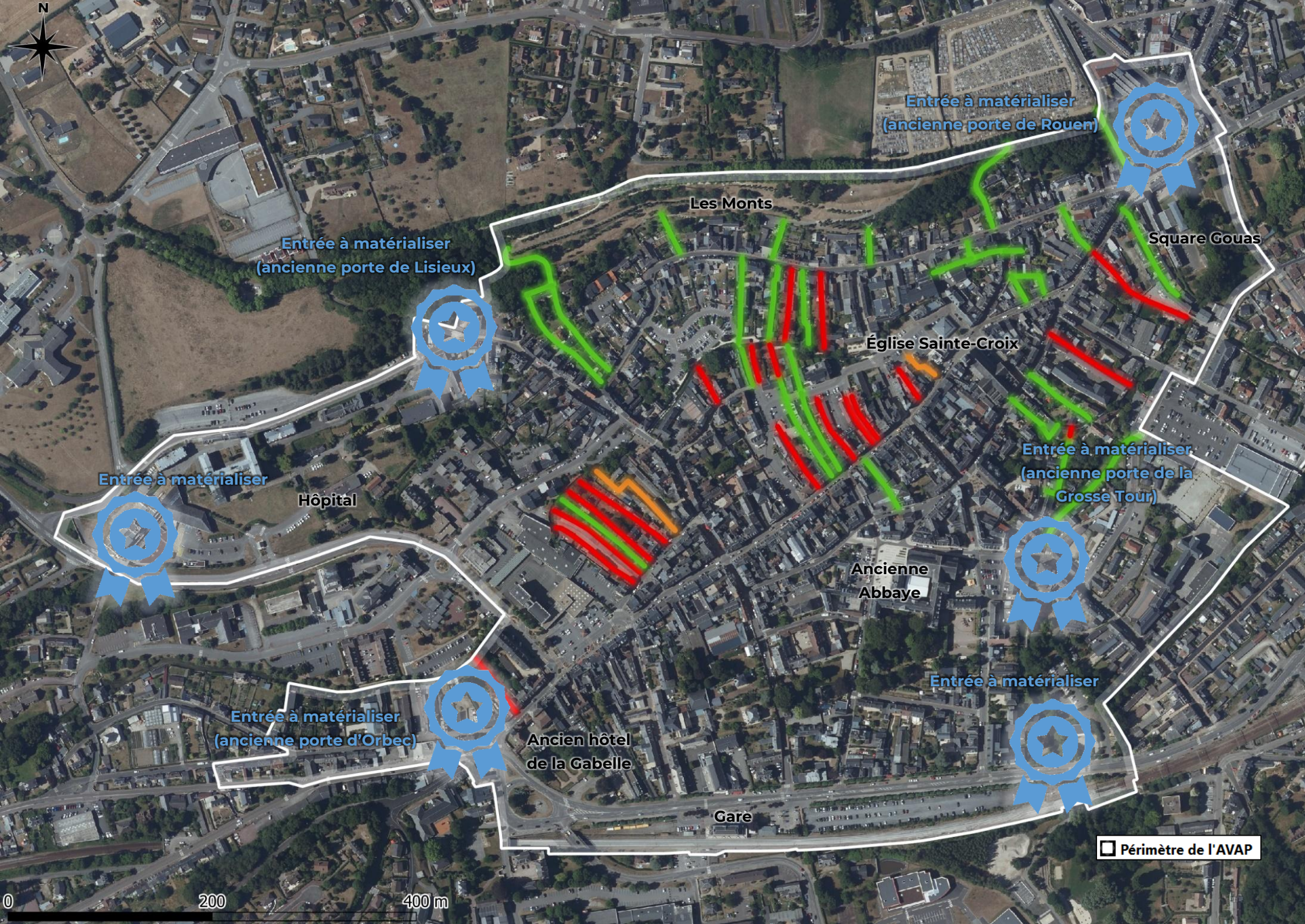
La création de l'AVAP s'inscrit dans la dynamique de conservation de ce label.

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

L'objectif est de marquer visuellement les entrées dans la ville historique grâce à un ensemble d'actions sur les espaces publics :

- ☐ 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.)
- ☐ Soins particuliers des bâtiments présents aux entrées du centre ancien





Entrée à matérialiser
(ancienne porte de Rouen)

Square Gouas

Les Monts

Entrée à matérialiser
(ancienne porte de Lisieux)

Église Sainte-Croix

Entrée à matérialiser
(ancienne porte de la
Grosse Tour)

Entrée à matérialiser

Hôpital

Ancienne
Abbaye

Entrée à matérialiser

Entrée à matérialiser
(ancienne porte d'Orbec)

Ancien hôtel
de la Gabelle

Gare

□ Périmètre de l'AVAP

0 200 400 m

Partie VI. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'AVAP

DES



VI.1. Cadre général

VI.1.1. Les ambitions patrimoniales de Bernay

Située au cœur de la Normandie, dans le Pays Risle-Charentonne, Bernay est le seul pôle urbain de ce territoire rural et figure parmi les **villes les mieux conservées de la région**. Reconnue pour son riche patrimoine historique et architectural, Bernay est particulièrement apprécié par les amateurs d'histoire et de nature. Ses rues pittoresques, ses bâtiments anciens et son environnement de grande qualité en font une destination prisée par ceux qui souhaitent découvrir l'authenticité et les charmes de la Normandie.

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. Mais 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 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.

Pourtant, l'AVAP est bien plus qu'une obligation administrative. Les élus l'ont conçu en association avec de nombreux acteurs (ABF, CAUE, DREAL, associations locales, habitants), afin d'en faire l'**outil de référence pour la protection et la valorisation des richesses patrimoniales** dans le Site Patrimonial Remarquable.

Par son contrôle sur les travaux et aménagements, l'AVAP permet de concilier le **développement urbain avec le maintien de l'authenticité** de son centre-ville, d'**améliorer la qualité de vie** des habitants, l'**attractivité** pour les visiteurs et de faciliter l'arrivée d'**investisseurs** (loi Malraux).

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. Mais il ne s'agit pas d'un bouleversement, puisque le corpus règlementaire de l'AVAP s'inscrit dans la continuité des avis rendus jusqu'alors au titre des abords des monuments historiques. 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.



VI.1.2. 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.

Pour donner son accord, l'ABF s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'ABF veille au respect des règles de l'AVAP, qu'il a l'obligation légale de suivre. La « règle du jeu » est ainsi clairement établie à l'avance, ce qui est gage de lisibilité et de sécurité pour les pétitionnaires.

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.

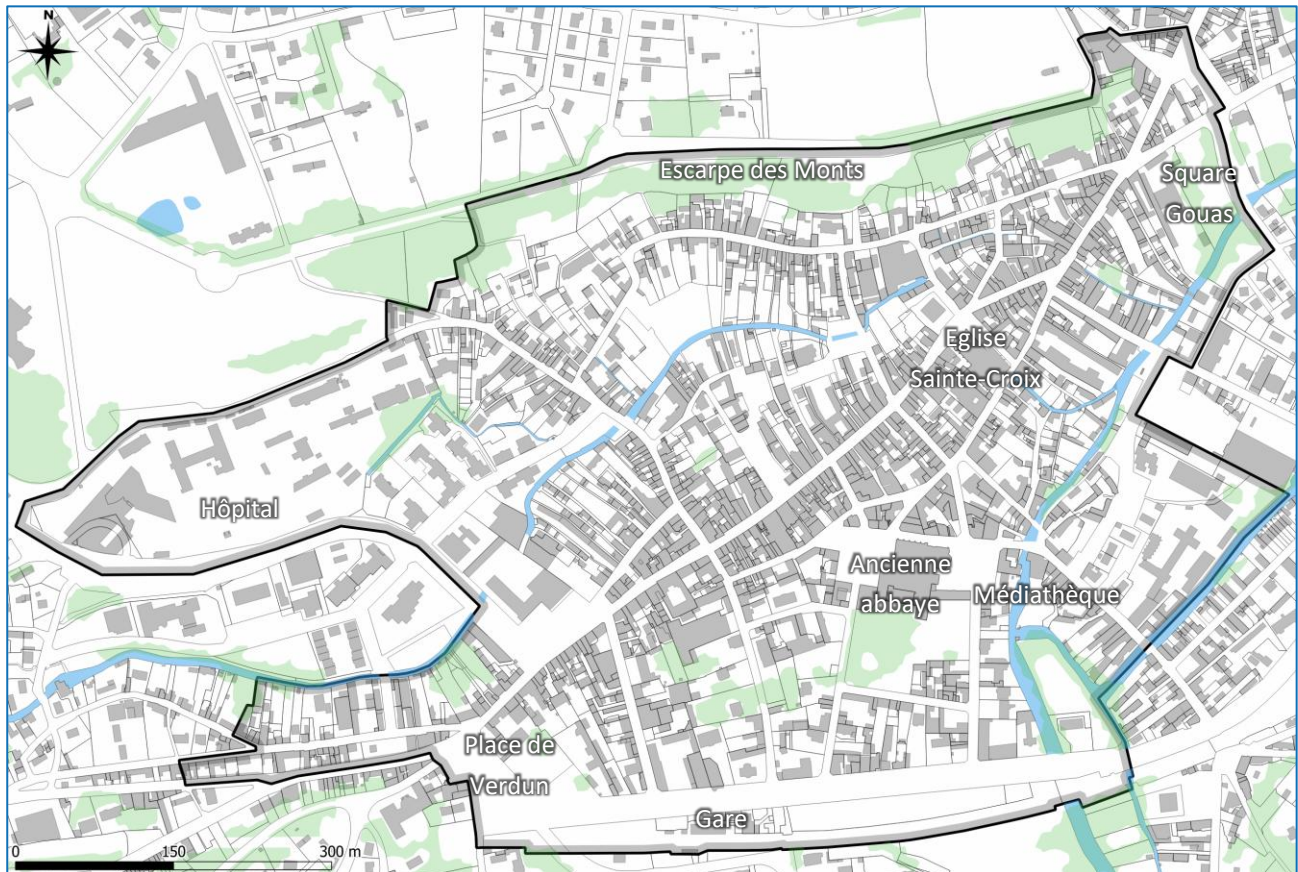
Pour rappel, le guide pratique rédigé par le Ministère de la Culture sur les AVAP précise que le règlement écrit peut prévoir des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'ABF, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois 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.

VI.2. Plan de zonage de l'AVAP

VI.2.1. Périmètre de l'AVAP / Site Patrimonial Remarquable

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 ».



Le périmètre de l'AVAP / Site Patrimonial Remarquable de Bernay

Il correspond à l'**ancienne ville médiévale et ses abords immédiats (50,1 hectares)**.

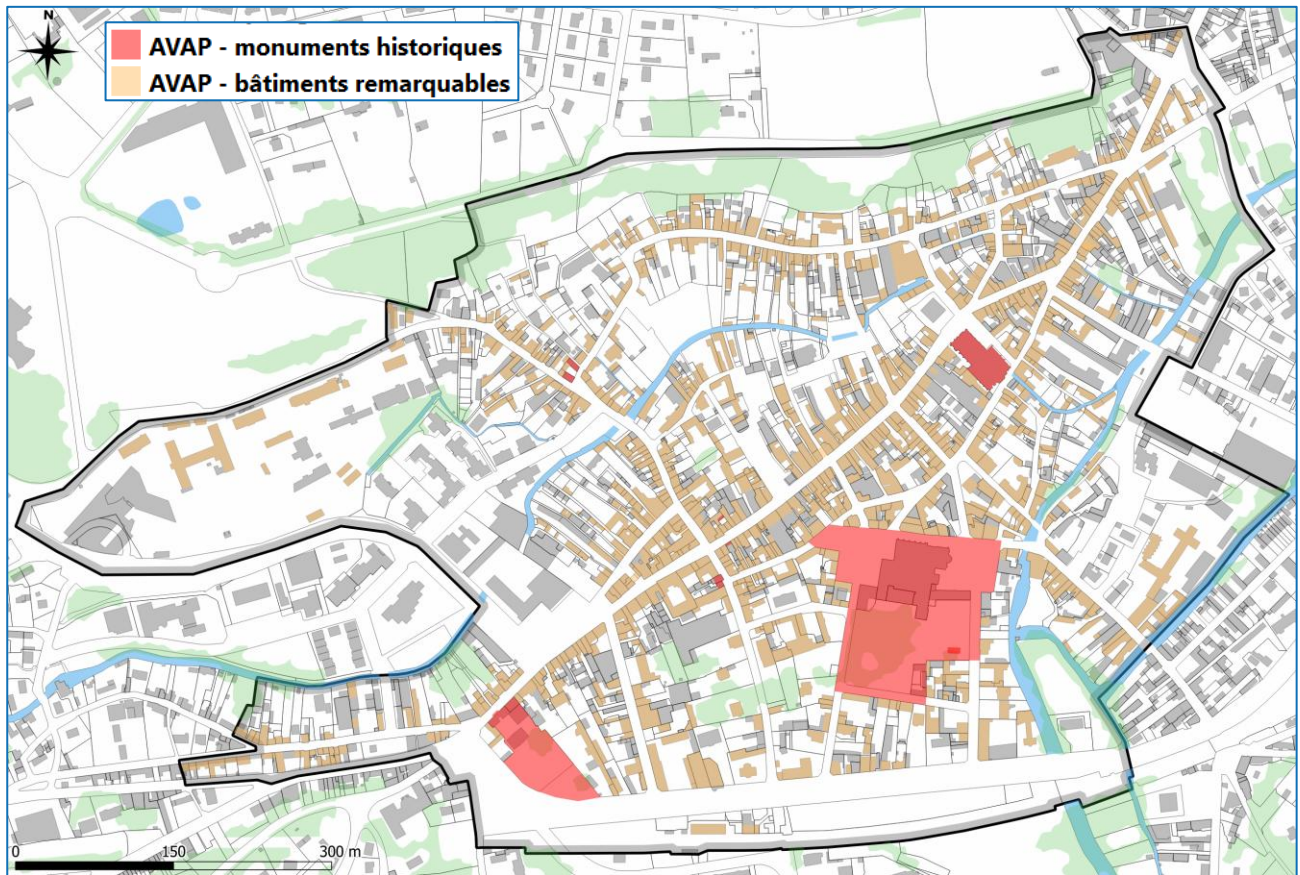
Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain ancien et dense, délimité au nord par l'escarpe des Monts, au sud par le boulevard Dubus et la gare. A l'est, il intègre l'hôpital Anne de Ticheville, suit l'avenue Jean de la Varende, les abords de la rue Alphonse Assegond jusqu'à la place de Verdun. A l'ouest, le tracé correspond à la rue du Ravin, puis au boulevard de Normandie, à la rue Michel du Roy, à la rue Judith de Bretagne, à la rue de la Charentonne, puis à la Charentonne elle-même jusqu'au parking de la médiathèque.

Le périmètre englobe les **monuments historiques** de la ville (ancienne abbaye, église Sainte-Croix, ancien hôtel de la Gabelle, immeubles du 6 et du 8 rue Auguste-Leprevost, maisons du 6 et du 9 rue Thiers, maisons en pans de bois du 16 rue de Lisieux et du 5 rue des Sources et monument aux morts de la guerre 1914-1918), à l'exception de l'église Notre-Dame-de-la-Couture, à 500m au sud.

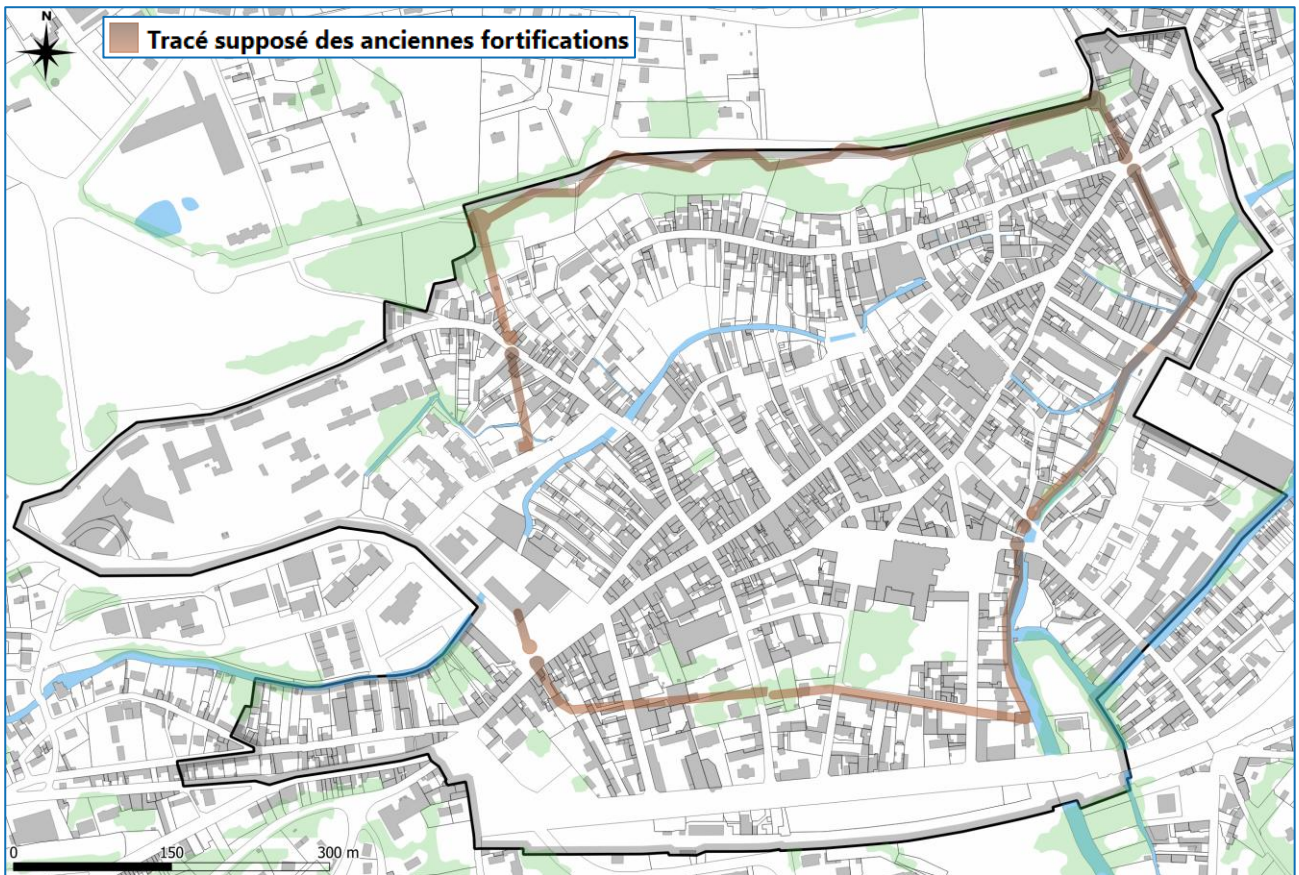
Au-delà de ces immeubles protégés, le périmètre de l'AVAP comprend un peu plus d'un millier de constructions remarquables, identifiées sur le plan au titre des immeubles d'intérêt ou d'accompagnement. C'est le secteur de Bernay où la « densité patrimoniale » est la plus élevée.

Il enferme le tracé des **anciennes fortifications médiévales** (qui ne sont plus directement visibles, mais dont la trace est ponctuellement lisible en observant le découpage parcellaire, le relief ou les cours d'eau).

Quelques espaces libres ponctuent le site, avec notamment l'escarpe des Monts au nord, le square Gouas, les jardins de l'ancienne Abbaye Notre-Dame ou le parc de l'ancien hôtel de la Gabelle.



La forte densité patrimoniale dans le périmètre de l'AVAP



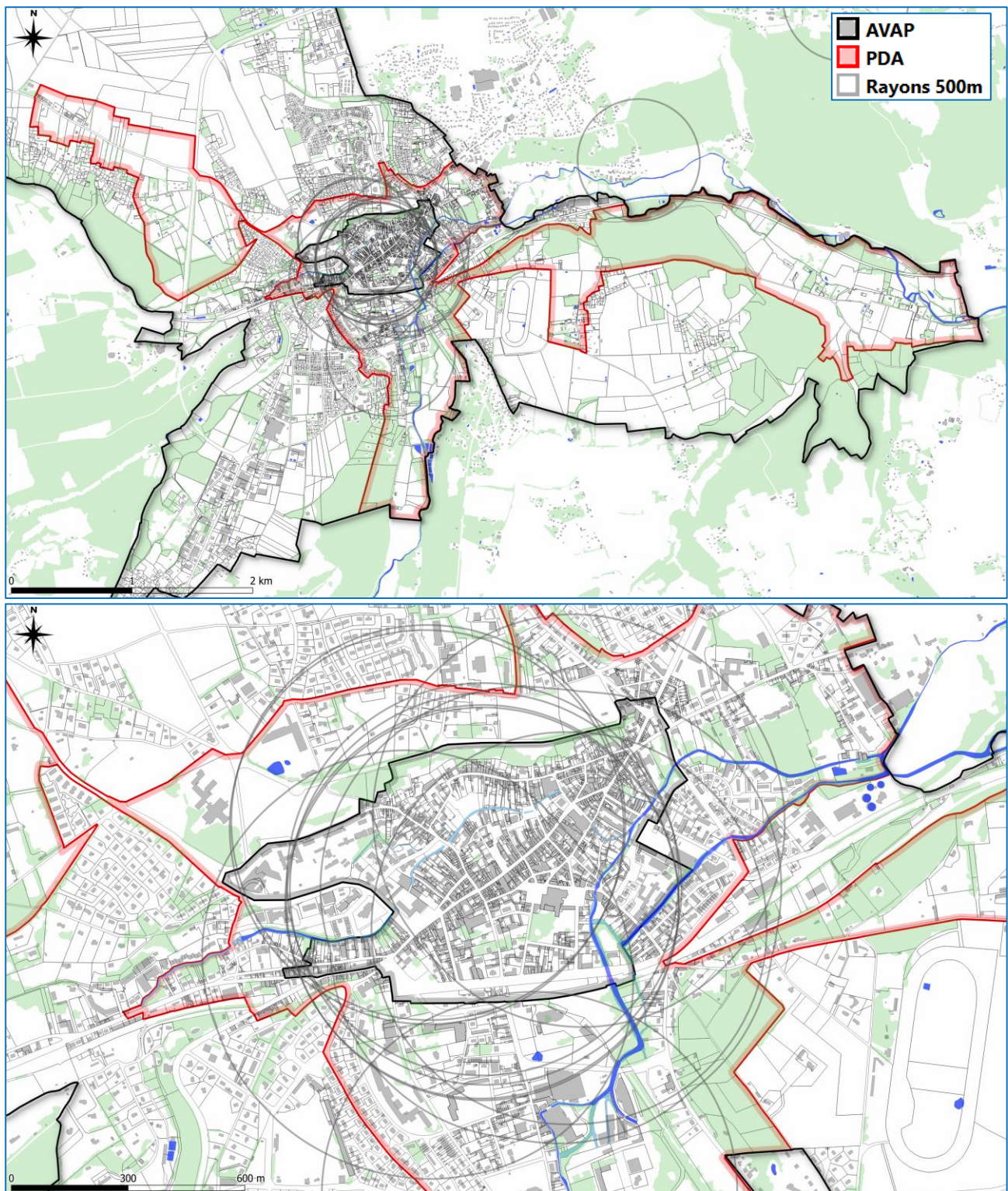
Le tracé supposé des anciennes fortifications

Le périmètre de l'AVAP forme un **ensemble cohérent**, avec des limites prenant appui sur des repères facilement identifiables : l'escarpe des Monts, l'hôpital, la place de Verdun, le boulevard Dubus, la gare, le parc de la médiathèque et le square Gouas). A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, les servitudes de protection autour des monuments historiques (rayons de 500 mètres) sont suspendues : c'est le règlement de l'AVAP qui s'applique.

VI.2.2. 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).

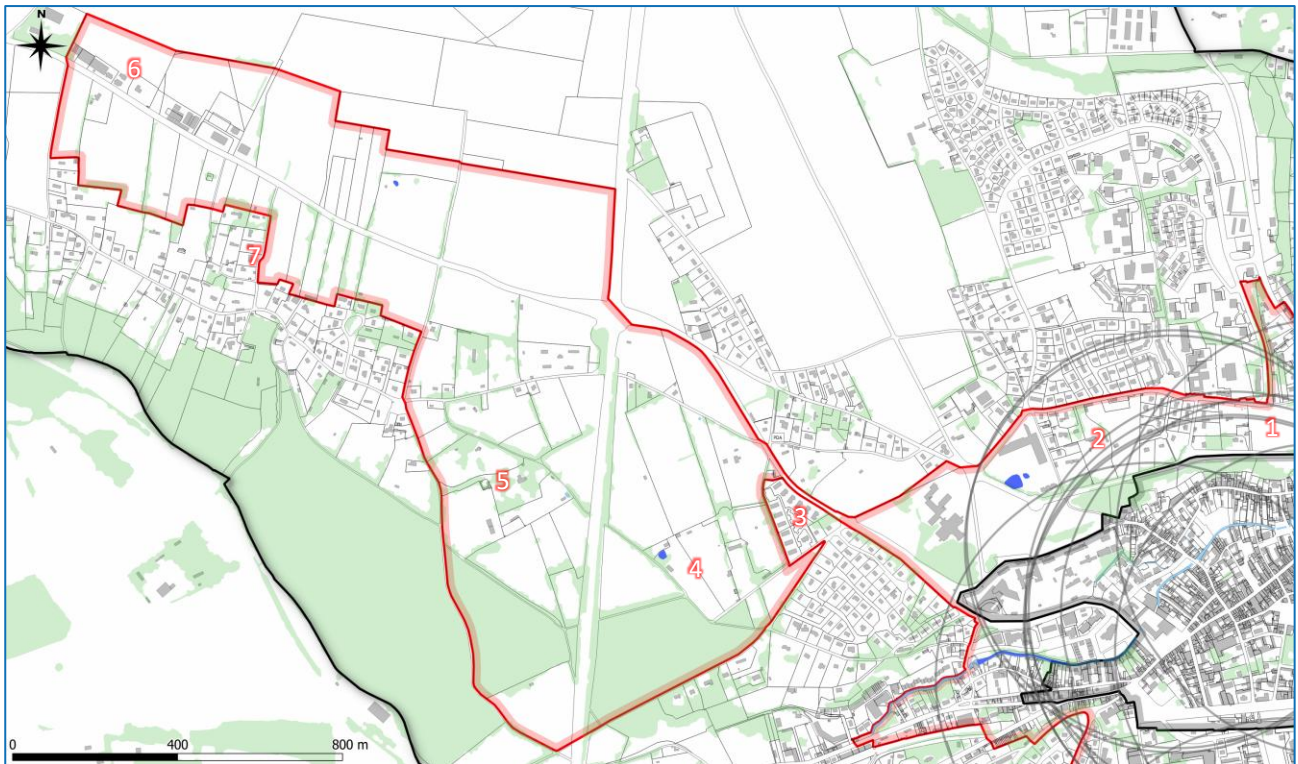


Anciens rayons de protection de 500m autour des monuments historiques

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.

Au nord-ouest, le PDA intègre (1) le cimetière et (2) la frange urbaine bordant l'escarpe des Monts et l'hôpital (îlots résidentiels le long du boulevard des Monts, collège Marie Curie et EHPAD).

Le tracé se resserre vers l'ouest (3) pour exclure le tissu bâti récent, de type pavillonnaire ou semi-collectif (rues Robert Masson, Guy de Maupassant et Barbey d'Aurevilly, allée Frédéric Malbranche et résidence « Le Jardin »).



Périmètre délimité des abords – secteur ouest

Le tracé du PDA s'étire côté ouest vers les secteurs présentant un fort intérêt patrimonial et paysager : (4) le **Bois Taillefer** (présence d'une ferme ancienne et d'un manoir) et (5) le **domaine de Champeaux** (présence d'une ferme ancienne et d'un manoir XIX^e dont les maçonneries noircies rappellent comment l'occupant allemand a cherché à masquer sa présence aux raids alliés lors de la Seconde Guerre mondiale).

Outre leur intérêt architectural, ces secteurs sont marqués par un fort beau patrimoine végétal (forêt du bois Taillefer dans laquelle des traces archéologiques, vestiges potentiels d'une occupation médiévale, sont visibles, réseaux de haies, chemins à talus armés de silex, murs en bauge, mares, etc.).



Manoir du Bois Taillefer / Manoir de Champeaux



Mur en bauge au Bois Taillefer / Talus en silex armé à Champeaux



Traces archéologiques au Bois Taillefer / Jardins du domaine de Champeaux

Le tracé du PDA s'étend à l'ouest jusqu'à l'**aérodrome (6)**, créé en 1934 et utilisé lors de la Seconde Guerre mondiale par l'aviation allemande. Quelques traces de cette occupation restent visibles, sur l'aérodrome même ou à ses abords (entrées de bunkers, tourelles de défense, taxiway, dalle amagnétique, etc.).

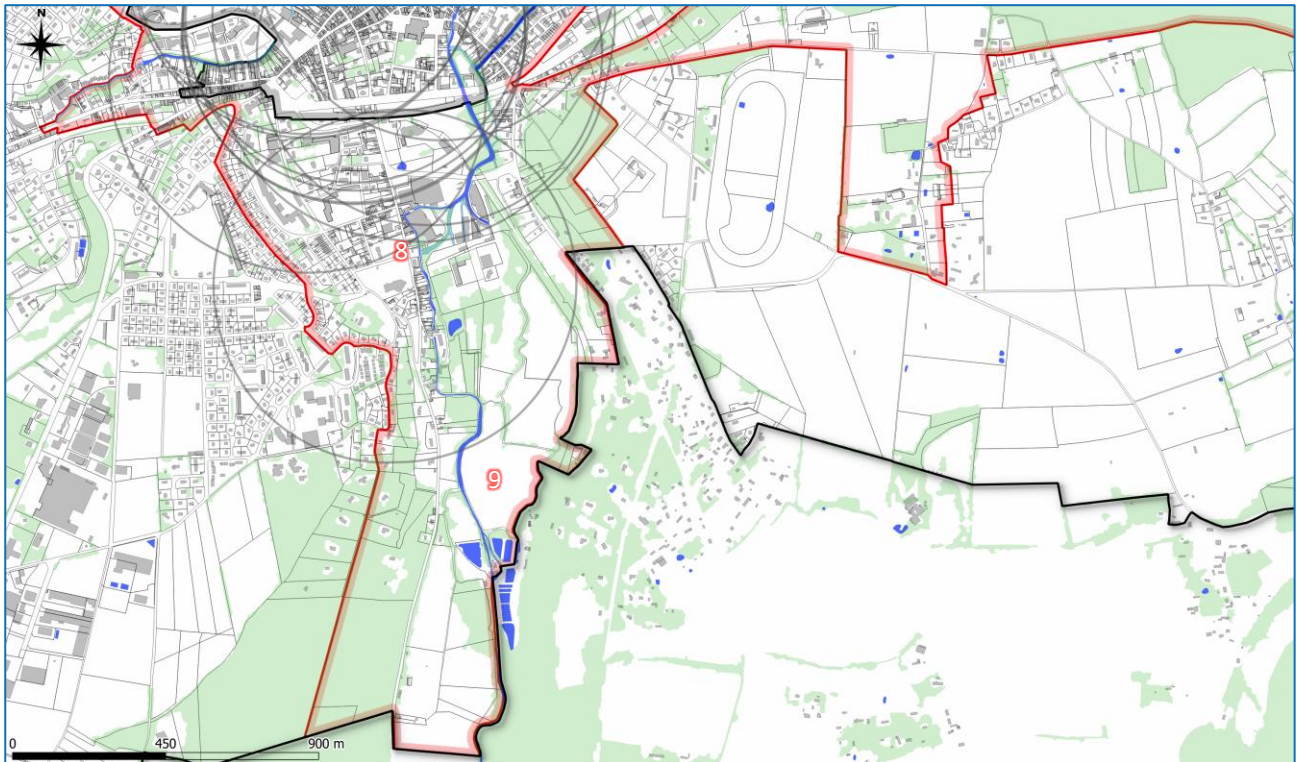


Vestige d'une dalle amagnétique pour le réglage des instruments / vestige d'une construction défensive

Par contre, le hameau de Pilette **(7)**, qui a fait l'objet d'une évolution urbaine diffuse et d'une banalisation par l'arrivée de pavillons et la disparition des structures végétales traditionnelles, n'est pas intégré au PDA.

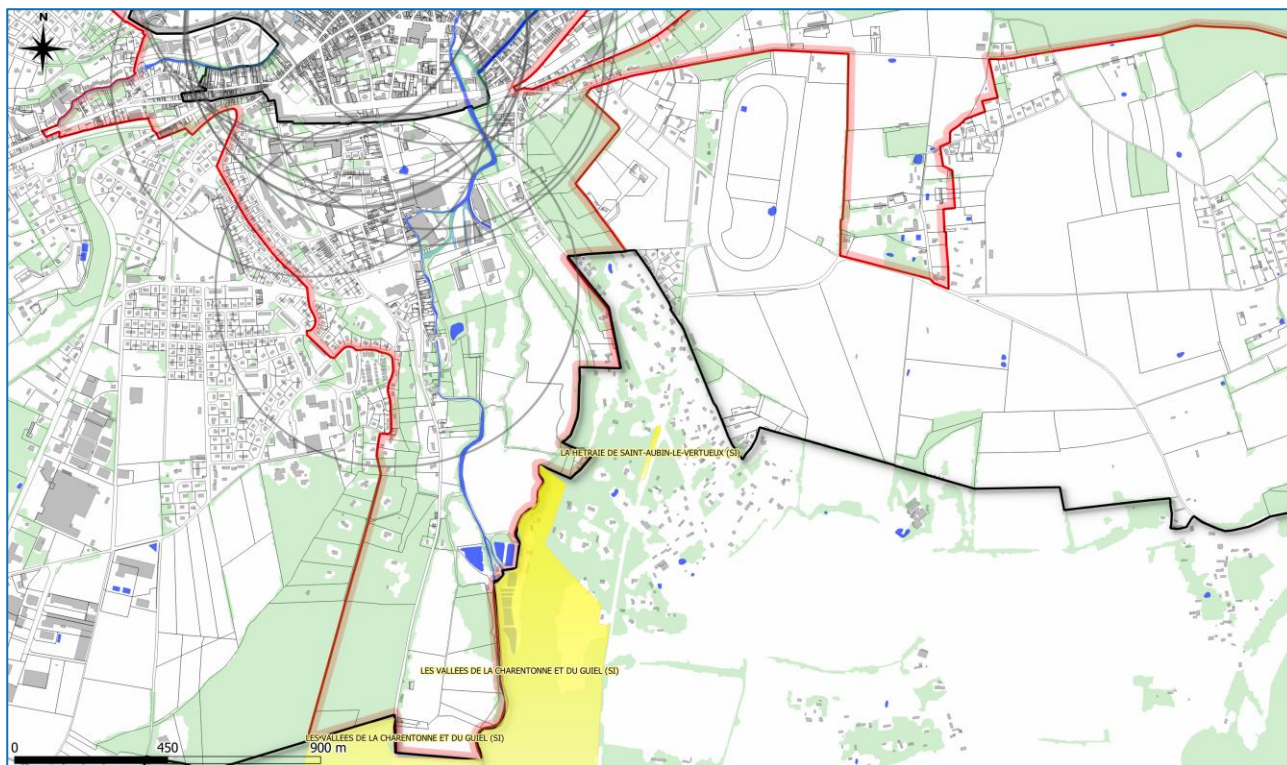
Au sud, le PDA prolonge le périmètre de l'AVAP à tout le **quartier historique de la Couture** (8) puis aux espaces à dominante naturelle et aux milieux humides de la **vallée de la Charentonne** (9) jusqu'à la limite avec la commune de Treis-Sants-en-Ouche (Saint-Aubin-le-Vertueux) où la vallée est protégée au titre des sites inscrits.

Lieu de pèlerinage depuis le moyen-âge, le quartier de la Couture a connu un véritable essor lors de la **révolution industrielle** et au XX^e siècle (filatures, rubaneries). L'arrivée de la voie ferrée en 1855 (limite sud du périmètre de l'AVAP) a été un moteur important pour ce développement, mais en accentuant la séparation entre ce faubourg et le centre-ville. Le quartier, qui a connu une désindustrialisation dans les années 1960-1970, se recompose progressivement depuis une vingtaine d'années. La ville a récemment initié un ambitieux projet de requalification du quartier de la gare pour une meilleure articulation urbaine avec le quartier de la couture.

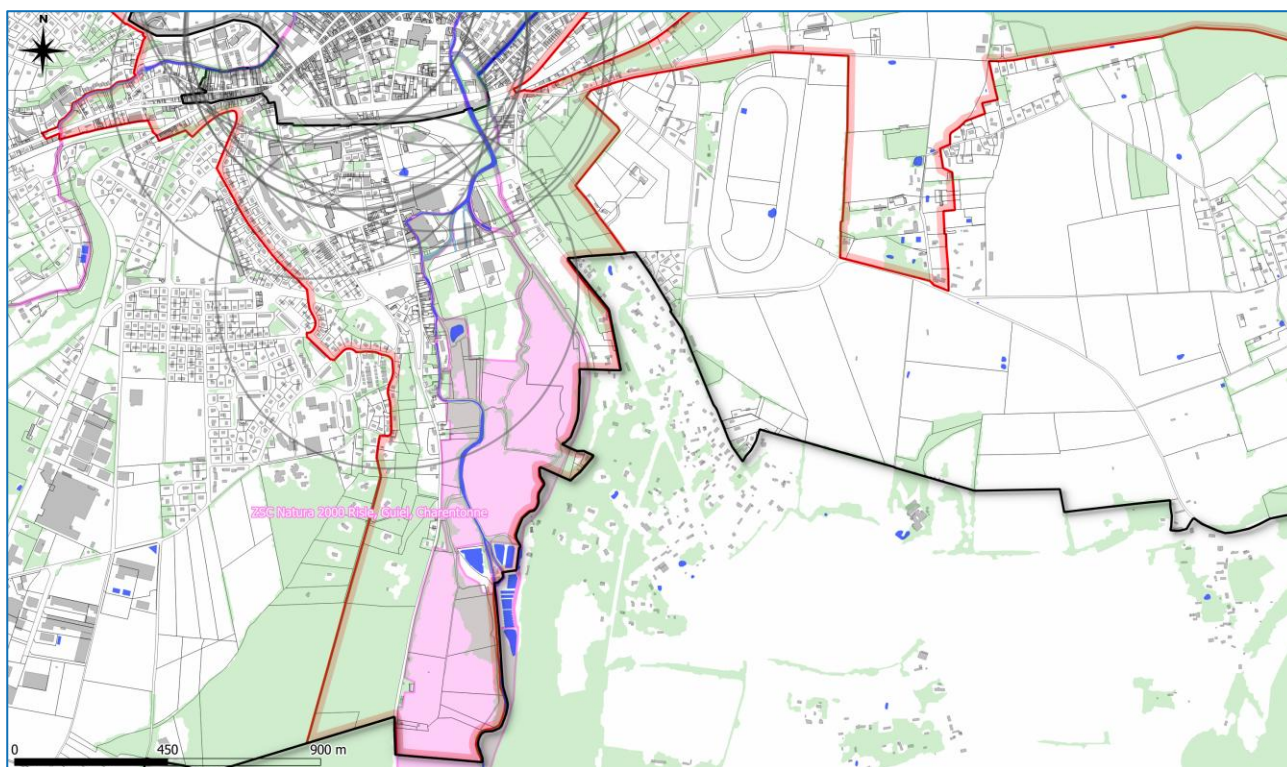


Périmètre délimité des abords – secteur sud

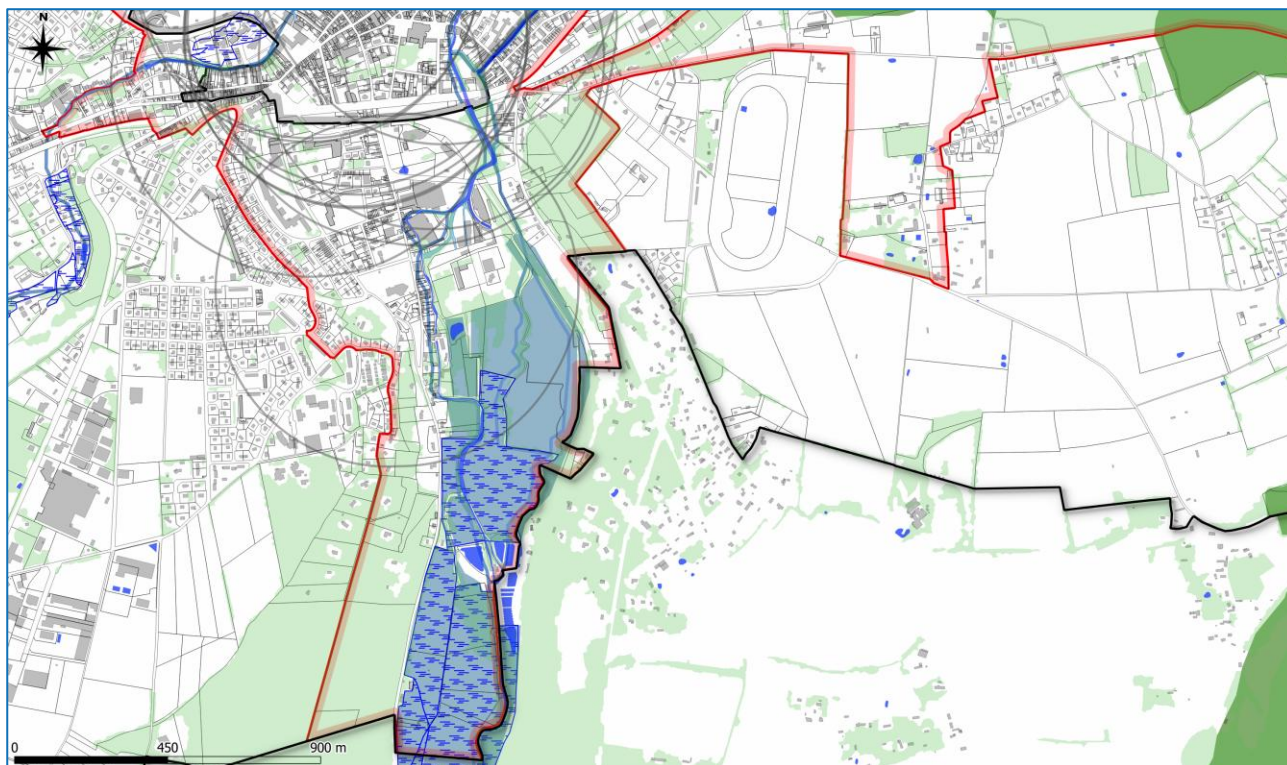
La vallée de la Charentonne au sud-est est caractérisée par une occupation naturelle à semi-naturelle (prairies humides, golf, pisciculture), dont la qualité est reconnue par diverses mesures d'inventaire ou de protection (site Natura 2000 de la Risle, Guiel et Charentonne, ZNIEFF I des prairies de la Couture, ZNIEFF I des prairies et l'Aulnaie du Moulin Neuf, ZNIEFF II de la moyenne vallée de la Charentonne, le bois de Broglie, zones humides inventoriées par la DREAL).



Site inscrit des vallées de la Charentonne et du Guiel (source DREAL)



Le site Natura 2000 de la Risle, Guiel et Charentonne (source INPN)



Les zones humides et réservoirs humides (source DREAL)



Eglise Notre-Dame-de-la-Couture / Vallée de la Charentonne



Le faubourg de la Couture au début du XX^e siècle (sources archives départementales de l'Eure)

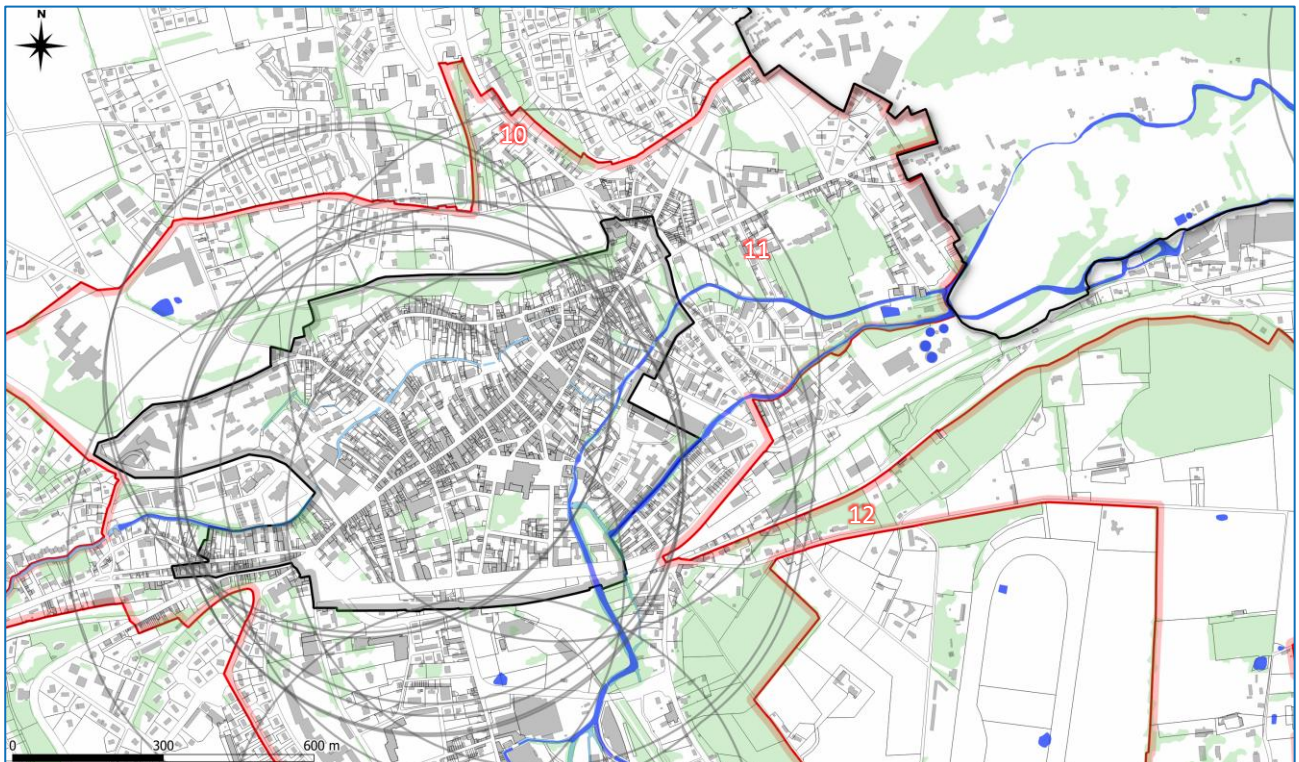
Au nord-est, le PDA forme une petite excroissance de part et d'autre de la rue Louis Gillain (10), où sont présentes quelques maisons ouvrières et un bâti rural moyennement dense. Ce secteur constitue une des **entrées de ville** devant faire l'objet d'une vigilance particulière ; au-delà, le tissu bâti est contemporain, avec de grands immeubles d'habitation.



Rue Louis Gillain

Le PDA englobe l'ensemble du (11) **faubourg de Croix Coquet** à l'est, jusqu'à la limite avec Menneval. Ce quartier a lui aussi connu un développement important lors de la **révolution industrielle** et au XX^e siècle, avec notamment l'usine Schneider (filature puis rubanerie) et la cité-jardin.

La cité-jardin, îlot emblématique de l'urbanisation bernayenne, a été réalisée en 1930/1931 par la société des Habitations à Bon Marché de Bernay, selon le plan hémicirculaire de Fernand Rimbert, dans un style Art déco. La cité-jardin de Bernay est l'une des mieux conservées de l'Eure et bénéficie du label « Architecture contemporaine remarquable » (ACR).



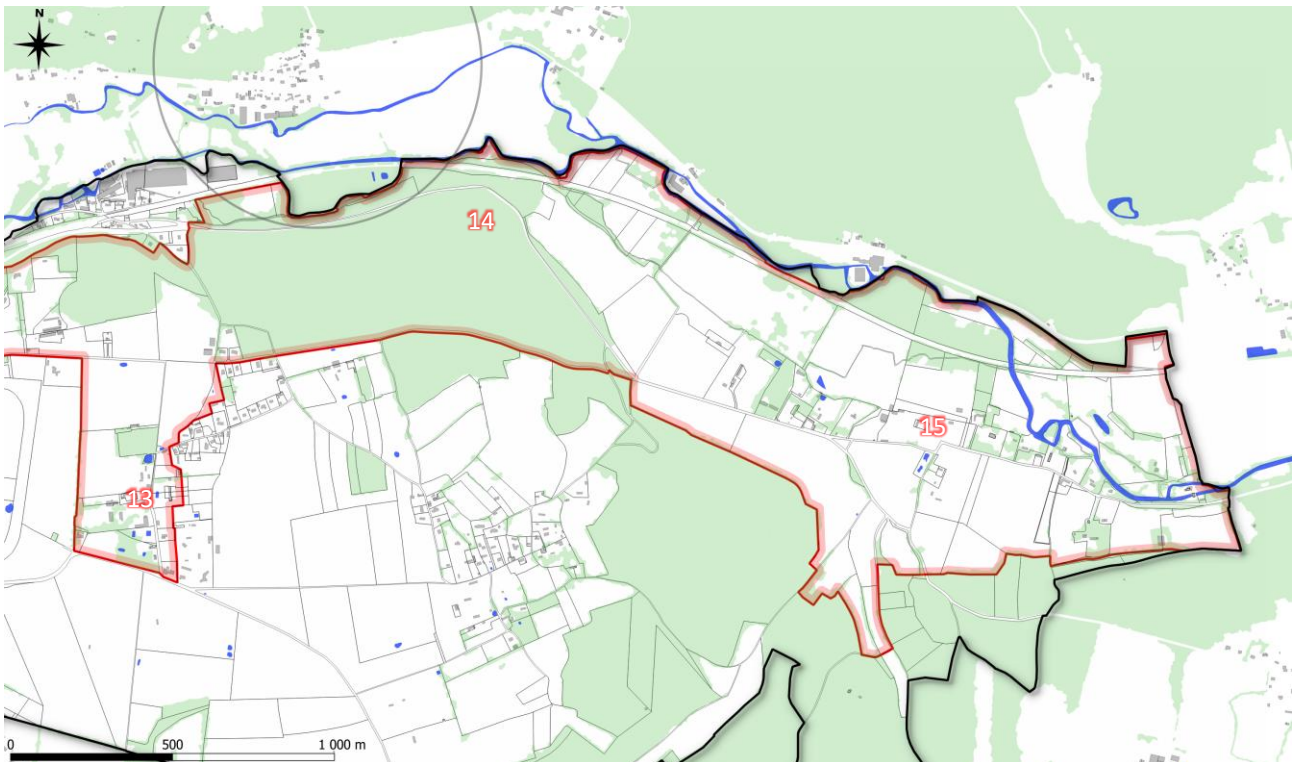
Périmètre délimité des abords – secteur nord-est



Cité-jardin

Au Bas Bouffey vers l'est (12), le tracé du PDA est rétréci pour exclure les emprises ferroviaires et le tissu bâti attenant où s'insèrent quelques habitations, des équipements publics, des locaux commerciaux. Sont également écartées les emprises situées au sud de la rue du Champ des Courses, avant le hameau du Haut Bouffey (habitations et installations hippiques).

Seule la bande de terres entre le boulevard du Bas Bouffey et la rue du Champ des Courses est intégrée au PDA (présence d'un bâti rural de densité faible à moyenne, assurant une liaison « patrimoniale » entre le centre-ville et les hameaux du Haut Bouffey et de Carentonne).



Périmètre délimité des abords – secteur est

La partie ouest du (13) hameau du **Haut Bouffey** (ancienne paroisse fusionnée à Bernay en 1792) est remarquable, avec notamment le château éponyme, son colombier, l'ancienne église Saint-Jean ou la grange dimière.



Château et colombier du Haut Bouffey



Eglise et grange dimière du Haut Bouffey

Le PDA part ensuite vers l'ouest, à travers la forêt du Puits des Buttes (14), où est notamment présente une belle motte féodale dite « **Butte aux Anglais** ».



La « Butte aux Anglais »

Enfin, le PDA vient envelopper le **hameau de Carentonne** (15), les milieux humides attenants à la rivière et le pied du coteau. Ces espaces présentent une grande valeur paysagère (joli bâti vernaculaire, avec notamment la petite église Saint-Martin, réseaux de haies, vergers, prairies humides, mares, etc.).



Eglise Saint-Martin de Carentonne

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.

VI.2.3. 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. Il s'agit d'un secteur bâti dense, où les terrains sont déjà construits. Logiquement, les demandes d'urbanisme porteront essentiellement sur l'évolution des constructions existantes, que le règlement de l'AVAP cherche à encadrer le plus finement possible.

Les projets de constructions neuves sont également règlementés, même s'ils seront moins fréquents (de tels projets restent possibles par exemple, par déconstruction-reconstruction sur les friches).

Surface = 40,8 ha

- Le **secteur 2** correspond :

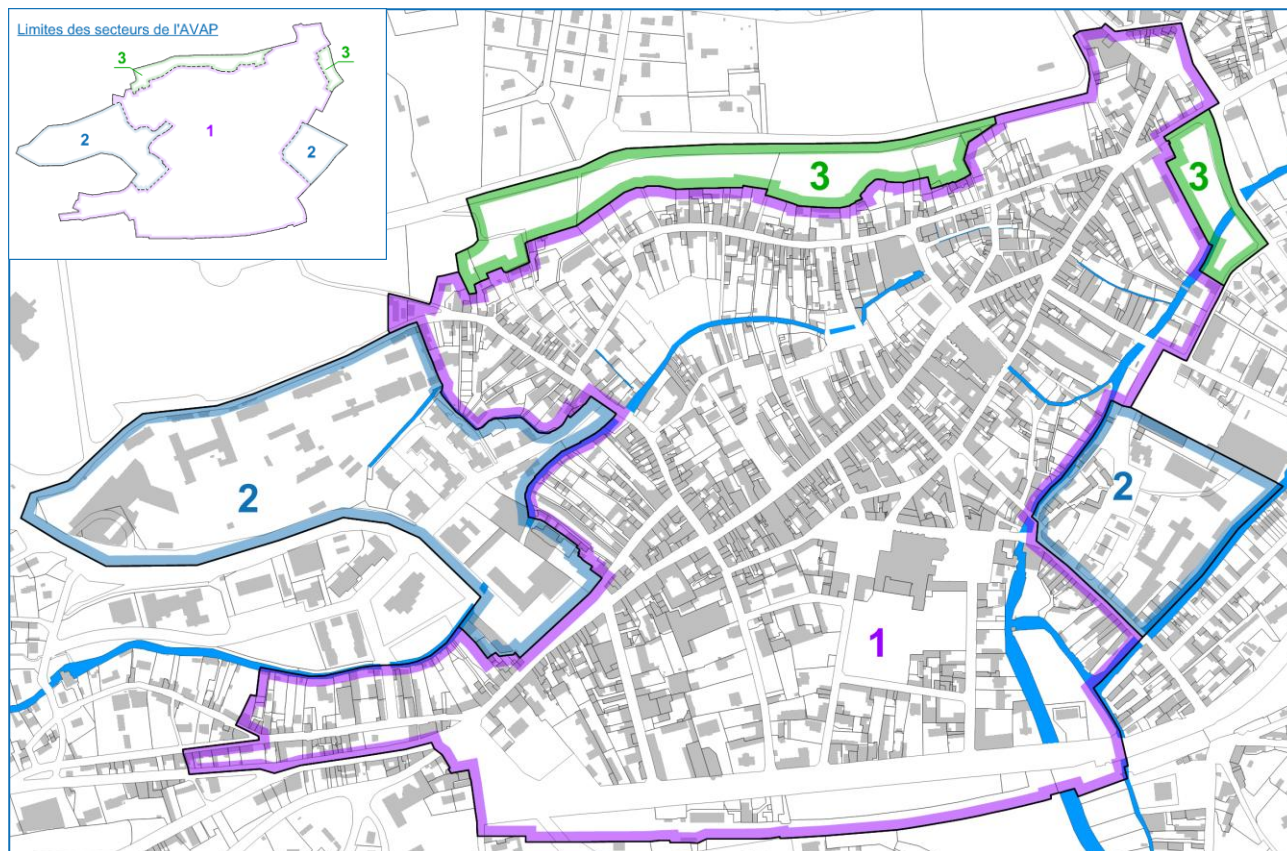
1. A l'hôpital, à la rue du pont de l'étang et à la place de la Poste,
2. A l'école Jeanne d'Arc et ses abords.

Ce sont des secteurs en potentielle mutation, caractérisé par un bâti plutôt contemporain (attention, des constructions remarquables sont présentes sur le site de l'hôpital et l'école Jeanne d'Arc).

Surface = 10,8 ha

- Le **secteur 3**, correspondant aux espaces naturels où les constructions nouvelles sont interdites.

Surface = 3,3 ha



Périmètre et secteurs de l'AVAP

VI.2.4. Catégorisation du bâti : intérêt et typologie

Les immeubles situés à l'intérieur de l'AVAP ont reçu une classification basée sur leur **style architectural** et leur **intérêt**.

	Maisons à colombage	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Façades polychromiques	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Façades maçonnées monochromes	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Façades enduites monochromes	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Façades revêtues	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Façades composites	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Immeubles de style éclectique	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Immeubles de style contemporain	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement
	Style indéterminé	- d'intérêt architectural
		- d'accompagnement

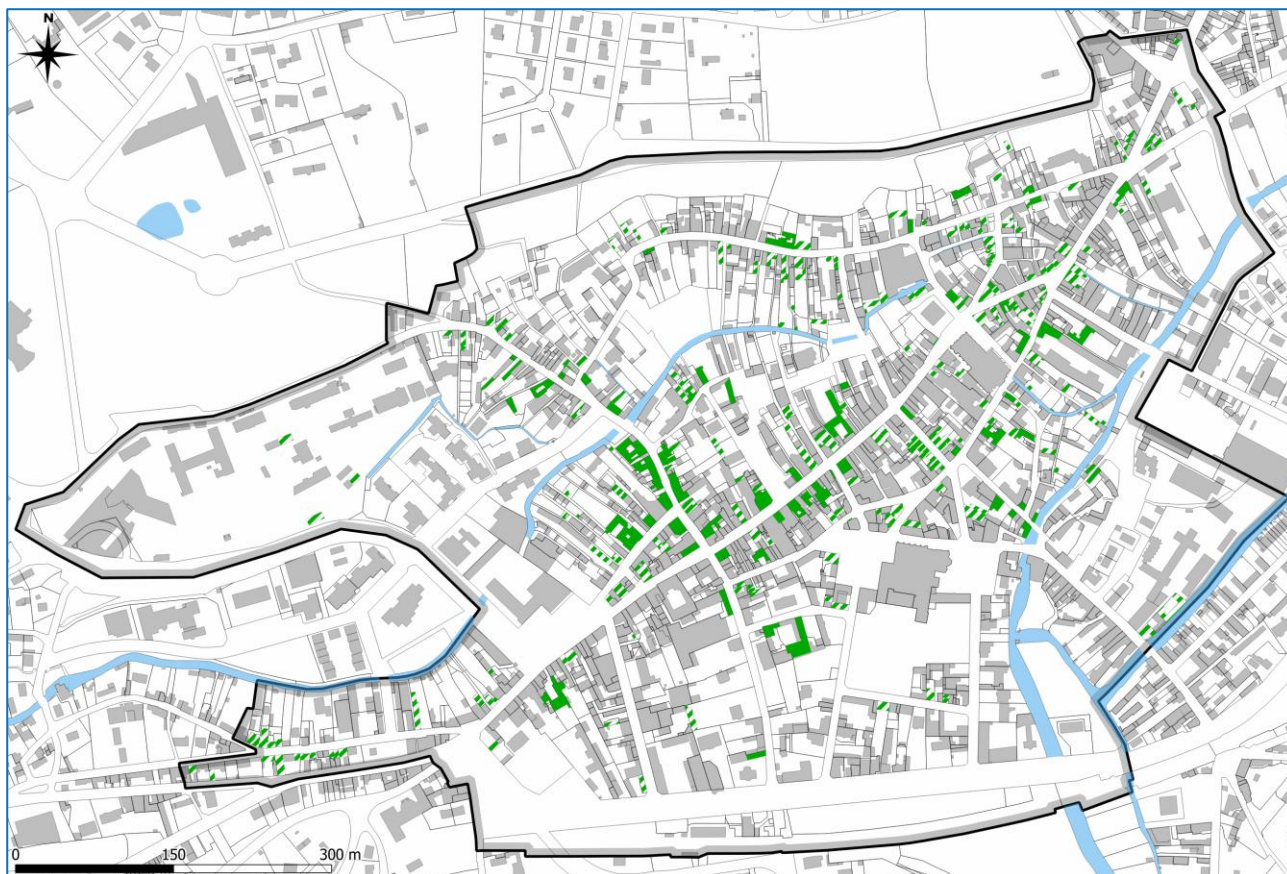
Le classement selon l'intérêt des immeubles (« immeubles d'intérêt architectural », « immeubles d'accompagnement » et « immeubles ordinaires ») est utilisé dans le règlement écrit pour la mise en œuvre de **règles proportionnées selon l'intérêt de l'immeuble** (par exemple : des possibilités d'extensions / adjonctions plus ou moins importantes, des exigences plus ou moins fortes en matière de menuiseries, etc.).

Le repérage par style architectural (« Maisons à colombage », « Façades polychromiques », « Façades maçonnées monochromes », « Façades enduites monochromes », « Façades revêtues », « Façades composites », « Immeubles de style éclectique » et « Immeubles de style contemporain ») est utilisé dans le règlement écrit pour la mise en œuvre de **règles adaptées aux caractéristiques typologiques** des immeubles (les typologies étant liées aux modes constructifs des immeubles).

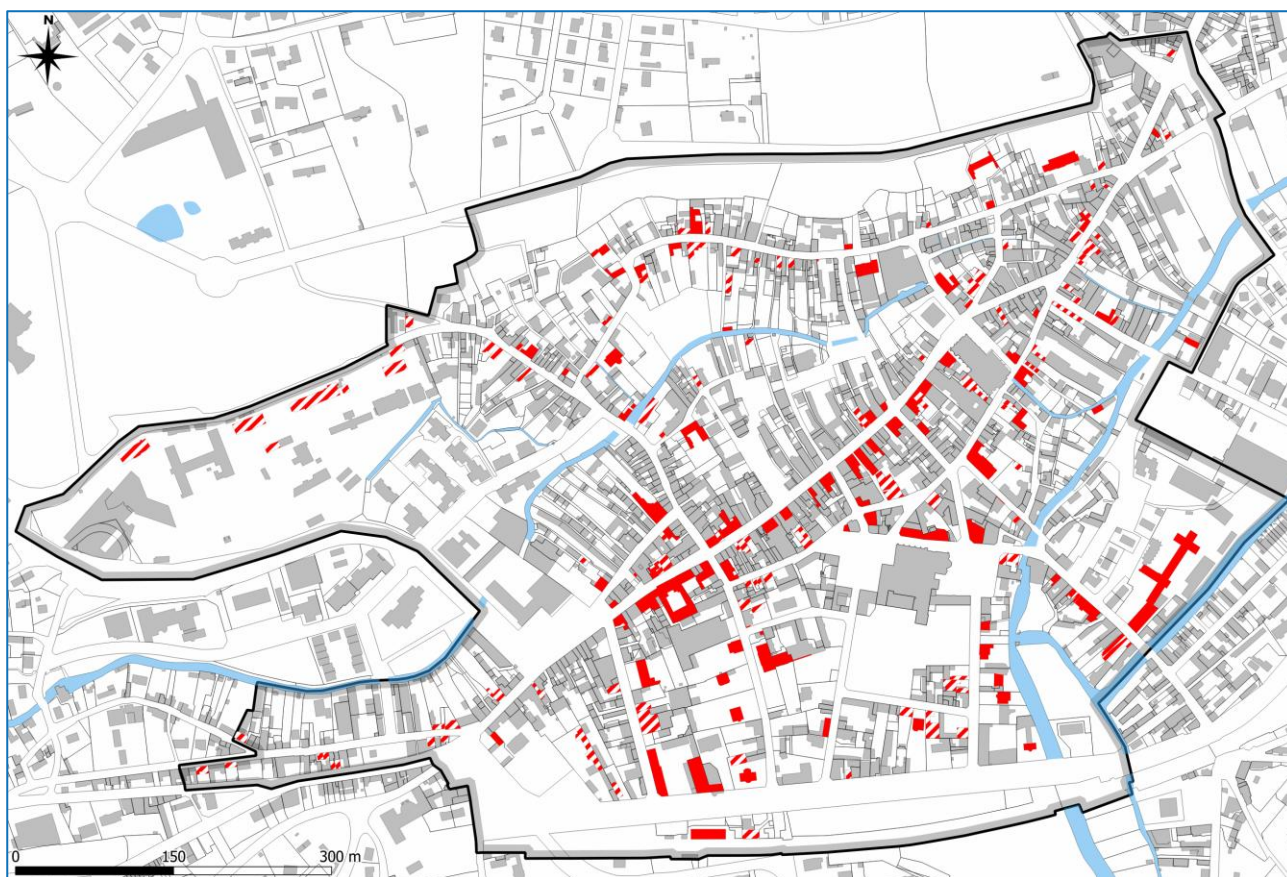
La description des styles architecturaux est donnée en partie V (choix des objectifs de l'AVAP), chapitre « Objectif n°3 : Protéger les immeubles en tenant compte de leur intérêt patrimonial et de leur typologie ».

Attention, en raison du manque d'accessibilité (immeubles au cœur des îlots) ou parce que les transformations qu'ils ont subies masquent leurs dispositions d'origine, certains immeubles n'ont pas pu recevoir d'appréciation sur leur intérêt architectural ou patrimonial et/ou sur leur typologie (ils sont alors classés dans la catégorie « Indéterminé »). Ces immeubles seront appréciés au cas par cas, en cherchant à les rapprocher des autres styles. A cet effet, le pétitionnaire mènera une analyse spécifique à partir de documents anciens (une grande collection d'images, plans et cartes postales est mise à disposition par les services de la ville de Bernay et consultable à la demande au Centre de Documentation du Musée de Bernay), de l'analyse de la composition des façades, etc. L'UDAP de l'Eure peut offrir un appui technique pour cette analyse.

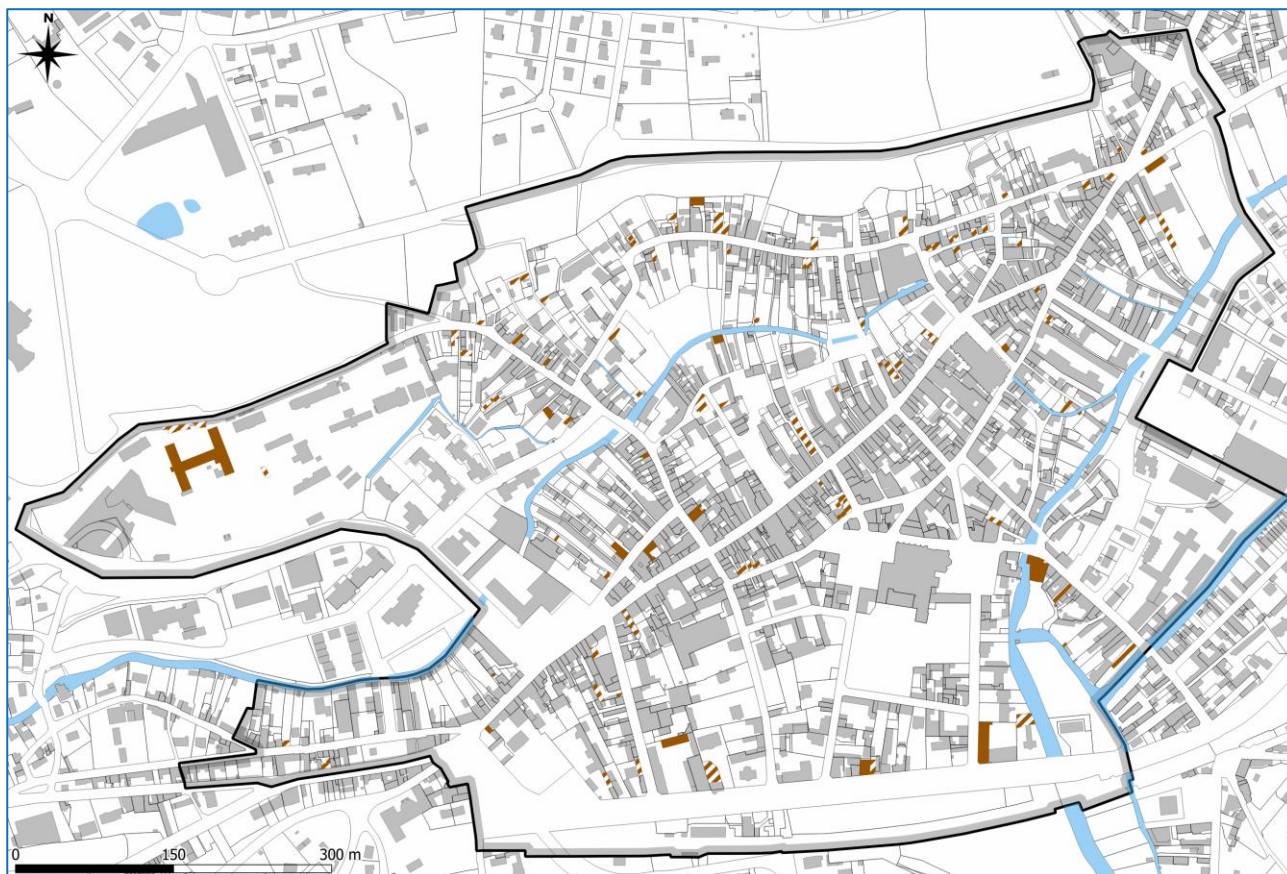
Il est rappelé que les monuments historiques classés ou inscrits ne sont repérés sur le plan de l'AVAP qu'à titre d'information. En effet, en application de l'article L632-3 du code du patrimoine, les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ne sont pas concernés par le règlement du PVAP et sont protégés par la législation sur les monuments historiques.



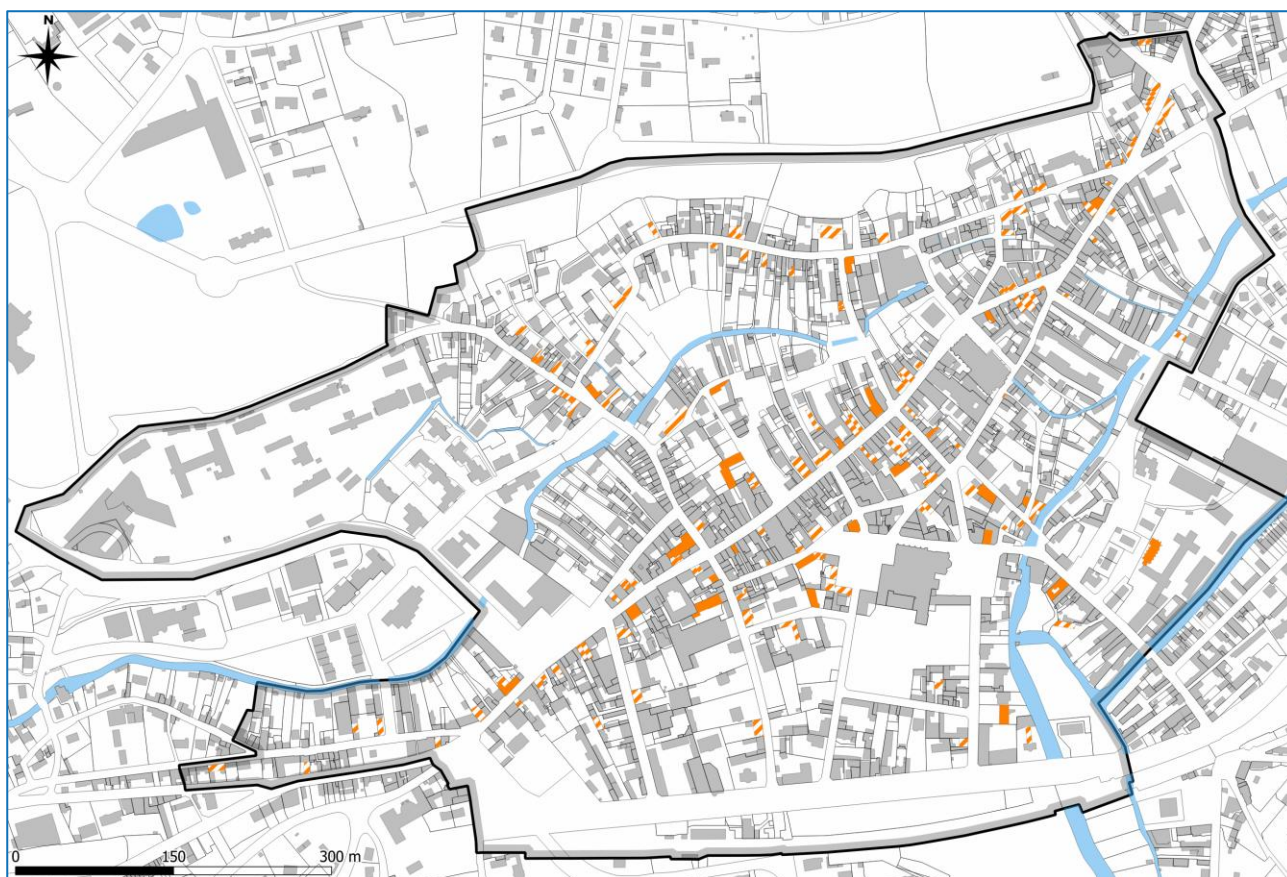
346 immeubles de style architectural « maisons à colombage »



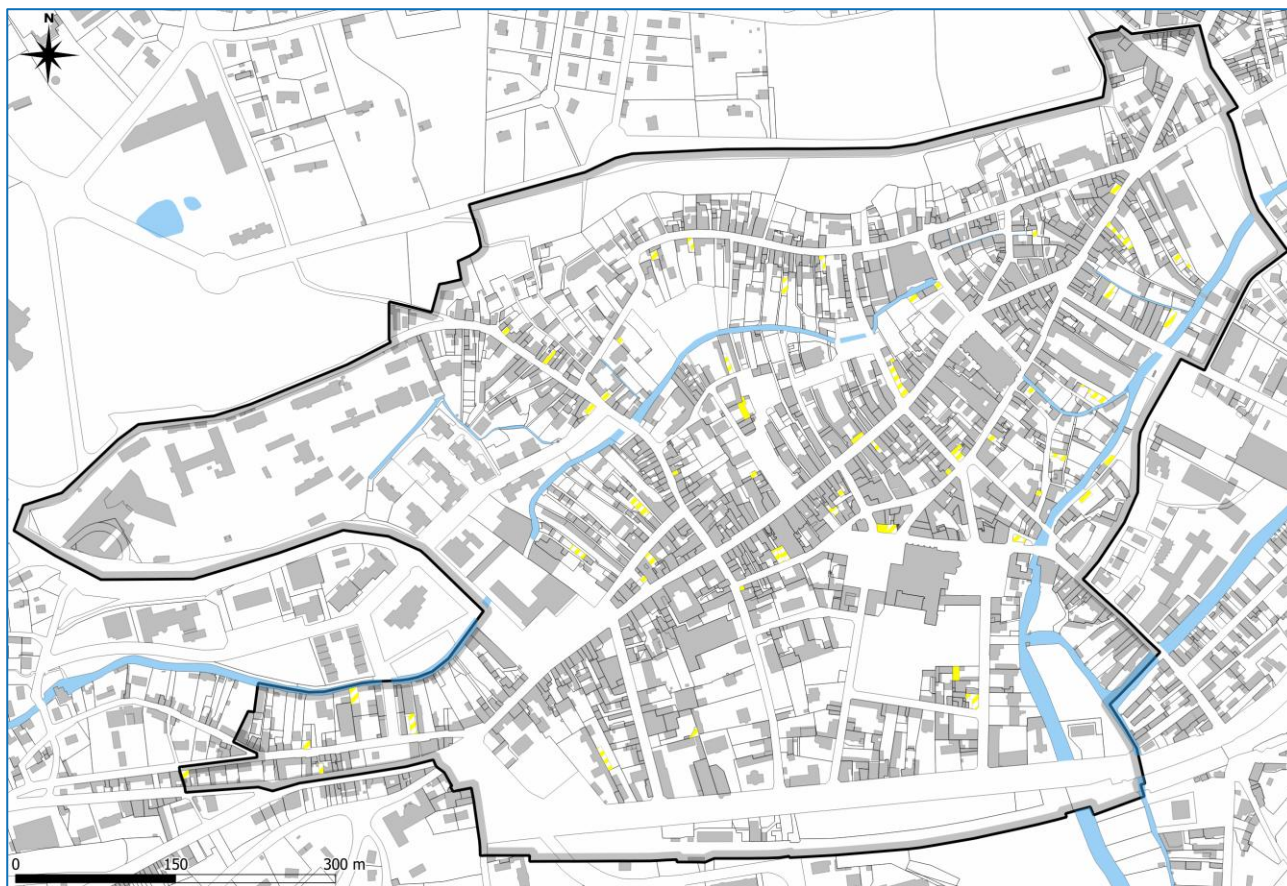
226 immeubles de style architectural « façades polychromes »



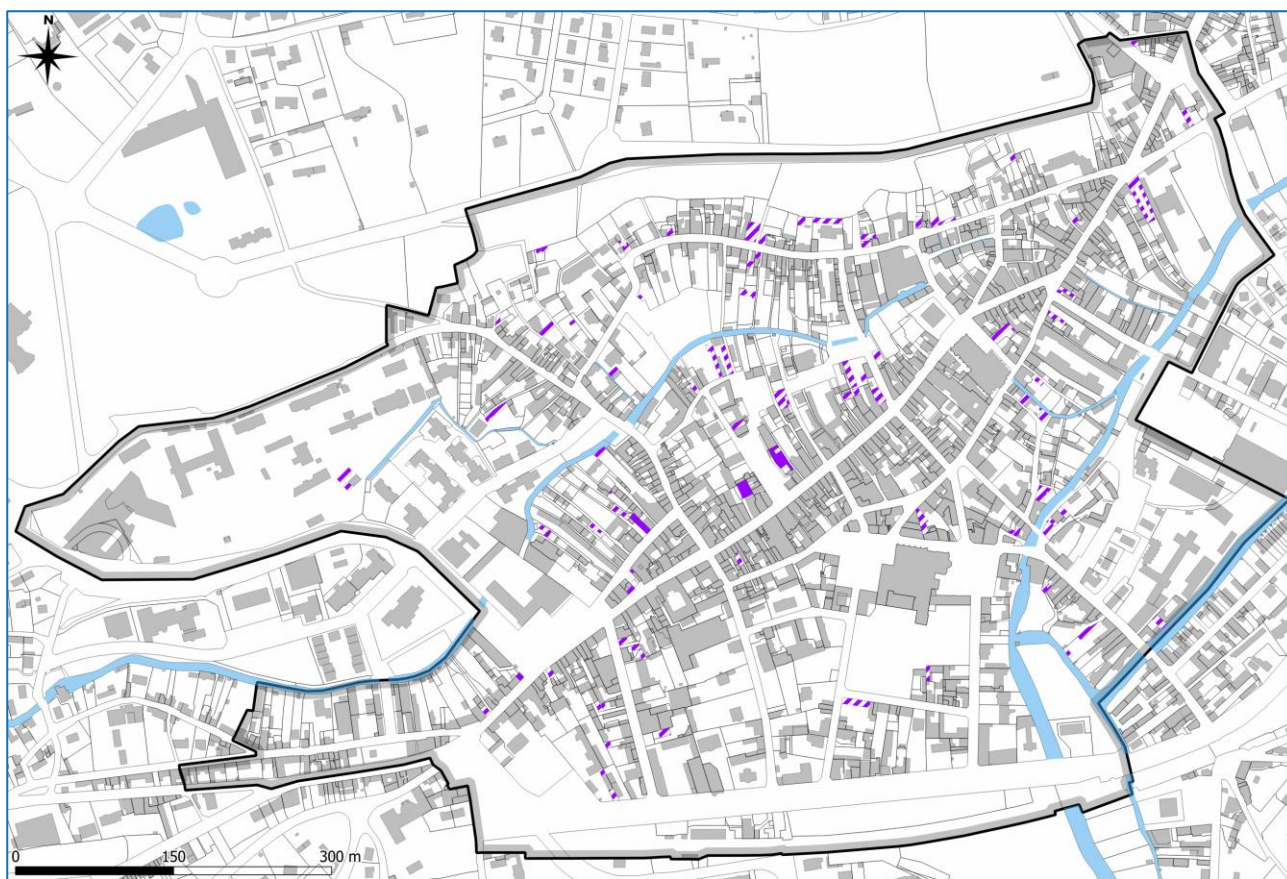
107 immeubles de style architectural « façades maçonnées monochromes »



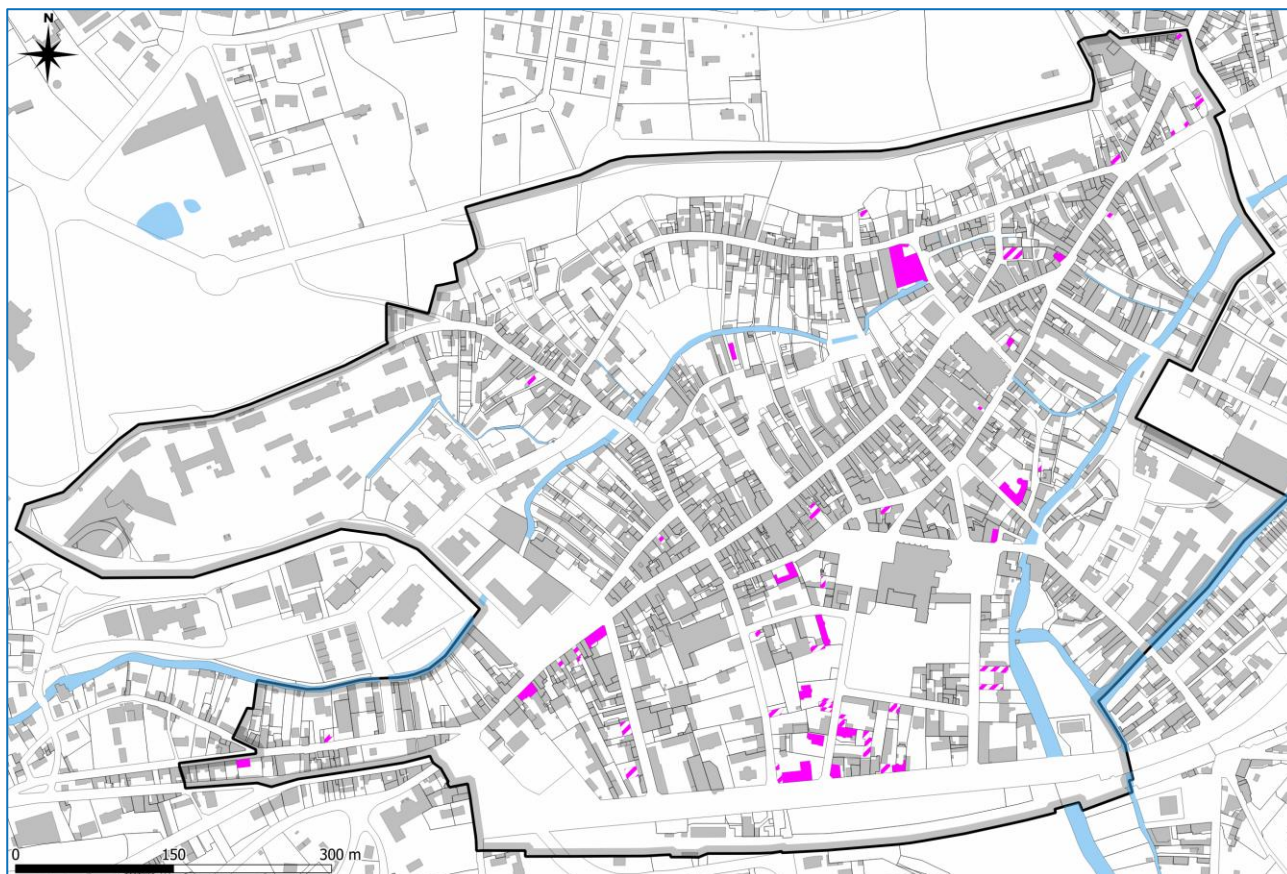
164 immeubles de style architectural « façades enduites monochromes »



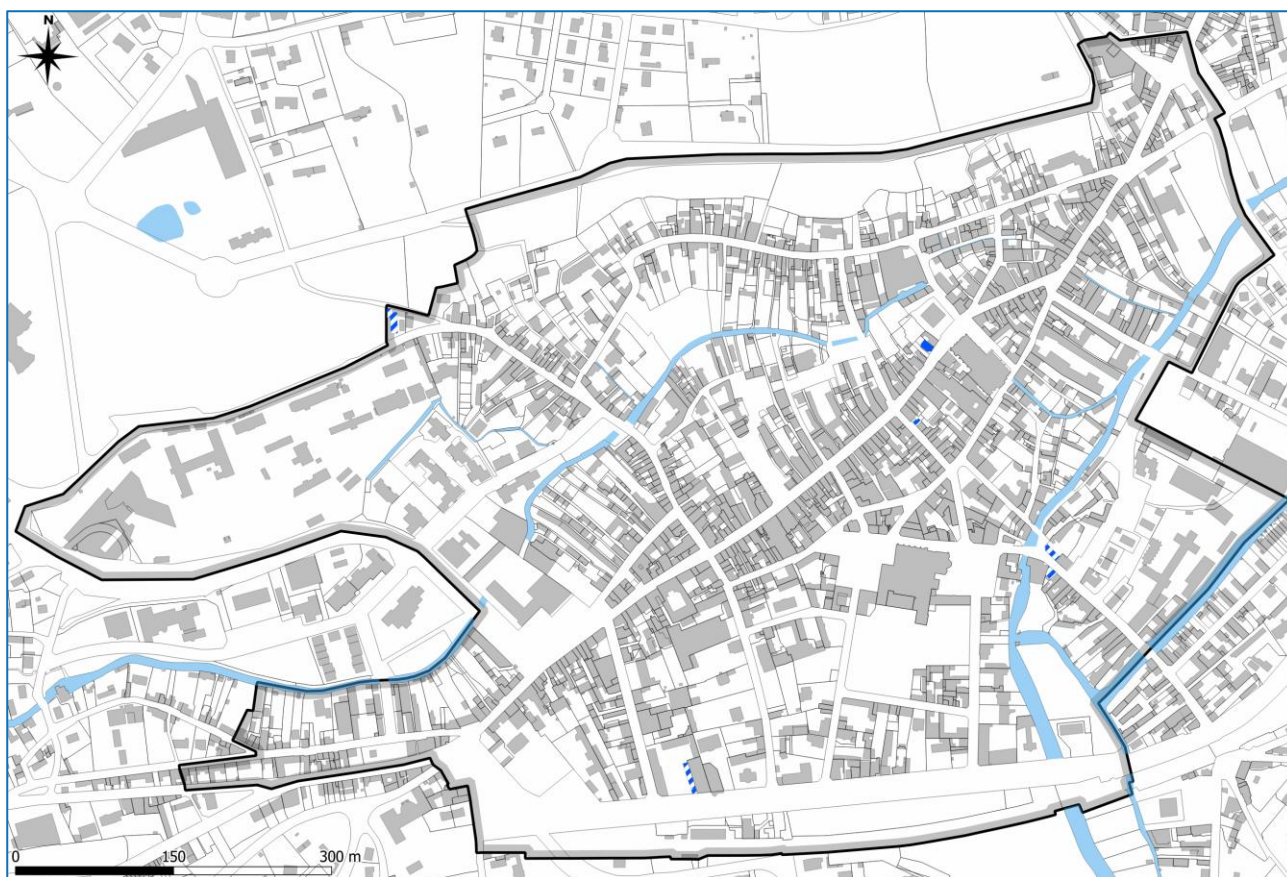
64 immeubles de style architectural « façades revêtues »



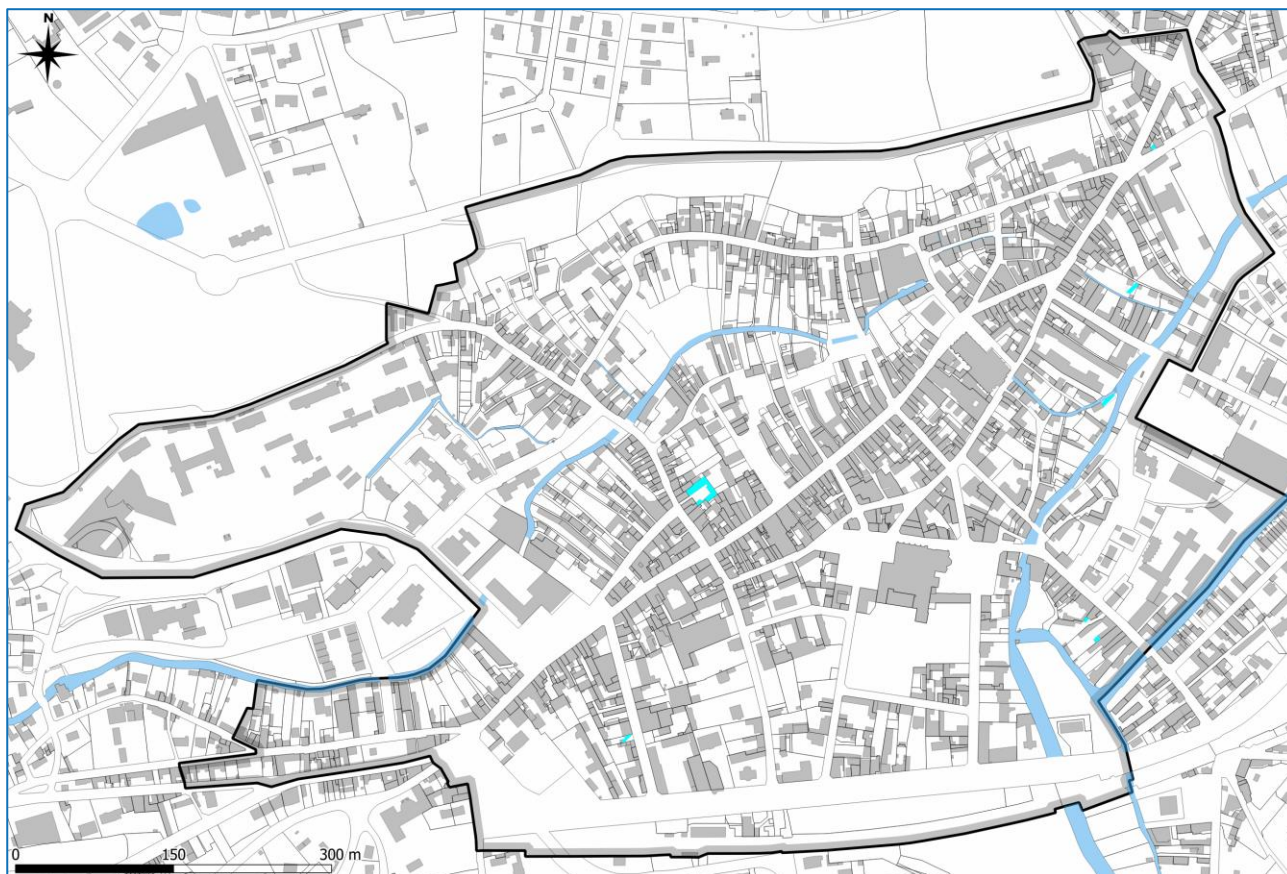
87 immeubles de style architectural « façades composites »



56 immeubles de style architectural « éclectique »



7 immeubles de style architectural « contemporain »



8 immeubles de style « indéterminé »

Soit un total de **1065 immeubles protégés** par l'AVAP (287 immeubles d'intérêt et 778 immeubles d'accompagnement).

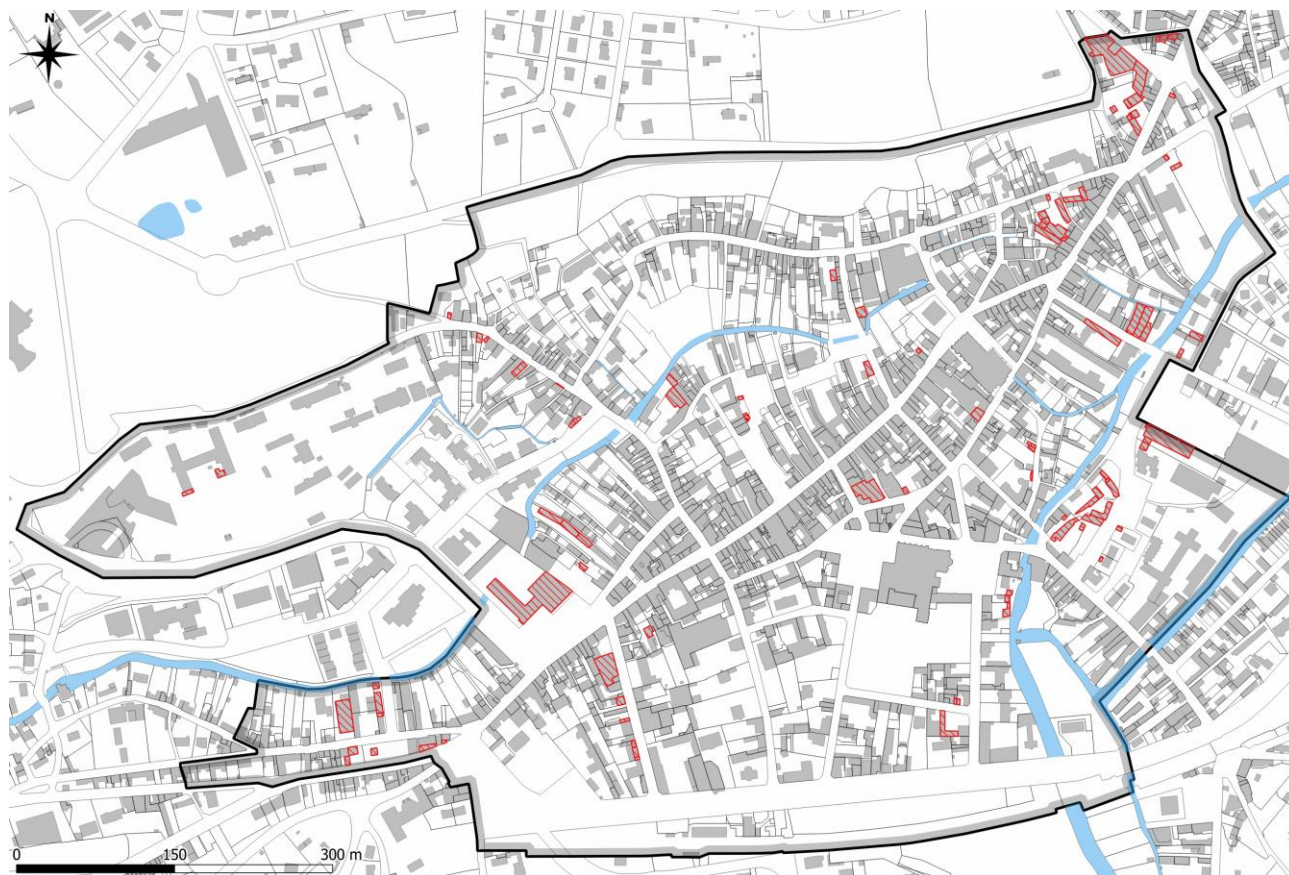
VI.2.5. Cas des immeubles déqualifiés

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.



101 immeubles déqualifiés



Exemples d'immeubles déqualifiés

VI.2.6. 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**.



Exemples d'immeubles ordinaires de la rue Guillaume le Conquérant

VI.2.7. Autres patrimoines repérés sur le plan de l'AVAP

VI.2.7.1. Patrimoine archéologique

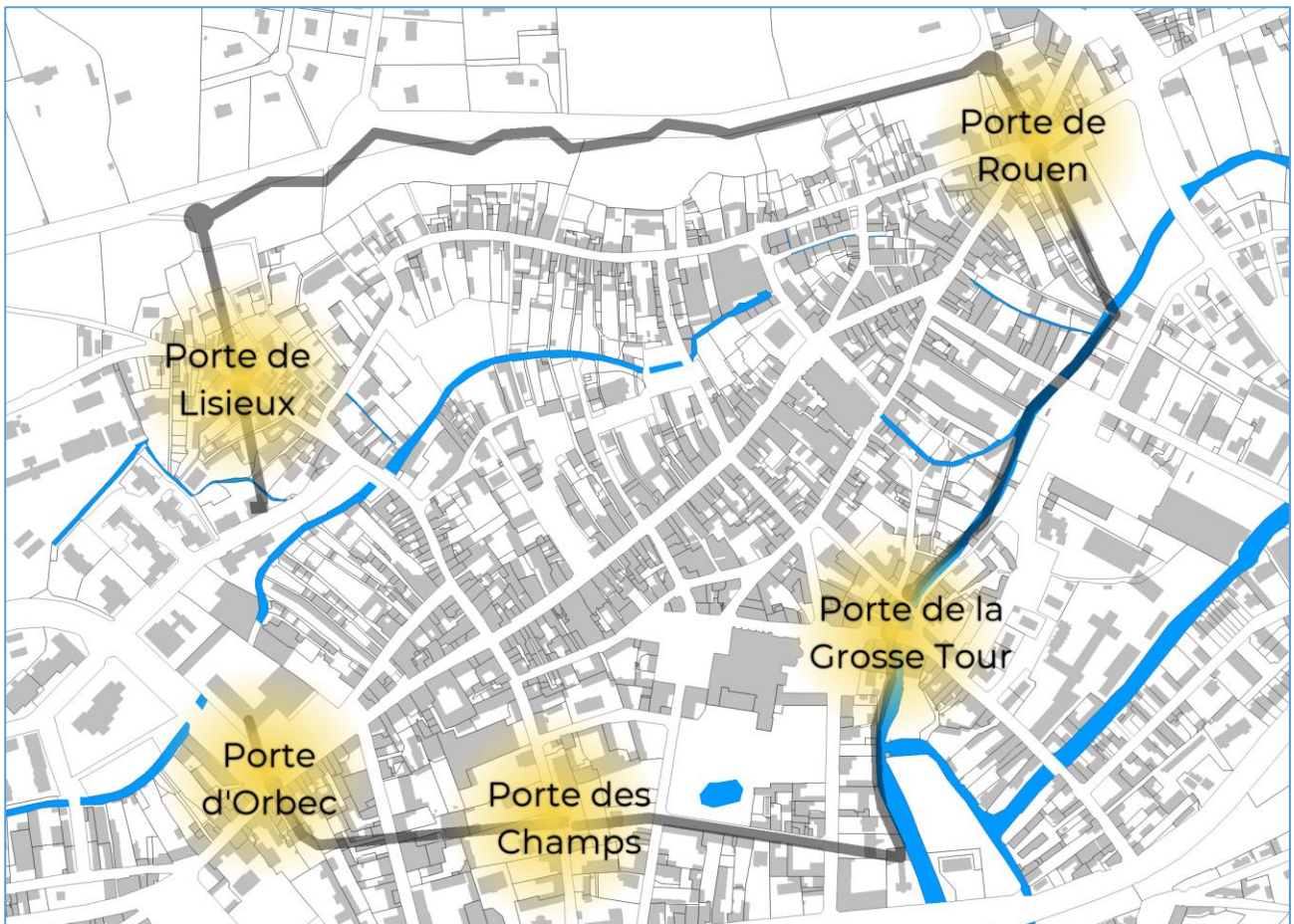
Le plan de l'AVAP indique la **localisation supposée des anciennes fortifications médiévales**.

Le règlement demande que les projets réalisés à l'aplomb de ces anciennes fortifications contribuent à en améliorer la lisibilité :

- ☐ En soulignant du tracé grâce à un changement du revêtement de sol ;
- ☐ Par la pose de mobilier d'information ;
- ☐ Etc.

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 :

- ☐ Par la mise en place d'une signalétique dédiée (panneaux d'information, totems liés à un label historique, etc.) ;
- ☐ Grâce à un jeu dans le traitement de l'espace public (revêtement de la chaussée, mobilier, etc.).



Le tracé supposé des anciennes fortifications

VI.2.7.2. Trame jardinée

La trame jardinée est complémentaire au secteur naturel (secteur 2).

Alors que les terrains du secteur naturel correspondent à de grandes surfaces libres et végétalisées (les Monts et le square Gouas), les emprises de la trame jardinée sont réparties au sein du tissu bâti. Il s'agit d'**espaces verts, parcs et jardins** (24 terrains pour une superficie cumulée de 1,8 ha), qui permettent la « respiration » du centre-ville.



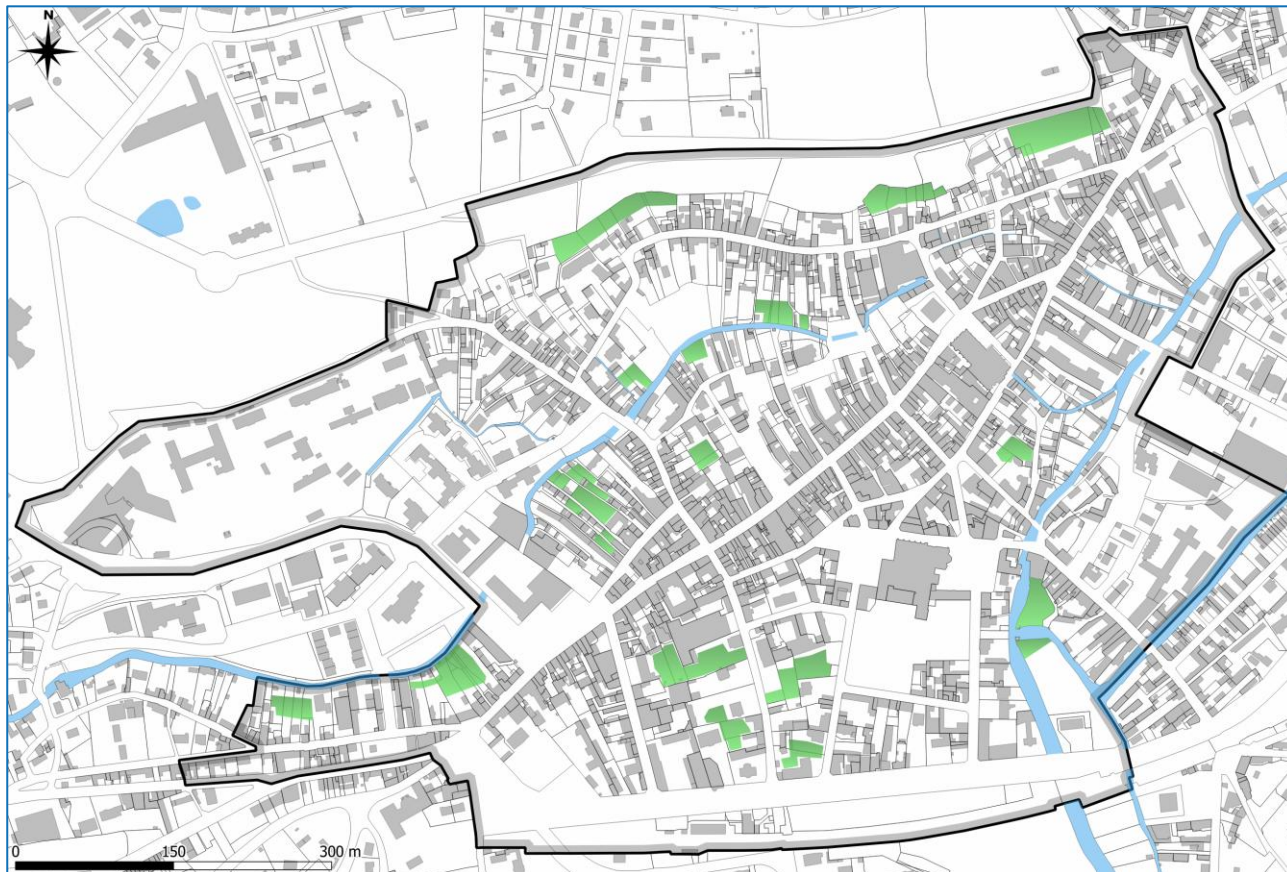
Trame jardinée (rue de la Victoire / place des Hauts Penteurs)

Grâce à la perméabilité de leurs sols et à la présence de végétation, ces emprises rendent des **services écosystémiques** très intéressants :

- Support pour la biodiversité ;

- Refuges pour la faune (corridors urbains de biodiversité) ;
- Lutte contre l'effet d'îlots de chaleur urbain ;
- Gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

Le règlement y pose un principe de **constructibilité limitée**.



La trame jardinée

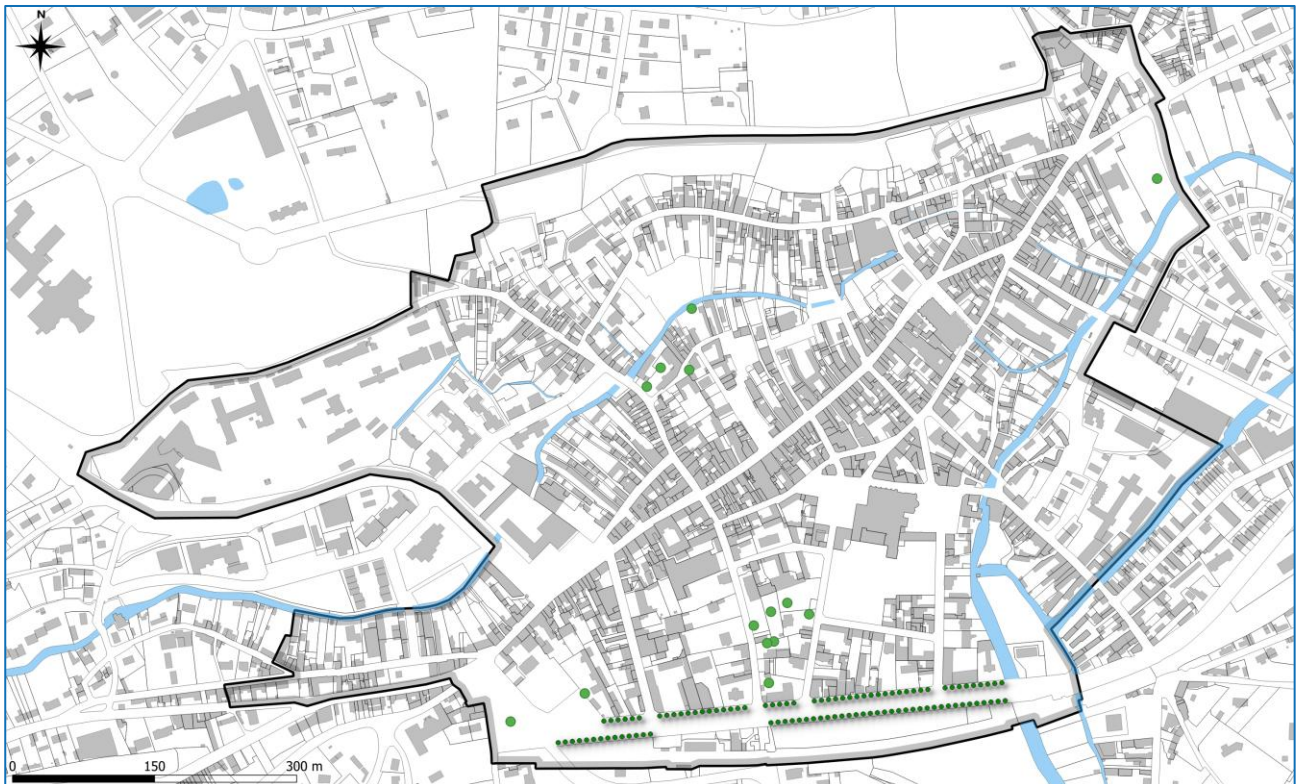
VI.2.7.3. Patrimoine végétal remarquable

Le plan de l'AVAP localise des **arbres et alignements d'arbres remarquables** au sein du périmètre de l'AVAP.

- 15 arbres remarquables : hêtres pourpres, érables, tilleuls, marronnier, cerisier, tulipier, séquoia ;
- 700 ml d'alignements d'arbres (le long du boulevard Dubus).



Hêtre pourpre au croisement de la rue de la Victoire et du boulevard Dubus / Tilleul au croisement de la rue Auguste Leprevost et du boulevard Dubus

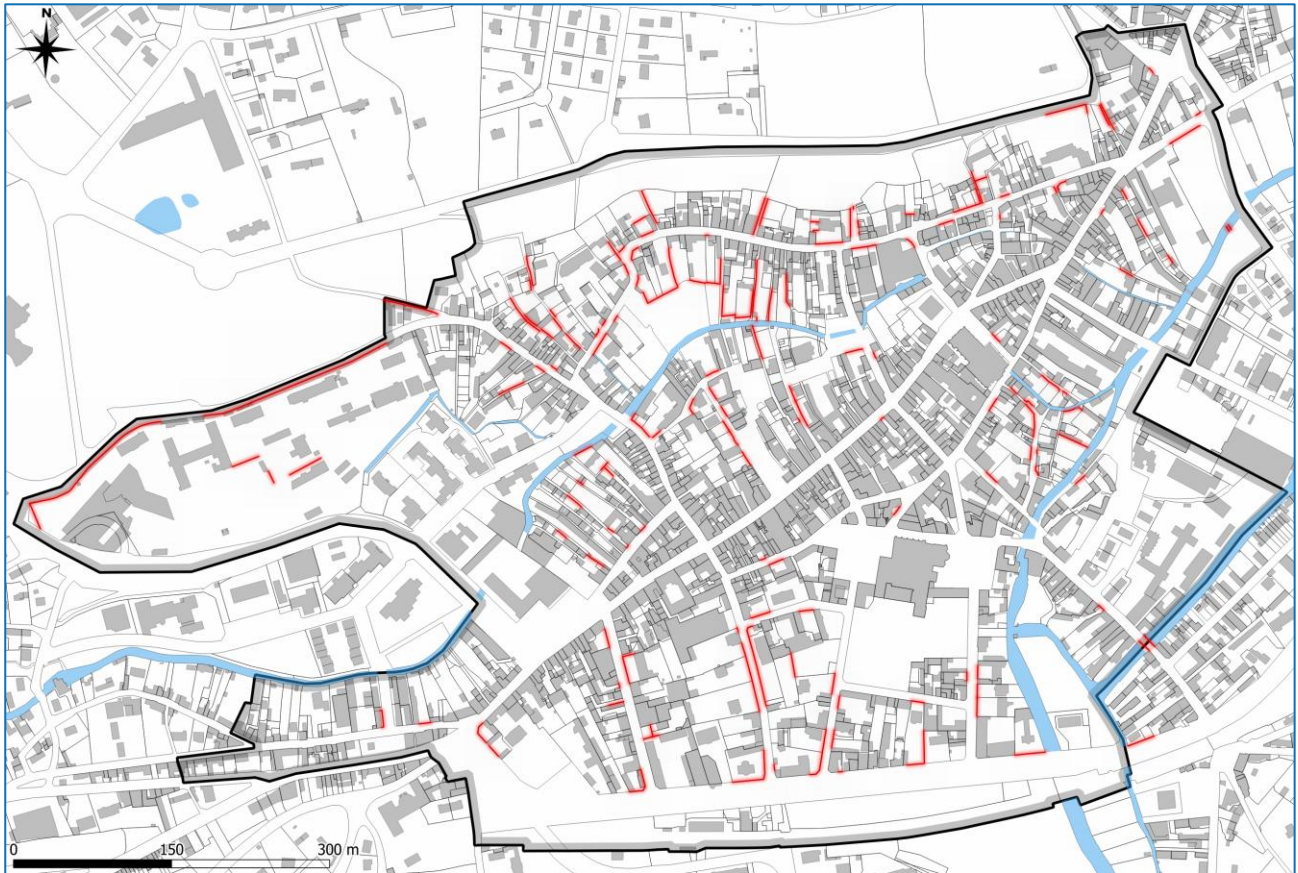


Arbres et alignements d'arbres remarquables

VI.2.7.4. Clôtures, murs et portails

Le plan de l'AVAP identifie les **clôtures remarquables** (murs en bauge, murs maçonnés, clôtures en rocaillage et murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries, y compris leurs portails et portillons) dont la préservation est exigée.

152 clôtures sont repérées, pour un linéaire cumulé de 3 km environ.



Clôtures remarquables

Les clôtures remarquables participent au dessin des rues, notamment pour leur fonction de fermeture des alignements sur rue (lorsque la construction est située en recul). Elles doivent être protégées et mises en valeur, y compris leurs portails et portillons.

VI.2.7.5. Petits éléments du patrimoine

Le plan de l'AVAP localise le **petit patrimoine lié à l'eau** (14 lavoirs, un séchoir, 2 WC « historiques », 2 vannages et un puits couvert) le long des rivières. En outre, il repère 12 **petits éléments du patrimoine** au sein du périmètre de l'AVAP :

- ☐ Fontaine ;
- ☐ Statues ;
- ☐ Anciennes peintures publicitaires ;
- ☐ Ancienne enseigne ;
- ☐ Pont maçonné.

La plupart de ces éléments ne figurant pas sur le cadastre, ce repérage permet de rappeler leur présence et d'assurer leur protection.



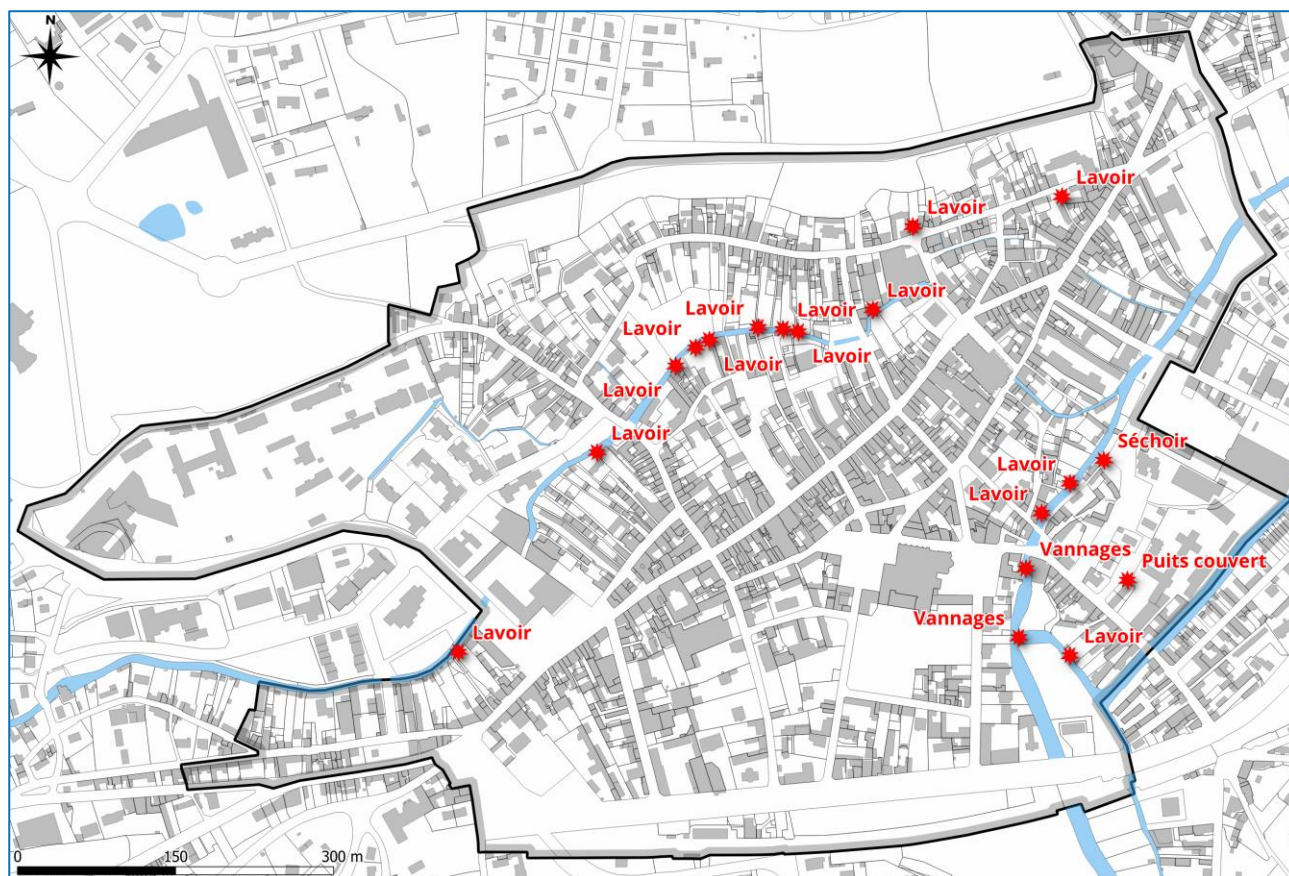
Lavoirs



Vannages près de la médiathèque



WC surplombant la rivière



Petit patrimoine lié à l'eau



1 : Fontaine (place de Verdun) / 2 : Statue de Sainte-Anne (14 rue du Général Leclerc) / 3 : ancienne peinture publicitaire (croisement de la rue des Fontaine, de la rue de Rouen et de la rue du Général Leclerc)



4 : ancienne enseigne (rue Mutel de Boucheville) / 5 : pont maçonné sur la Charentonne (face à la médiathèque)



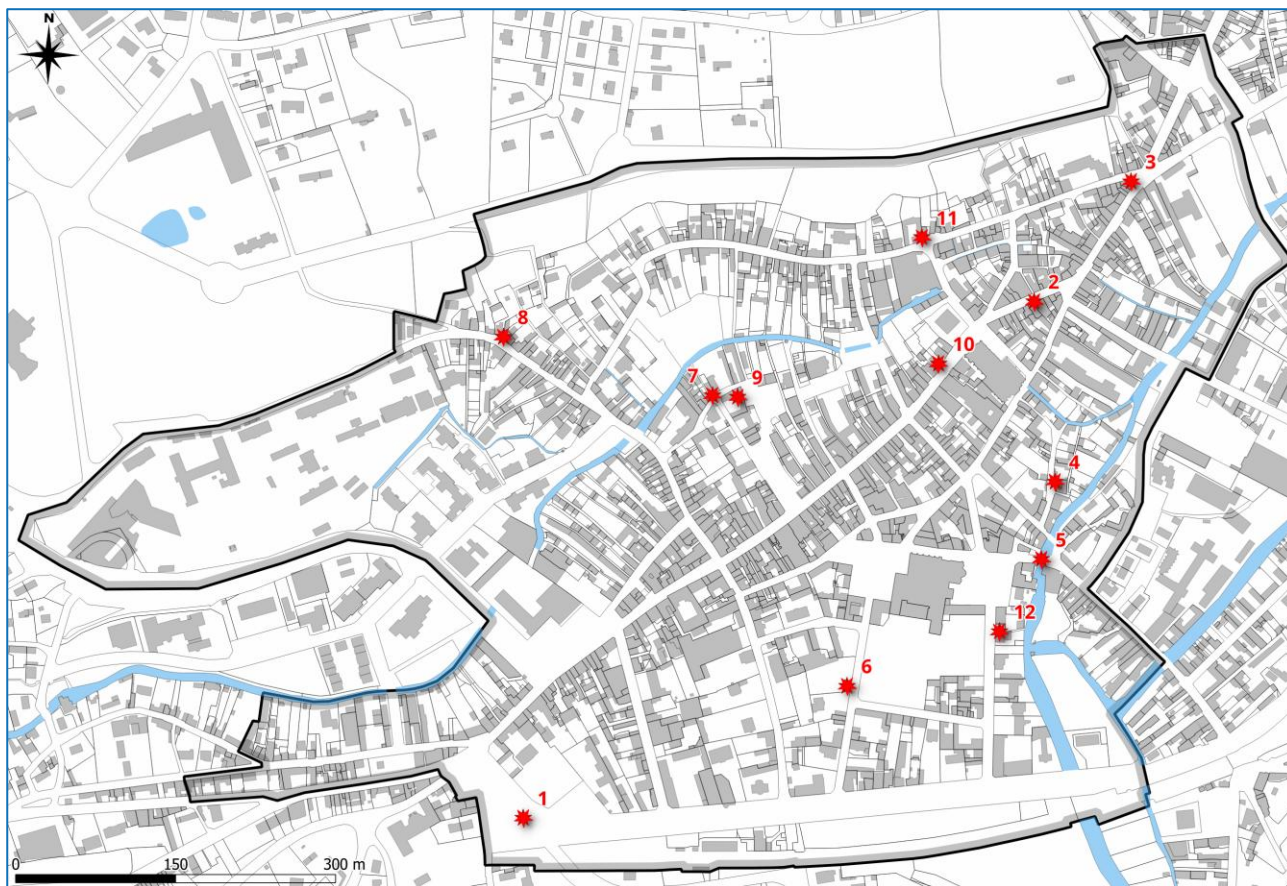
6 : Statue (rue de la Victoire) / 7 : Statue (13 rue de Geôle) / 8 : Statue (44 rue de Lisieux) / 9 : Statue (16 rue Albert Glatigny)



10 : ancienne peinture publicitaire (79 rue Tiers) / 11 : ancienne peinture publicitaire et lavoir (rue du Chanoine Porée)



12 : ancienne peinture publicitaire (9 rue Gambetta)



Petits éléments du patrimoine

VI.2.7.6. Cours d'eau

Le plan de l'AVAP cartographie les **parties apparentes des cours d'eau** au sein du périmètre de l'AVAP, afin de concourir au maintien de leur lisibilité et faciliter l'application des règles de recul.



La Charentonne dans le parc de la médiathèque

VI.3. Règlement écrit

VI.3.1. Organisation du règlement

Le règlement de l'AVAP commence par 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.

Puis le règlement est découpé selon 5 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, pour lesquelles il convient de se référer à la partie « nouvelles constructions ».

Ces dispositions, 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 ordinaires (où l'on retrouve le même agencement selon les sous-parties suivantes : Choix de l'architecture, implantation, volumétrie, façades, toiture, équipements techniques et équipements énergétiques).

- Partie VII. Secteur 3 (naturelle)

Edicte les principes de préservation du caractère naturelle du secteur.

- Partie VIII. Annexes

Cette dernière partie regroupe les différentes annexes :

- ▶ Annexe n°1 : Lexique
- ▶ Annexe n°2 : Matériaux et chromatiques

Des descriptions plus détaillées sont données dans les paragraphes qui suivent.

VI.3.2. Note sur l'écriture du règlement

Le règlement de l'AVAP édicte des **règles** et des **conseils**.

Seules les règles sont opposables ; mais la ville de Bernay a fait le choix d'intégrer également des conseils utiles au fil du document, partant du constat que les cahiers annexes de recommandation étaient moins lus.

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.

Les règles et les conseils sont numérotés et placés dans des encarts. 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, afin de générer des sous-documents ne contenant que les règles qui concernent un projet. Cela permet par exemple de générer un fichier « Reglement-interet-colombage.pdf » qui contient uniquement les règles applicables en cas de travaux sur un immeuble à colombage d'intérêt architectural ;
- 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).

Exemple de règle opposable aux immeubles ordinaires du secteur 1 (centre-ville) :

Règle IV-64 : #secteur-1, #ordinaire

Nouvelles lucarnes sur les immeubles ordinaires : aspect, nombre et implantation

La création de **nouvelles lucarnes** sur les **immeubles ordinaires est autorisée**.

Si l'immeuble dispose déjà de lucarnes en relation avec son style, alors les nouvelles lucarnes seront réalisées à l'identique (matériaux, forme, dimension et mise en œuvre). S'il n'existe pas de lucarne sur l'immeuble, on créera des lucarnes jacobines*, des lucarnes capucines* ou des lucarnes rampantes* (même matériau que la couverture de l'immeuble).

Le nombre de lucarnes et de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façades.

Exemple de conseil applicable aux nouvelles constructions du secteur 2 (hôpital, rue du pont de l'étang et place de la poste) :

Conseil IV-1 : #secteur-2, # construction-neuve

Implantation des nouvelles constructions par rapport au domaine public

*Lorsque c'est possible, on cherchera à **réinscrire le quartier dans la forme urbaine ancienne de la ville** en implantant les nouvelles constructions à l'**alignement* du domaine public**.*

Enfin, le règlement comporte quelques informations, portées à connaissance du lecteur (par exemple, des rappels de la réglementation opposable). Elles sont écrites en italique bleu et placées dans des encarts de même couleur.

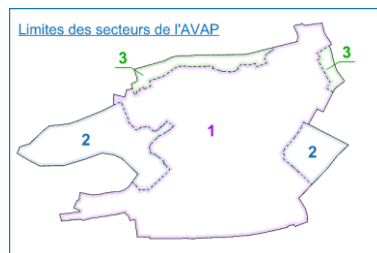
Information

Écriture de l'information ...

L'association des mots-clés (« hashtags », sans accent) avec la légende du plan de zonage permet de retrouver facilement les règles opposables selon le contexte :

#interet, #colombage ----->		Maisons à colombage	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #colombage ----->			- d'accompagnement
#interet, #polychromique ----->		Façades polychromiques	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #polychromique ----->			- d'accompagnement
#interet, #maconnerie-monochrome ----->		Façades maçonnées monochromes	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #maconnerie-monochrome ----->			- d'accompagnement
#interet, #enduit-monochrome ----->		Façades enduites monochromes	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #enduit-monochrome ----->			- d'accompagnement
#interet, #revetue ----->		Façades revêtues	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #revetue ----->			- d'accompagnement
#interet, #composite ----->		Façades composites	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #composite ----->			- d'accompagnement
#interet, #eclectique ----->		Immeubles de style éclectique	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #eclectique ----->			- d'accompagnement
#interet, #contemporain ----->		Immeubles de style contemporain	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #contemporain ----->			- d'accompagnement
#interet, #indetermine ----->		Style indéterminé	- d'intérêt architectural
#accompagnement, #indetermine ----->			- d'accompagnement
#ordinaire ----->		Immeubles ordinaires	
#dequalifie ----->		Immeubles déqualifiés	
#construction-neuve ----->			
#enceinte-medievale ----->		Tracé des anciennes fortifications médiévales (source DRAC)	
#trame-jardin ----->		Trame jardinée	
#arbre-remarquable ----->		Arbres remarquables	
#arbre-alignement ----->		Alignements d'arbres d'intérêt	
#cloture-interet ----->		Clôtures / portails d'intérêt	
#lavoir ----->		Lavoirs	
#detail-remarquable ----->		Autres éléments d'intérêt	
#riviere ----->		Cours d'eau	

#secteur-1 ----->
#secteur-2 ----->
#secteur-3 ----->



VI.3.3. Contenu du règlement (dispositions transversales)

Les dispositions transversales s'appliquent dans tous les secteurs de l'AVAP (secteurs 1, 2 et 3).

VI.3.3.1. Dispositions applicables à la trame jardinée

La trame jardinée est associée à un principe de constructibilité limitée. A cet effet, le règlement ne permet que la réalisation de petites constructions annexes.

Le règlement exige que les surfaces identifiées au titre de la trame jardinée restent majoritairement en pleine terre (cela signifie que les surfaces végétalisées doivent toujours représenter au moins 50% de l'ensemble, par opposition aux surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées qui devront rester minoritaires : surfaces couvertes, terrasses, allées, aires de stationnement, etc.).

VI.3.3.2. Protection de la végétation remarquable

Deux articles ont été écrits pour assurer la protection des arbres isolés et des alignements d'arbres.

VI.3.3.3. Rapport à l'eau : les cours d'eau et les berges

Le règlement impose le maintien des parties de cours d'eau à ciel ouvert lorsque c'est déjà le cas, et encourage la réouverture visuelle sur l'eau lorsque c'est possible.

Il édicte des règles pour la gestion des berges, en orientant vers une gestion écologique (génie écologique), tout en permettant la conservation et l'entretien des parapets et murs de soutènement maçonnés traditionnels participant à la qualité patrimoniale du site.

Parce que la sécurisation des parapets et des accès aux berges est un sujet important, et que les ouvrages de protection sont susceptibles d'avoir un impact visuel important sur les cours d'eau, le règlement propose plusieurs modèles types de garde-corps, adaptés aux normes actuelles en matière de sécurité et respectueux du cadre patrimonial.

VI.3.3.4. Protection des clôtures remarquables

Le règlement protège les clôtures d'intérêt repérées sur plan :

- ☐ En interdisant leur suppression ;
- ☐ En veillant à ce que les travaux soient effectués dans le respect des dispositions d'origine (utilisation de la chaux naturelle, de matériaux traditionnels, etc.) ;
- ☐ En proscrivant l'emploi de revêtements hydrofuges (ciment, etc.) qui, au-delà de leurs piètres qualités esthétiques, risqueraient de mettre en péril la structure des murs ;
- ☐ En préservant les équipements traditionnels tels que les harpages, bandeaux, grilles, chaperons, barbacanes, etc. ;
- ☐ En préservant la transparence des grilles (sauf pose de tôles festonnées traditionnelles) et la qualité des haies en doublage (emploi d'essences locales exclusivement).

Ces dispositions portent sur les murs et les clôtures eux-mêmes, ainsi que sur les portails et portillons. Elles doivent permettre de préserver les qualités esthétiques et la pérennité structurelles des belles clôtures du centre-ville, très importantes pour la cohérence et l'ambiance patrimoniale du Site Patrimonial Remarquable.

VI.3.3.5. Nouvelles clôtures sur rue

Les nouvelles clôtures sur rue ont un fort impact sur l'identité visuelle des rues concernées. C'est la raison pour laquelle le règlement édicte les principes à respecter lors de leur édification. Trois types de nouvelles clôtures sur rue sont possibles :

- Murs hauts en bauge ;
- Murs hauts en maçonneries apparentes (brique et/ou moellons de silex) ou enduites ;
- Murs-bahuts en maçonneries surmontés d'une grille métallique.

Des modèles types sont donnés pour faciliter la conception de ces nouvelles clôtures.

VI.3.3.6. Nouvelles clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins sont moins visibles et le règlement permet une expression plus souple, sous réserve de respecter le caractère des lieux avoisinants (en listant les matériaux interdits, en demandant l'emploi d'essences végétales locales, etc.).

Afin de conserver une bonne porosité écologique, ces clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.).

VI.3.3.7. Petits éléments du patrimoine

Le règlement demande la protection de ces éléments (lavoirs et autres constructions en berge des cours d'eau, statues, sculptures, fontaines, ponts, fresques publicitaires murales, etc.).

VI.3.3.8. Dispositions applicables aux devantures et enseignes commerciales

Les devantures et enseignes commerciales de qualité doivent être préservées.

Le règlement énonce les principes à respecter pour l'édification de nouvelles devantures (devantures en feuillure et devantures en applique) et enseignes (enseignes à plat et enseignes perpendiculaires), ainsi que pour la transformation des ouvrages existants :

- ☐ En assurant la lisibilité de la trame parcellaire (respect des variations architecturales d'un immeuble à l'autre, lisibilité du parcellaire médiéval) ;
- ☐ En garantissant la cohérence entre l'immeuble, la devanture et les enseignes (respect des trames de façade, lisibilité des descentes de charges entre les trumeaux, etc.) ;
- ☐ En limitant leur implantation aux rez-de-chaussée, pour ne pas surcharger les façades et conserver la continuité linéaire du commerce sur rue ;
- ☐ En limitant la saillie pour ne pas nuire à la circulabilité de la ville piétonne ;
- ☐ En évitant les effets de mode (interdiction des couleurs non traditionnelles mais poussées par des influences non contextualisées avec le SPR, telles que le blanc, le noir et le gris) et toute surenchère marketing (par exemple, pas de stickers de nourriture, corps, visage, etc.) ;
- ☐ En demandant l'emploi de matériaux qualitatifs (bois peint ou aluminium laqué pour les devantures en applique) ;
- ☐ En encadrant les installations annexes (store-banne, rideaux de protection, dispositifs d'éclairage et vitrophanie), qui doivent elles aussi participer à une bonne composition de la devanture.

L'objectif est d'harmoniser la devanture, les enseignes, les unes avec les autres et avec les immeubles-supports, de concourir à valoriser l'image de la ville, l'ambiance de ses rues et l'attractivité commerciale. Grâce à ces dispositions, les élus souhaitent orienter les pétitionnaires vers des devantures et enseignes élégantes, en évitant toute surenchère visuelle qui serait néfaste à la qualité du Site Patrimonial Remarquable.

VI.3.3.9. Venelles

La règle a un double objectif : préserver les emprises libres des venelles, et encourager leur ouverture.

VI.3.4. Contenu du règlement (constructions existantes du secteur 1)

VI.3.4.1. Modification de la volumétrie

L'AVAP limite les possibilités d'agrandissement des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement : pas plus de 50 m² d'annexes (30 m² sur les petits terrains) / 50 m² ou 30% d'emprise au sol en plus pour les extensions et adjonctions.

Ces limitations ont pour but de préserver l'intégrité de ces constructions remarquables, en évitant leur banalisation par des ajouts successifs. Les ajouts doivent rester modestes face aux constructions d'origine repérées pour leurs qualités architecturales et patrimoniales, et être positionnés de manière à assurer une bonne intégration architecturale.

Leur conception sera soit de type « traditionnel / imitation » (en s'inspirant du style architectural de l'immeuble d'origine), soit de type « contemporain ».

VI.3.4.2. Traitement des façades

Les règles sont déclinées selon la typologie et les modes constructifs : « Maisons à colombage », « Façades polychromiques », « Façades maçonnées monochromes », « Façades enduites monochromes », « Façades revêtues », « Façades composites », « Immeubles de style éclectique » et « Immeubles de style contemporain ».

Le principe général est la recherche de la vérité de mise en œuvre des matériaux.

Par exemple, les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparent devront le rester, alors que les pans de bois structurels devront rester masqués (il convient de réaliser, avec l'appui de l'UDAP, une étude de la qualité des pans de bois, la recherche de traces d'un cloutage pour fixer un ancien lattage, l'analyse de la section de bois, la consultation de photographies anciennes, etc.). Si ce n'est pas le cas, le retour à la vérité du matériau doit être recherché (piquage des pans de bois qui n'aurait pas dû être masqués / revêtement des pans de bois qui n'aurait pas dû être mis au jour).

Le principe est identique pour les maçonneries, avec une étude spécifique sur la qualité des briques ou des pierres, la régularité de leur mise en œuvre, la présence d'une saillie pour l'épaisseur de l'enduit, la consultation de photographies anciennes, etc.

Le règlement porte une attention particulière à la qualité des matériaux et leur mise en œuvre (utilisation de chaux naturelle, interdiction des parements hydrofuges qui, au-delà de leurs piètres qualités esthétiques, risqueraient de mettre en péril la structure des murs).

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur toutes les typologies de façades présentant de fortes qualités esthétiques :

- ☐ « Maisons à colombage » ;
- ☐ « Façades polychromiques » ;
- ☐ « Façades maçonneries monochromes » ;
- ☐ « Façades enduites monochromes » ;
- ☐ « Façades composites » ;
- ☐ « Immeubles de style éclectique ».

Une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée pour les immeubles à « façades revêtues », dans la mesure où le parement peut être restitué de manière identique en le décalant. L'ITE est également autorisée sur les immeubles ordinaires, à condition de respecter la composition de la façade et l'harmonie avec les immeubles voisins (en cas d'implantation dans un alignement d'ordre continu).

VI.3.4.3. Percements

Le règlement encadre la forme, le rythme et la position des percements, afin de respecter l'architecture des immeubles traditionnels :

- ☐ Respect des ordonnancements bâtis ;
- ☐ Verticalité des percements (plus hauts que larges).

Les menuiseries respecteront les proportions traditionnelles. Elles seront en bois (PVC et aluminium admis sur les immeubles ordinaires et sous condition sur les immeubles d'accompagnement).

Les volets seront battants, en bois ou persiennés, conformément aux dispositions traditionnelles.

Les volets roulants sont interdits sur les immeubles d'intérêt, afin d'éviter de dénaturer les façades. Ils sont autorisés sous condition (pose discrète) pour les immeubles d'accompagnement, ainsi que sur les immeubles ordinaires.

VI.3.4.4. Traitement des toitures

Les modifications de la volumétrie ou des matériaux des toitures des immeubles d'intérêt architectural (repérés pour leur qualité et leur intégrité) sont interdites, sauf restitution des dispositions d'origine.

Pour les immeubles d'accompagnement, les évolutions sont admises à condition de rester dans le style architectural (volumétrie, respect des pentes, des débords, des matériaux).

Pour les immeubles ordinaires, le règlement définit les principes de volumétrie, pente, débords et matériaux à respecter (principes classiques de l'architecture traditionnelle euroise).

VI.3.4.5. Ouvertures en toiture

Le règlement encadre la forme, le rythme et la position des ouvertures en toiture (lucarnes, châssis et verrières), afin de respecter l'architecture des immeubles traditionnels :

- ☐ Respect des ordonnancements bâti ;
- ☐ Dimensions.

VI.3.4.6. Dispositions applicables aux équipements énergétiques

La pose de panneaux solaires sur les immeubles d'intérêt architectural (repérés pour leur qualité et leur intégrité) sont interdites, afin de ne pas dénaturer leur aspect. Ce principe ne s'oppose pas à la pose de tuiles ou ardoises solaires d'aspect identique aux matériaux traditionnels (il ne s'agit pas à proprement parler d'un panneau solaire, puisque le capteur solaire est directement intégré au matériau de couverture).

Pour les immeubles d'accompagnement, il convient de distinguer :

- ☐ Les pans de toitures non visibles depuis la rue, où la pose de panneaux solaires est autorisée ;
- ☐ Les pans de toitures non visibles depuis la rue, où la pose de panneaux solaires n'est pas autorisée. Ce principe ne s'oppose pas à la pose de tuiles ou ardoises solaires d'aspect identique aux matériaux traditionnels.

Pour les immeubles ordinaires, la pose de panneaux solaires est autorisée (sauf couvertures anciennes en chaume, en tuiles plates ou en tuiles à côtes, sur lesquelles les panneaux solaires sont soit inadaptés, soit impossibles à intégrer de manière satisfaisante).

Le règlement veille à l'intégration des unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques et des climatiseurs, qui ne doivent pas être placés sur rue, car cela aurait une incidence visuelle négative.

VI.3.5. Contenu du règlement (nouvelles constructions et travaux sur les constructions déqualifiées du secteur 1)

Leur conception sera soit de type « traditionnel / imitation » (en s'inspirant du style architectural de l'immeuble d'origine), soit de type « contemporain ».

Toute écriture architecturale banale, standardisée ou non adaptée au contexte bernayen est proscrite. La composition, la volumétrie, les rythmes, percements, matériaux, etc. doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture euroise et des typologies bâties bernayennes (en se référant aux typologies « Maisons à colombage », « Façades polychromiques », « Façades maçonnées monochromes », « Façades enduites monochromes », « Façades revêtues », « Façades composites », « Immeubles de style éclectique » et « Immeubles de style contemporain »).

Les grands principes posés par le règlement sont :

- ☐ Implantation respectueuse du site, des variations architecturales à l'échelle des rues et de la lisibilité du parcellaire ancien ;
- ☐ Implantation conforme aux formes urbaines de la ville (respect des alignements bâtis) ;
- ☐ Recul par rapport aux berges pour protéger les écosystèmes, la lisibilité des cours d'eau et/ou limiter les risques ;
- ☐ Adaptation des constructions au relief (en aucun cas le terrain ne devra être adapté pour implanter une construction conçue hors contexte) ;
- ☐ Cohérence avec la hauteur des constructions voisines, leur écriture horizontale et leur ligne d'égout ;
- ☐ Respect d'une volumétrie générale simple et/ou à angles droits, tel qu'était conçu le bâti traditionnel ;

- ☐ Pas de traitement uniforme des façades, qui doivent au contraire faire l'objet d'un véritable travail esthétique et de conception architecturale ;
- ☐ Respect des matériaux et couleurs traditionnelles ; et interdiction des couleurs non traditionnelles mais poussées par des influences non contextualisées avec le SPR, telles que le blanc, le noir et le gris ;
- ☐ Interdiction des matériaux d'aspect médiocre ;
- ☐ Percements rythmés, plus hauts que larges, avec des menuiseries s'inspirant des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement ;
- ☐ Respect de pentes minimales, débords et matériaux en cas de toitures traditionnelles ; Végétalisation ou imperméabilisation des toitures-terrasses avec un matériau assurant un fondu dans le site dominé par l'ardoise ;
- ☐ Ouvertures en toiture et panneaux solaires ordonnancés selon le rythme de la façade.

VI.3.6. Contenu du règlement (secteur 2)

Dans le domaine de l'hôpital, plusieurs immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement sont présents. Pour ces constructions, on respectera les mêmes principes qu'en secteur 1. Toutefois, des dérogations peuvent être envisagées pour les immeubles d'accompagnement en cas de contraintes liées à leur état ou à l'organisation fonctionnelle de l'hôpital.

Des immeubles déqualifiés ont été repérés (notamment le bâtiment de la Poste). 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.

Enfin, comme dans le secteur 1, le règlement définit les grands principes à respecter pour les nouvelles constructions. L'esprit du règlement est le même, mais les dispositions sont plus simples, en raison d'une moindre sensibilité patrimoniale.

VI.3.7. 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.

VI.4. Cahier annexe de recommandations

Complémentaire du règlement de l'AVAP, le cahier 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, à la différence des prescriptions édictées par le règlement de l'AVAP.

VI.5. Compatibilité de l'AVAP avec le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Bernay approuvé lors du conseil municipal du 9 avril 2024.

VI.5.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Le PADD affirme que « la révision du document d'urbanisme a permis de prendre conscience de la nécessité de **réaffirmer l'identité d'un territoire riche et accessible**, tant en termes de patrimoines, de paysages et de biodiversité qu'en termes de relations humaines et d'activités.

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

En effet, le projet d'aménagement postule que le développement et la reconnaissance d'une identité propre et l'affirmation des qualités du territoire communal seront un levier de développement économique aux côtés des activités productives historiquement présentes. Bernay a les atouts pour développer une économie fondée sur la capacité à attirer les personnes et les revenus afin de développer le secteur des services et du commerce devenus des pans importants de l'économie de la commune, mais aussi l'économie sociale et solidaire. Faisant le pari que nous ne vivons plus forcément là où nous travaillons, le PADD cherche à adapter le développement de la commune aux nouveaux modes d'habiter et aux aspirations de la société à venir marquée par la recherche d'ancrage, l'envie de recréer du lien et la prise en compte des enjeux environnementaux.

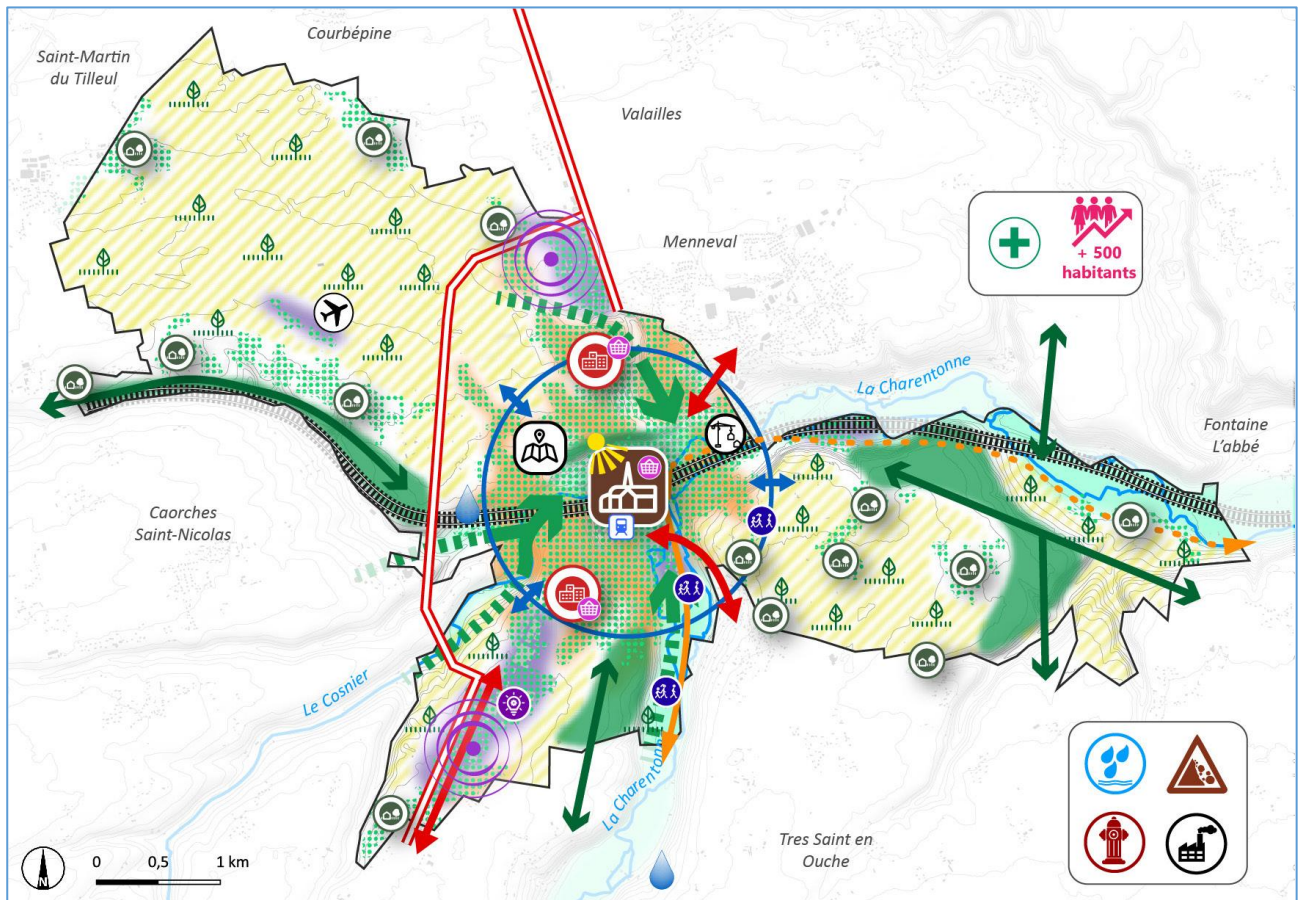
En conclusion, la reconnaissance ainsi que la mise en valeur de la richesse du territoire et de son identité, qui passent par le maintien et le développement des proximités, seront le socle d'un développement durable fondé sur la mobilisation et la mise en synergie des ressources propres du territoire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

En application de la loi Grenelle 2, le règlement d'une AVAP se fait en articulation avec le PADD du PLU. Ce dernier repose sur deux axes fondamentaux :

1. Vivre proche(s)	2. Vivre en synergie
« La proximité comme socle de l'identité bernayenne »	« Un développement urbain contemporain pour faire de Bernay une ville normande incontournable »
Le PADD fait le pari que la proximité et le lien dans toutes leurs dimensions, qu'ils soient territoriaux ou sociaux, seront le moteur de la qualité de vie bernayenne et répondront aux aspirations de la société à venir. Or, le caractère hybride de Bernay, à la fois territoire rural dans ses paysages et l'omniprésence de la nature, et urbain dans sa compacité, sa mixité sociale ou la diversité des activités qu'il accueille porte dans son identité même tous les atouts pour les incarner. L'enjeu est donc d'affirmer cette identité et, surtout, d'en renforcer les composantes.	Le PADD entend faire de l'amplification des interactions permise par la proximité, qualité intrinsèquement présente dont les attributs sont réaffirmés par l'axe 1, le support du développement économique et humain de Bernay et la garantie de sa soutenabilité. C'est pourquoi l'aménagement à venir du territoire communal, et plus particulièrement le développement de l'habitat, veilleront à préserver et valoriser la proximité pour créer les conditions propices au développement de la mixité sociale et de la diversité des fonctions à l'échelle de tous les quartiers.
<u>Objectifs :</u> 1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé sur la richesse écologique du territoire	<u>Objectifs :</u> 2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »

1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées	2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées
1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier pour retisser les liens entre modes de vie, paysages et patrimoines	2.3. Valoriser les filières économiques ancrées sur le territoire
1.4. Une ville des courtes distances, propice au développement des mobilités actives (marche et vélo)	2.4. Garantir et renforcer le rayonnement et l'accessibilité de tous aux services
1.5. Prendre en compte les risques pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens	2.5. Renforcer l'accessibilité du territoire communal

Ces objectifs sont étayés par un schéma de synthèse :



	Une trame verte en « pas japonais »
	De grandes pénétrantes naturelles jusqu'en cœur de ville
	Préserver la forte présence de la nature dans les vallées
	Protéger les boisements
	Préserver l'identité du centre-ville et sa silhouette médiévale, particulièrement perceptible depuis la Côte des Monts. S'inspirer de la compacité du modèle urbain historique.

Schéma de synthèse du PADD

Les principaux objectifs intéressant l'AVAP sont :

Objectif	Déclinaison dans le PADD
1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé sur la richesse écologique du territoire	Préserver et développer les espaces de nature en ville. Préserver les ripisylves des berges des rivières. À l'échelle des nouvelles opérations d'aménagement : exigence d'espaces verts de pleine terre, plantation d'arbres, toitures et murs « végétalisés, », clôtures perméables à la petite faune, création de noues ... Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables associés au bâti, en toitures, sur des ombrières de parcs de stationnement ... Cet objectif est à décliner de façon adaptée dans les secteurs où l'objectif de préservation du patrimoine bâti est prioritaire. Limiter les besoins énergétiques des bâtiments en facilitant les travaux d'amélioration de leurs performances thermiques et énergétiques, et en permettant des formes bâties peu énergivores dans les secteurs de la ville les plus pertinents.
1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées	Préserver et valoriser le patrimoine historique exceptionnel du centre-ville en s'appuyant sur le Secteur Patrimonial Remarquable et en prenant en compte ses abords. Préserver la mise en scène visuelle de cette silhouette notamment depuis la côte des Monts. Préserver le patrimoine industriel, les paysages et les formes urbaines héritées de cette époque.
1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier pour retisser les liens entre modes de vie, paysages et patrimoines	Valoriser la dimension patrimoniale exceptionnelle du bâti médiéval épargné par les destructions de la Seconde Guerre mondiale : respecter les codes architecturaux traditionnels. Veiller à conserver les haies vives et à favoriser leur replantation. Préserver le bâti et le non-bâti singulier et les ensembles urbains typiques caractéristiques de l'époque industrielle (manoirs bourgeois, lavoirs, abattoirs, Cité-jardin de l'Abattoir, maisons ouvrières le long des cours d'eau...). Préserver et permettre la valorisation des anciens bâtiments industriels en leur permettant des usages ou destinations favorables à leur maintien et leur entretien. Encadrer l'aspect des clôtures, interface importante entre l'espace privé et le domaine public.
2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »	Améliorer les conditions de logement des habitants en accompagnant la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration du confort des habitations, notamment thermique, avec des outils règlementaires facilitateurs. S'inscrire dans une logique de remobilisation des logements vacants.
2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées	Conforter la variété et la vitalité de l'armature commerciale du centre-ville

Ces objectifs stratégiques, s'ils trouvent évidemment une traduction dans le Plan Local d'Urbanisme, se reflètent également dans les choix mis en œuvre dans l'AVAP :

Objectif	Mise en œuvre dans l'AVAP
1.1. Aménager un lieu de vie authentique fondé sur la richesse écologique du territoire	Délimitation du secteur 3 (zone naturelle protégée). Définition d'une trame jardinée, avec obligation du maintien majoritairement en pleine terre. Report du tracé des cours d'eau, mise en valeur de leur passage dans la ville, obligation de recul des constructions. Clôtures perméables à la petite faune. Mise en œuvre de règles relatives aux dispositifs de production d'énergies renouvelables et aux travaux d'amélioration des performances thermiques et énergétiques, modulées selon l'intérêt et les typologies bâties, afin de faciliter leur intégration visuelle et leur acceptation sociale.
1.2. Maintenir et conforter les formes urbaines resserrées	Mise en place concomitante du Secteur Patrimonial Remarquable, pour une protection forte du centre-ville à caractère exceptionnel, et d'un Périmètre Délimité des Abords pour protéger les espaces qualitatifs de Bernay (au sens patrimonial, architectural ou paysager). Attention à la silhouette urbaine du centre-ville (hauteur, matériaux de couverture). Repérage des constructions remarquables (habitat, commerces, anciennes activités industrielles, équipements publics), afin d'encourager leur conservation, y compris l'amélioration de leur aspect. Inversement, repérage du bâti dégradé à améliorer ou déconstruire pour libérer de nouvelles poches de densification en centre-ville.
1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier pour retisser les liens entre modes de vie, paysages et patrimoines	Définition de règles adaptées à la préservation des caractéristiques urbaines (parcellaire, implantation), architecturales et patrimoniales du bâti historique de Bernay (de l'époque médiévale au XX^e siècle). Mise en valeur des haies végétales traditionnelles. Repérage du bâti (habitat, commerces, anciennes activités industrielles, équipements publics) et du non-bâti participant au charme de la ville (lavoirs, statues, etc.). Soin à l'aspect des clôtures (y compris les portails).
2.1. Accueillir la diversité des modes de vie et des « modes d'habiter »	Définition de règles permettant la réhabilitation soignée des constructions anciennes, le renouvellement de leurs usages sans atteindre à leurs caractéristiques patrimoniales. Facilitation de la remobilisation des logements vacants, par le repérage du bâti dégradé. Facilitation de la remobilisation des logements vacants par une politique de maintien (voire de restitution) des accès aux surfaces en étage des commerces.
2.2. Renforcer un centre-ville dynamique irriguant des quartiers proches comme autant de lieux de vie aux identités respectées	Mise en place de règles destinées à améliorer la qualité et la cohérence des vitrines commerciales, et donc plus globalement de l'attractivité de la ville.

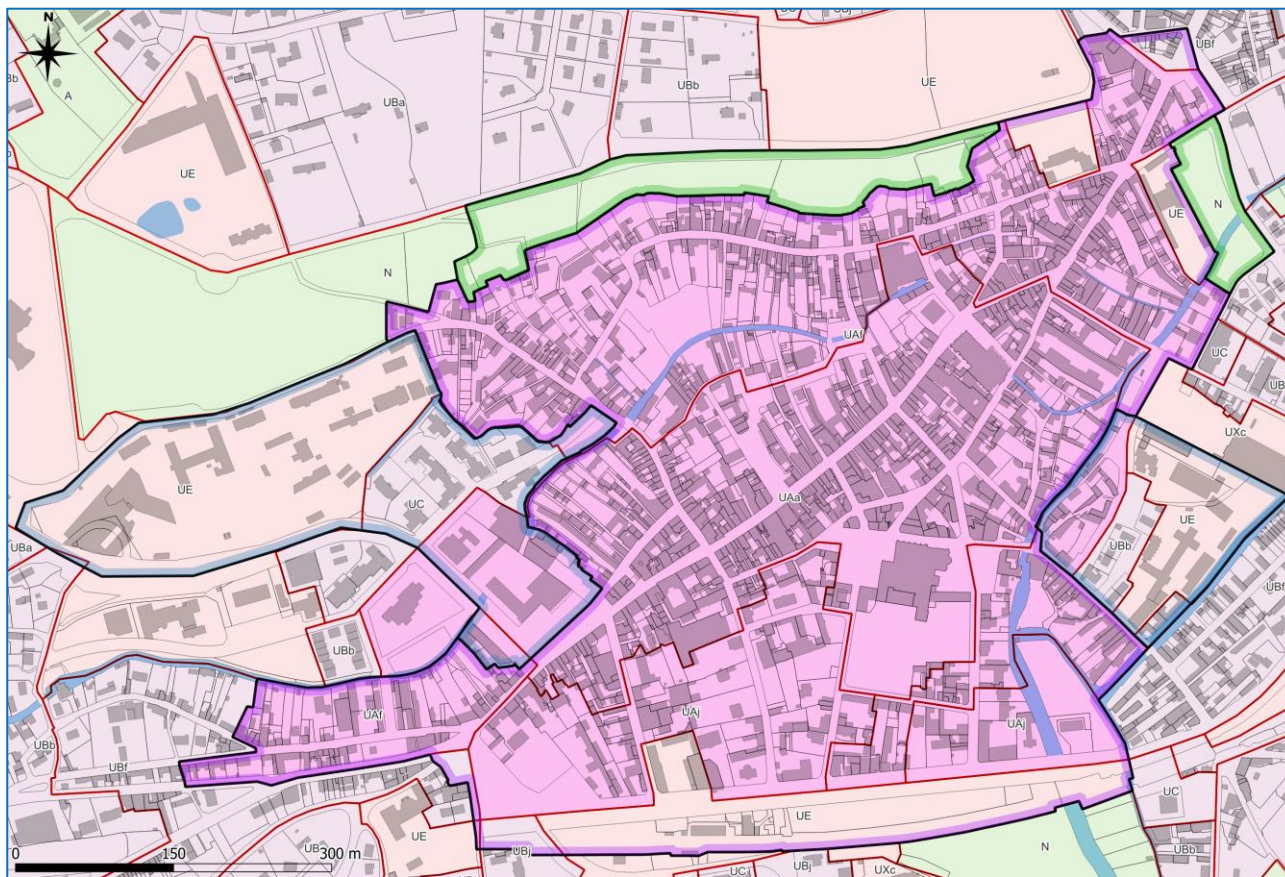
VI.5.2. Compatibilité avec le règlement graphique du PLU

VI.5.2.1. Découpage en zones / secteurs

Le périmètre de l'AVAP couvre principalement la zone UA du PLU (centre-ville), composée des 3 secteurs suivants :

- UAa : secteur du centre-ville ancien, marqué par la diversité des fonctions urbaines qui s'y exercent (logement, commerces, services ...) ;
- UAf : secteurs aux formes urbaines d'anciens faubourgs, à caractère plus résidentiel ;
- UAj : secteurs caractérisés par un parcellaire plus large et la présence de grands terrains et d'une trame verte plus importante que dans le reste de la zone.

La correspondance entre la zone UA du PLU et l'AVAP est excellente. On relève toutefois 3 petites excroissances classées en UBf (rue Louis Gillain / rue du Ravin au nord-est, une partie de la place de Verdun et l'îlot entre la rue Judith de Bretagne et la rue De Flandres Dunkerque), qui pourraient avantageusement être incorporées à la zone UA à la faveur de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP. Inversement, le bâtiment du pôle multi-accueil à l'angle des rues Guillaume de la Tremblaye et Jean de la Varende est en zone UA, mais pas dans le périmètre de l'AVAP. Il pourrait être reclassé en UC ou en UE, afin là encore d'avoir la meilleure corrélation spatiale entre l'AVAP et le PLU pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

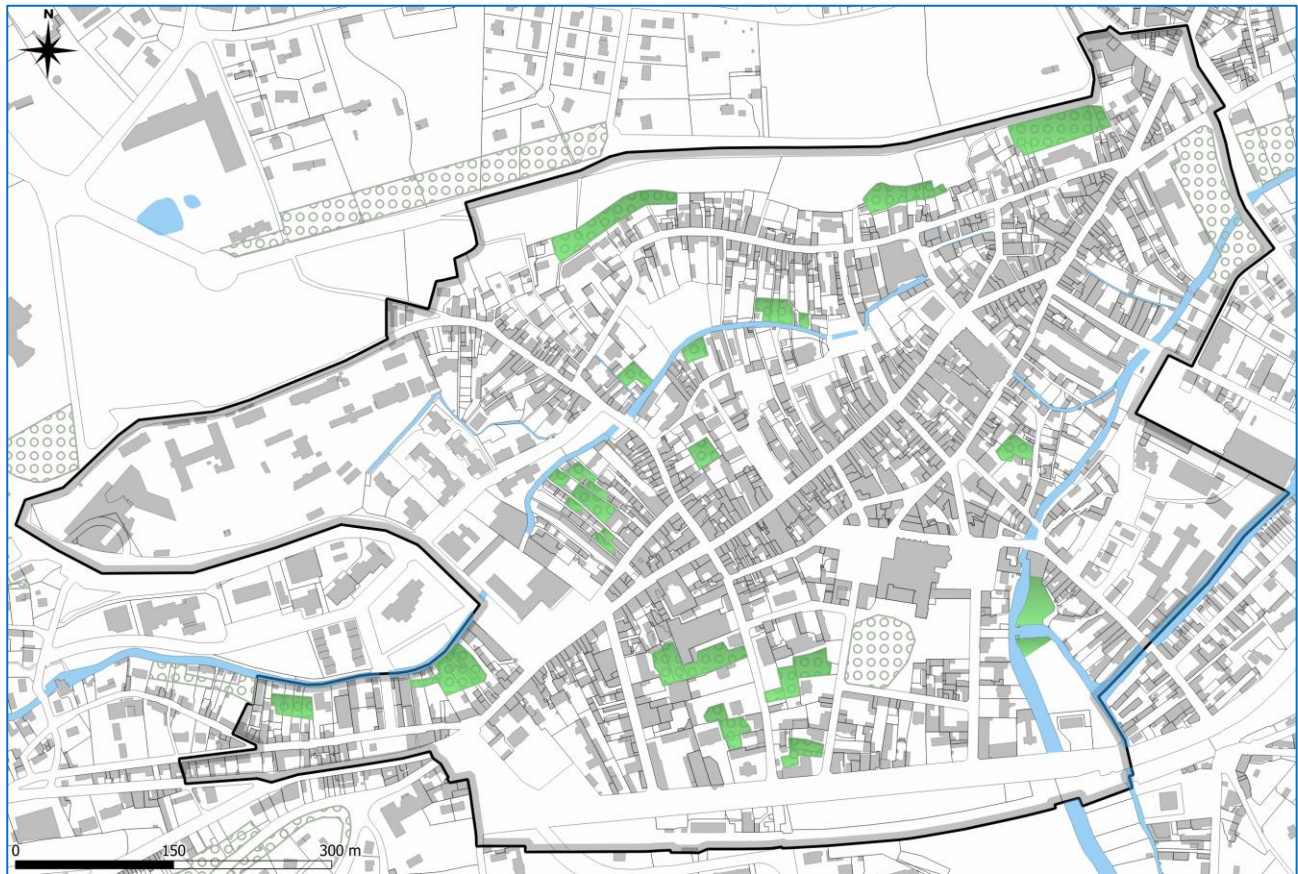


Superposition du découpage en zone du PLU avec l'AVAP

Les écoles du centre-ville (école des Fontaines, école Paul Bert et école Jeanne d'Arc), la gare et le boulevard Dubus, ainsi que l'hôpital sont classés en zone UE. Les abords de la rue du Pont de l'Etang (près de l'hôpital) sont classés en zone UC. La création d'un secteur patrimonial aux zones UE et UC pourrait être envisagée lors de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP, afin de faciliter l'articulation entre les deux règlements.

Enfin, la zone N du PLU, inconstructible, couvre parfaitement le secteur 3 (naturel) de l'AVAP.

VI.5.2.2. Autres trames graphiques



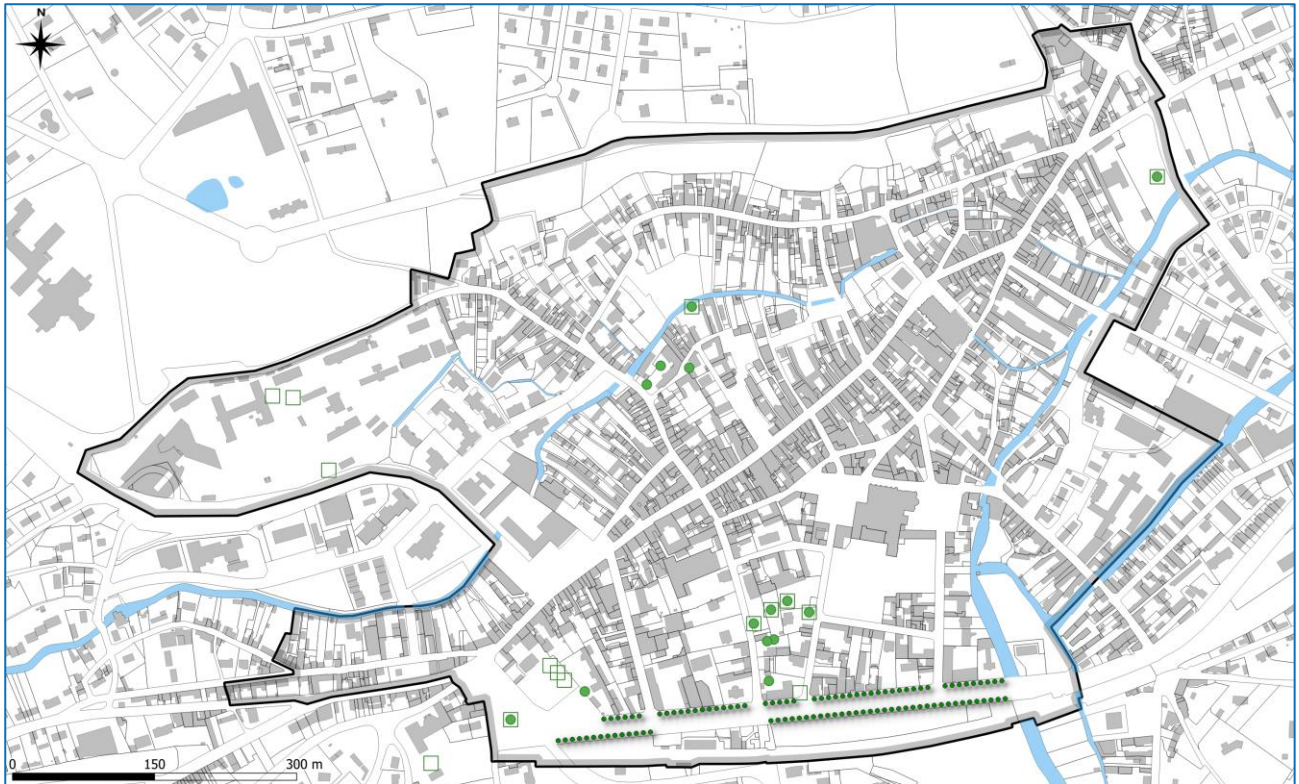
Comparaison entre les espaces verts protégés du PLU ( Espace Vert Protégé) et la trame jardinée de l'AVAP ( AVAP - Trame jardinée)

Les espaces verts protégés du PLU sont des espaces où la constructibilité est limitée. Au sein de ces espaces, seuls sont autorisés (extrait du règlement du PLU) :

- ☐ Les installations légères facilement démontables (sans dalle ni fondation), d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur totale de 2,5 m maximum ;
- ☐ Les voies de desserte interne, à condition de répondre aux critères suivants : Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain / Une voie de desserte maximum par terrain à traiter de façon perméable / Une emprise maximum de 5 m de largeur.

Tous les espaces verts protégés du PLU sont repris au titre de la trame jardinée de l'AVAP, à l'exception du parc de l'ancienne abbaye, déjà protégé au titre des monuments historiques (pour rappel, les dispositions de l'AVAP ne sont pas applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques – il est donc logique que cette protection ne soit pas reportée dans l'AVAP).

Inversement, une protection supplémentaire a été ajoutée dans l'AVAP. Il s'agit du parc de la médiathèque, non protégé au titre des espaces verts protégés du PLU, mais que l'AVAP repère dans la trame jardinée car il présente une grande qualité paysagère et environnementale.

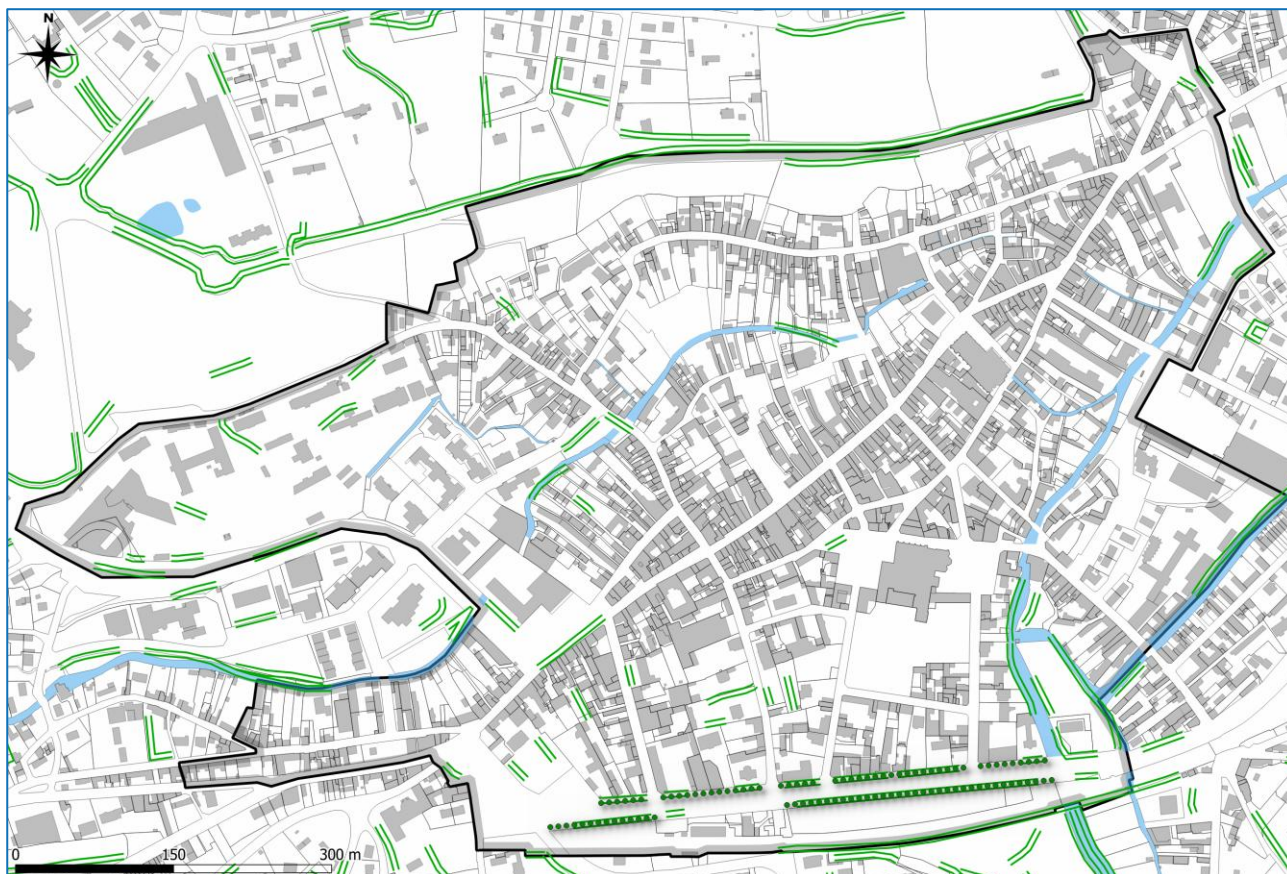


Comparaison entre les arbres isolés protégés du PLU ( **Arbre remarquable**) et ceux de l'AVAP ( **AVAP - Arbre**)

Les arbres isolés protégés par le PLU sont également protégés par l'AVAP, à l'exception de ceux situés dans le parc de l'hôtel de la Gabelle. En effet, l'hôtel de la Gabelle et son parc sont protégés au titre des monuments historiques ; les dispositions de l'AVAP n'étant pas applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques, il est normal que cette protection ne soit pas reportée dans l'AVAP.

De plus, le hêtre pourpre qui était situé au croisement du boulevard Dubus et de la rue de la Victoire est tombé lors de la tempête du 25 juin 2025. Il a été retiré du plan de l'AVAP.

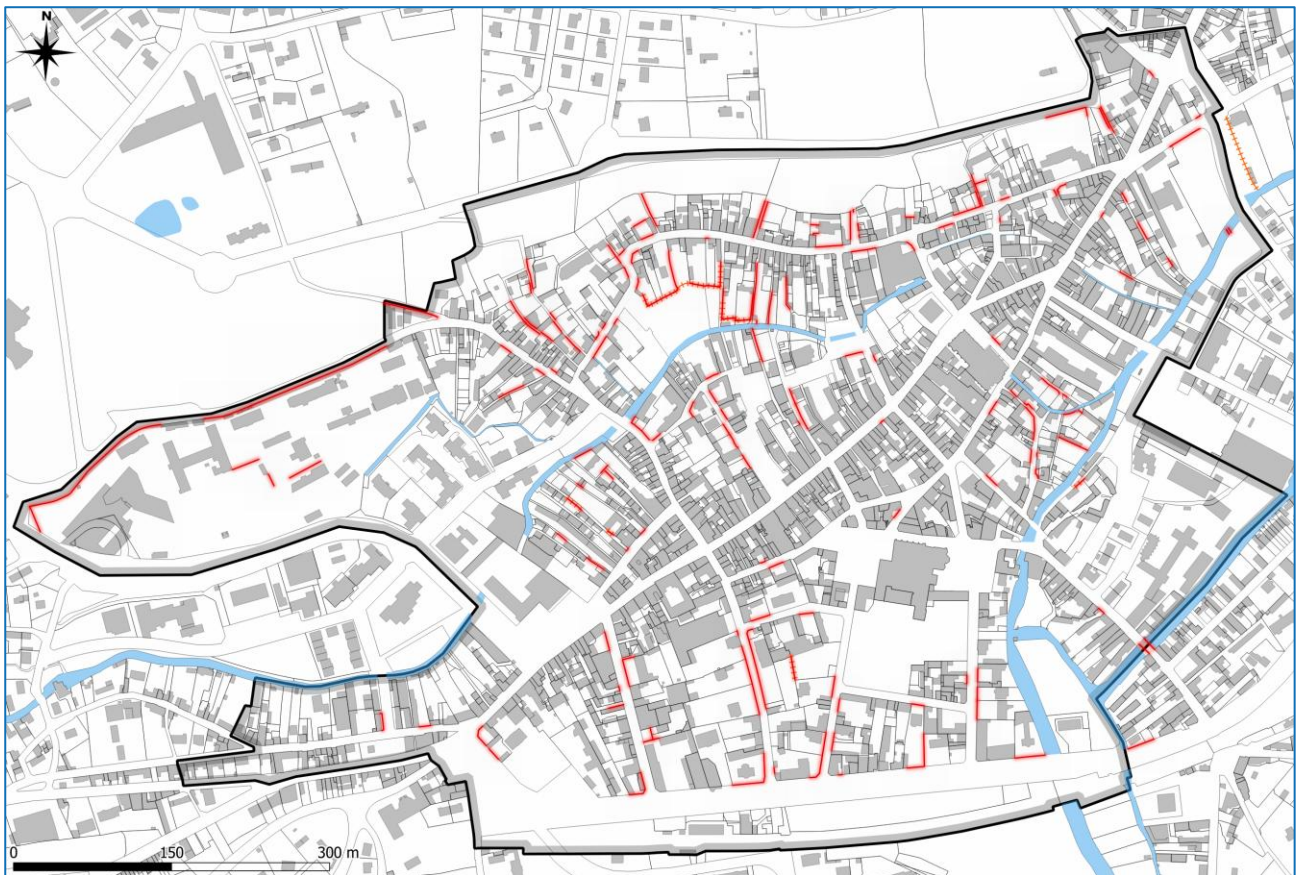
Inversement, plusieurs sujets remarquables non repérés par le PLU ont été ajoutés dans l'AVAP, pour leur intérêt paysager (sur la carte précédente : les ronds verts non entourés par un carré).



Comparaison entre les alignements d'arbres protégés du PLU (— Haie/Alignement d'arbres/Ripisylve) et ceux de l'AVAP (" **AVAP - Alignement d'arbres**)

Seuls les alignements d'arbres du boulevard Dubus sont protégés par le PLU et l'AVAP.

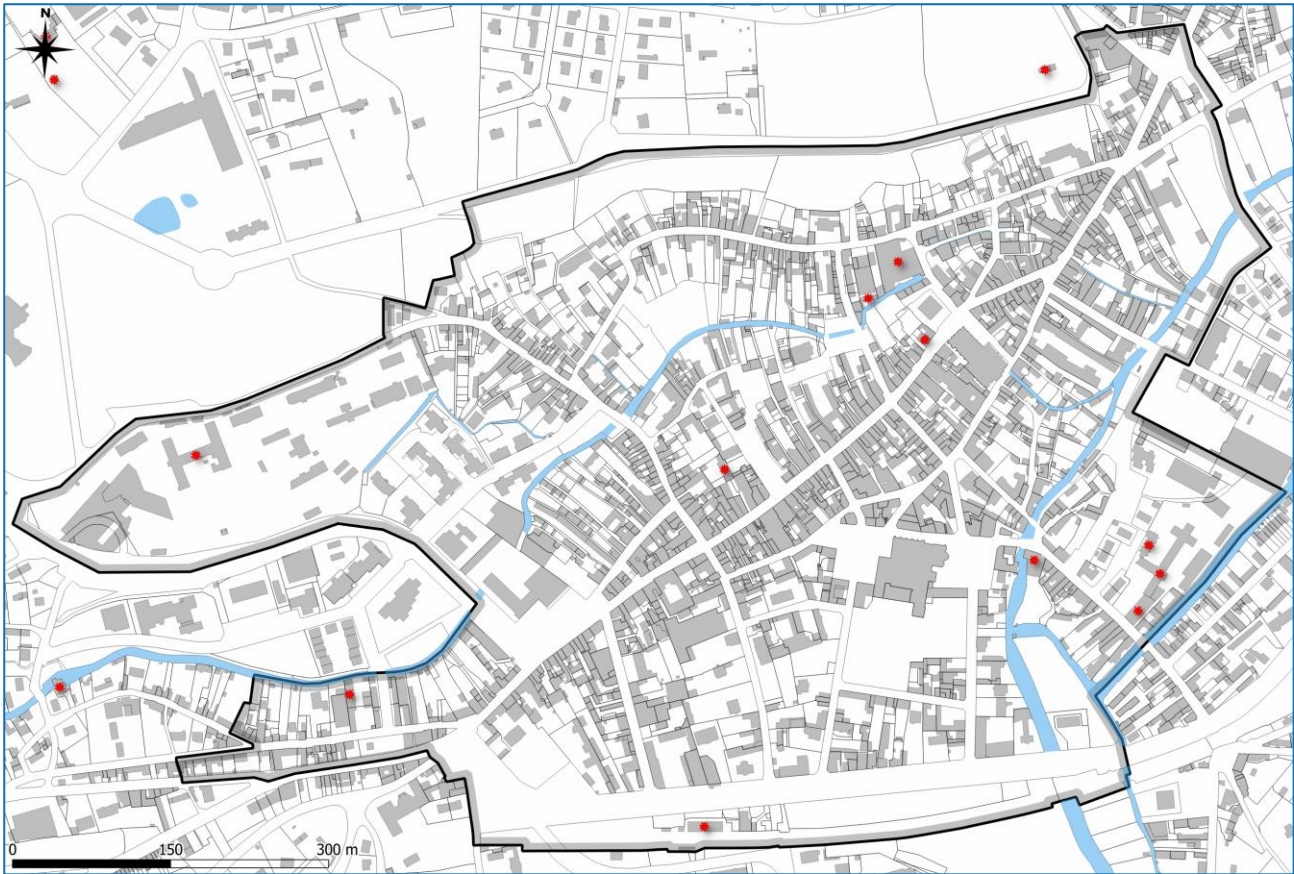
Les autres alignements, de plus petite importance, n'ont pas été reportés dans l'AVAP. Ils ne sont donc protégés qu'au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par le PLU.



Comparaison entre les murs protégés du PLU (+ Mur remarquable) et ceux de l'AVAP (- AVAP - Clôture)

Seuls 7 murs remarquables sont protégés par le PLU en centre-ville. Les murs et clôtures remarquables sont bien plus nombreux dans le centre-ville, et en conséquence l'inventaire de l'AVAP est bien plus développé (152 linéaires).

La question du maintien de cet inventaire partiel en centre-ville pourrait se poser à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP (même si au cas présent il n'y a pas à proprement parler d'incompatibilité).



Constructions protégées par le PLU ( Bâtiment protégé)

Seules 7 constructions remarquables sont protégées par le PLU. Les constructions remarquables sont bien plus nombreuses dans le centre-ville, et en conséquence l'inventaire de l'AVAP est bien plus développé (plus de 1 000 immeubles).

La question du maintien de cet inventaire partiel pourrait se poser à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP (même si au cas présent il n'y a pas à proprement parler d'incompatibilité).

VI.5.3. 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 :

Règle du PLU	Difficulté
Page 35 : Façades à ossatures à pan de bois Constructions existantes : Elles sont laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) OU recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise (sauf pose diagonale) ou d'un bardage.	La règle ne parle pas des enduits en entre-colombage, et ne fait pas la différence entre les colombages à laisser apparents (correspondant globalement à la période médiévale / renaissance) et les colombages à masquer (généralement XIX ^e et plus).
Page 36 : Façades enduites Les enduits à base de plâtre et sable sont utilisés pour la restauration des bâtiments anciens.	Les enduits traditionnels sont à base de chaux, de sable, et éventuellement de plâtre (selon les typologies). L'AVAP impose l'emploi de chaux naturelle.

Règle du PLU	Difficulté
Page 36 : Ouvertures Les percements seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.	Le PLU impose que tous les percements soient plus hauts que larges, sans aucune exception, ce qui peut poser problème pour certaines baies (commerces, soupiraux, baies techniques, etc.).
Page 36 : Toitures La pente des toitures ne devra pas dépasser 50°.	Le PLU impose une pente maximale incompatible avec les toits à la Mansard. Et paradoxalement, il ne fixe pas de pente minimale, ce qui est pourtant indispensable pour préserver la qualité du vélum des couvertures de la ville.

La séquence de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP permettra de résoudre ces problèmes, par une simplification de l'article UA-9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures » et l'insertion d'un renvoi vers l'AVAP.

Le maintien ou non de l'article UA-10 « Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié » est corrélé au maintien ou non du repérage des 7 immeubles protégés par le PLU en centre-ville (cf. paragraphe précédent).

Au sein des zones UC et UE, la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP permettra la création de secteurs « patrimoniaux » UCp et UEp, où un renvoi vers les dispositions de l'AVAP sera inséré.

Partie VII. ANNEXES



VII.1. Aides aux travaux dans l'AVAP

Remarque : les conditions des aides ci-dessous sont celles en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Elles évoluent régulièrement - il est donc conseillé de se référer aux informations officielles en vigueur à la date du projet.

 Depuis le 1^{er} janvier 2022, le nouveau service public unique **France Renov'** (<https://france-renov.gouv.fr/>) accompagne les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Ce service donne des conseils neutres, gratuits et personnalisés.

VII.1.1. Dispositif fiscal « Malraux »

Dispositif uniquement applicable dans le périmètre de l'AVAP

Dans le périmètre de l'AVAP, les travaux ayant pour objectif de **restaurer intégralement un immeuble** (ou d'en achever la restauration), pour produire des **logements locatifs** sont éligibles à la fiscalité « Malraux ».

Le dispositif fiscal Malraux s'adresse aux **propriétaires privés bailleurs** (propriétaire unique, copropriété, SCI, etc.). Les principales conditions pour être éligibles à la fiscalité « Malraux » sont :

Restauration intégrale de l'immeuble ou son achèvement (attesté par l'architecte des bâtiments de France)
Obligation de louer des logements dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux
Location nue au titre de résidence principale pendant 9 années. Les loyers peuvent être libres ou contractualisés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le dispositif « Malraux » ouvre droit à une réduction d'impôt, à hauteur de 22% du montant des travaux plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

L'avantage fiscal « Malraux » est exclu du plafond général des « niches fiscales » fixé par l'article 200-0 A du Code général des impôts.

À titre de comparaison, le dispositif « Denormandie » concerne des opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le dispositif « Malraux » peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire.

Exemple : 50 000 € euros de travaux participant à la restauration complète d'un immeuble, complété par un engagement de location de 9 ans, correspondent à 11 000 € (50 000 € x 22%) de réduction d'impôt sur le revenu.

VII.1.2. Dispositif « Denormandie »

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay

Le dispositif « Denormandie » s'adresse aux **propriétaires physiques bailleurs** (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI) qui **achètent un bien à rénover** et souhaitent mettre leur logement vide en **location longue durée**, pendant 6, 9 ou 12 ans.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. Ils doivent prévoir :

Soit réduction de la performance énergétique de 30 % minimum	
Soit deux types au moins de travaux de rénovation parmi les 5 suivants :	Changement de chaudière
	Isolation des combles
	Isolation des murs

	Changement de production d'eau chaude
	Isolation des fenêtres

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants :

300 000 € par personne et par an	5 500 € par m ² de surface habitable
----------------------------------	---

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location : 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans et 21% sur 12 ans. La réduction d'impôt est limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers, auquel n'est pas soumis le dispositif Malraux ou le régime applicable aux monuments historiques.

Exemple : L'achat d'un logement de 200 000 € rénové (dont 50 000 € de travaux) avec engagement de location à loyer modéré durant 12 ans, correspond à 42 000 € (200 000 € x 21 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

Note : le dispositif a été mis en place le 1^{er} janvier 2019, et son application a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

VII.1.3. Dispositif « Louer abordable »

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay

Le dispositif « Louer abordable » est une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Elle permet à des propriétaires de **louer leur logement à des ménages aux ressources modestes**, à un niveau de loyer abordable, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. C'est un principe solidaire : plus le loyer pratiqué est modéré par rapport au niveau de loyer de marché, plus l'avantage fiscal est attractif (de 15 % à 65 % selon le loyer pratiqué et le recours éventuel à un dispositif d'intermédiation locative).

Le dispositif « Louer abordable » a évolué en janvier 2022 pour devenir incitatif pour tous les propriétaires bailleurs, quel que soit leur taux marginal d'imposition, et accroître ainsi l'offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé.

Les propriétaires bailleurs doivent conventionner leur logement locatif avec l'Anah pour une durée de 6 ans (à compter de 2022). Ils peuvent alors bénéficier d'aides aux travaux de rénovation de leur logement.

Les aides aux travaux de l'Anah sont calculées selon la nature des travaux envisagés :

Travaux de rénovation globale d'un logement dégradé ou insalubre : 35 % du montant HT des travaux, plafond de travaux 1 000 €/m ² , dans la limite de 80 m ² , soit un maximum de 28 000 € par logement.
Travaux de rénovation (sécurité, salubrité, autonomie de la personne) : 35 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750 €/m ² , dans la limite de 80 m ² , soit un maximum de 21 000 € par logement.
Travaux de rénovation autre (dont énergétique sous réserve d'une amélioration d'au moins 35 % de la performance thermique du logement) : 25 % du montant HT des travaux pour un maximum de 750 €/m ² , dans la limite de 80 m ² , soit un maximum de 15 000 € par logement.

En complément de ces subventions, ils peuvent bénéficier de primes complémentaires (cumulables avec les précédentes) : prime réduction de loyer (loyer social ou très social, sous certaines conditions), prime "Habiter mieux" (gain énergétique d'au moins 35 %).

VII.1.4. Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des résidences principales.

L'éco-PTZ n'est pas soumis à condition de ressources. Le montant maximal de l'éco-PTZ est compris entre 7 000 € et 50 000 € selon les travaux financés.

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, les travaux doivent concerner au moins une des catégories de travaux suivantes :

Travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique
Travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide MaPrimeRénov' Sérénité
Travaux permettant d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux
Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques

VII.1.5. MaPrimeRénov'

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay



www.maprimerenov.gouv.fr

Lancée le 1^{er} janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ».

MaPrimeRénov' permet de financer les **travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation** ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Les travaux doivent avoir été effectués par des entreprises labellisées RGE (reconnues garantes pour l'environnement).

Le montant de la prime est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux.

MaPrimeRénov' est ouverte à l'ensemble des propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent le logement à rénover ou le louent. Le logement doit être construit depuis au moins 15 ans ou depuis au moins deux ans lors du remplacement d'une chaudière au fioul.	
Si vous souhaitez bénéficier de MaPrimeRénov' en tant que propriétaire bailleur vous vous engagez :	A louer votre logement en tant que résidence principale pour une durée égale ou supérieure à cinq ans (durée calculée à compter du jour du versement de la prime à la rénovation)
	A informer le locataire de la réalisation de travaux financés par la prime
	En cas de réévaluation du loyer, à déduire le montant de la prime du montant total des travaux justifiant cette réévaluation et en informer votre locataire.
MaPrimeRénov' est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes.	

Exemple : Prime de 8 000 € aux ménages de 2 personnes aux ressources modestes (revenu fiscal de référence 28 614 € selon le barème en vigueur au 1^{er} janvier 2022) pour l'installation d'une chaudière bois à alimentation automatique dans une maison de plus de 15 ans.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

Un bonus « sortie de passoire » (lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique - étiquette énergie F ou G)
Un bonus « bâtiment basse consommation » (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)
Un forfait rénovation globale (pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs afin d'encourager les bouquets de travaux)
Un forfait assistance à maîtrise d'ouvrage (pour les ménages souhaitant se faire accompagner dans la réalisation de leurs travaux)

VII.1.6. MaPrimeRénov' Sérénité

L'aide de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux sérénité » destinée à soutenir la **rénovation énergétique des ménages aux revenus les plus modestes**, et prioritairement ceux habitant dans des passoires thermiques par une rénovation globale, devient MaPrimeRénov' Sérénité, grâce à :

Des taux de financement avantageux pour inciter à des travaux ambitieux, jusqu'à 50% des travaux réalisés, plafonnés à 30 000 €, cumulable avec des primes spécifiques et des aides des collectivités locales

Un gain énergétique minimum de 35%, attesté par une évaluation énergétique

Un accompagnement individuel systématique

VII.1.7. Aides de la Fondation du Patrimoine

Dispositif applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay



<https://www.fondation-patrimoine.org/>

Le label de la Fondation du patrimoine est destiné aux propriétaires privés et permet de déduire ses travaux de l'impôt sur le revenu. Accordé aux sites bâtis, parcs ou jardins qui ne bénéficient pas du régime des monuments historiques, ce label aide à financer les travaux de restauration.

Pour être éligible, le bien doit présenter des qualités architecturales ou paysagères distinctives, être visible de la voie publique ou accessible au public. Le label permet de financer des travaux réalisés dans les règles de l'art, afin de préserver ou restituer l'authenticité de l'immeuble bâti, parc ou jardin (le programme de travaux doit être validé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine).

Le label concerne les communes rurales et les villes de moins de 20 000 habitants. Il peut aussi être accordé pour les sites patrimoniaux remarquables et les sites classés au titre du code de l'environnement. Il permet d'obtenir :

L'octroi d'une aide de la Fondation au minimum 2 % des travaux
Un avantage fiscal : déduction de 50 % minimum du montant des travaux du revenu imposable
La mobilisation de mécénat : appel aux dons de particuliers et entreprises (les dons sont éligibles aux réductions d'impôt)
Une aide des collectivités selon les régions.

VII.1.8. Aides du CAUE 76

Applicable sur l'ensemble de la ville de Bernay



<https://www.caue76.fr/conseils-aux-particuliers>

Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) peut apporter des conseils dans le cadre de rendez-vous gratuits.

Les architectes-conseils du CAUE peuvent accompagner la réflexion sur les projets et aider à définir les attentes avec plus de précision.

VII.2. Sources de données pour la réalisation du diagnostic

Sources documentaires :

Archives départementales de l'Eure (AD27)

Blog « Remparts de Normandie »

Collection photographique CIM

Dossier de candidature au label « Ville d'Art et d'Histoire »

DREAL de Normandie (protection et inventaires environnementaux)

Arrêté du 10 août 2021 portant délimitation de zonage archéologique sur la commune de Bernay

Fiches conseil « ATHEBA » de Maisons Paysannes de France

Fiches conseil CAUE 27

Fiches conseil UDAP 27

Livres et magazines :

Augustin GOUJON, Histoire de Bernay et de son canton, 1875

Henri MEAULLE, Bernay depuis son origine, 1947

Lyliane CARPENTIER, Mémoire de Bernay, 1999

Bulletins de la société historique et archéologique « Les amis de Bernay »

Etudes existantes :

Plan Local d'Urbanisme de Bernay

Règlement Local de Publicité de Bernay

Projet de transformation du quartier de la gare (ATTICA / Egis)

Plan Climat Air Energie Territorial de l'Intercom Bernay - Terres de Normandie

Sources cartographiques :

Plan de la ville de Bernay dans l'état où elle étoit dans le 16e siècle (date : 1817 / 16e siècle) ;

Cadastre napoléonien (date : 1830)

Plan d'alignement Lavenas (date : 1844-1851)

Atlas Morphologique des Villes de Normandie, Bernard Gauthiez, 1999

Plan topographique du MRU (date : 1948)

Photographies aériennes IGN de 1945 à 2022