Révision du PLU de BERNAY

Réunion publique

Présentation du diagnostic

21 octobre 2021

VILLE DE BERNAY

CODRA

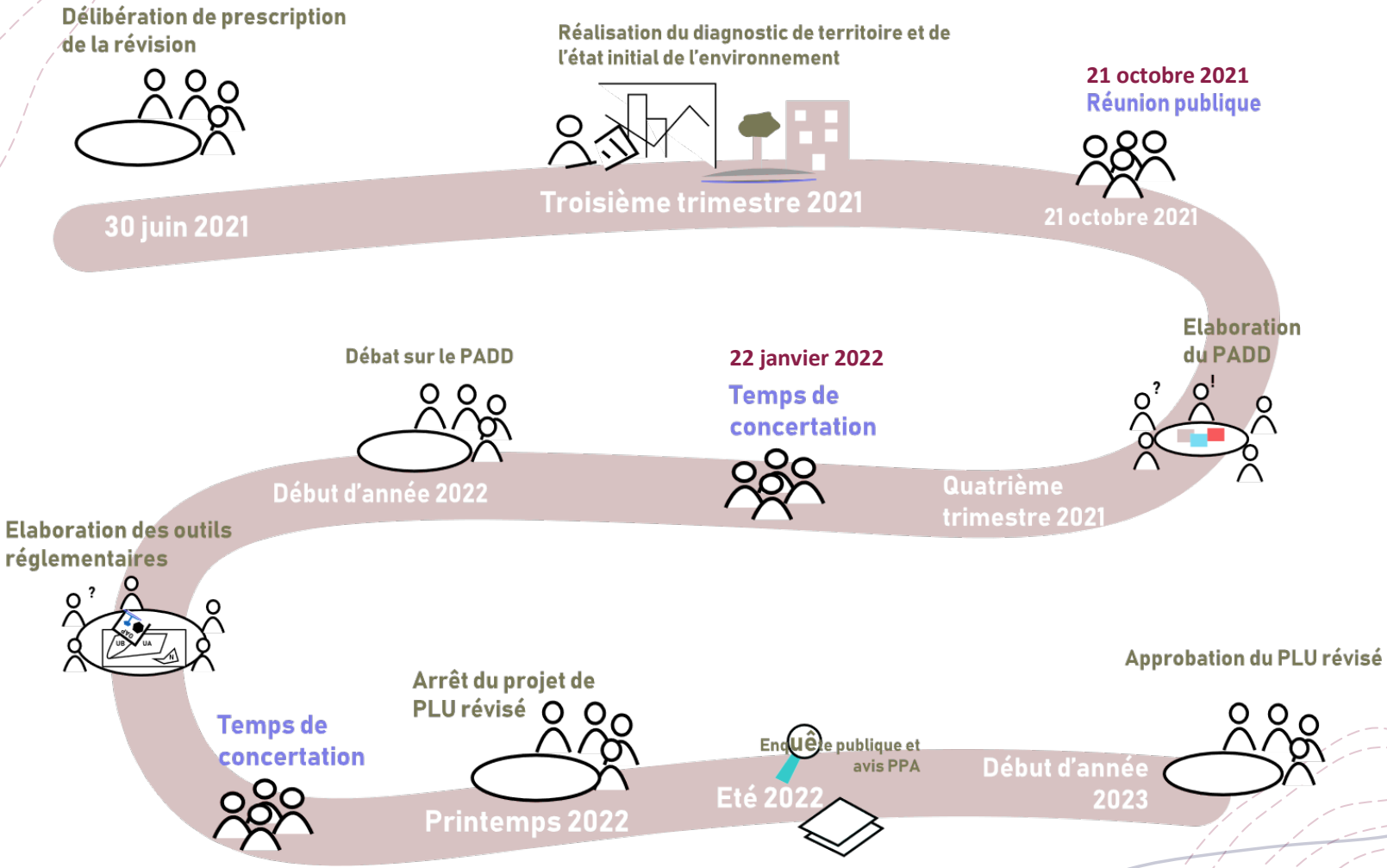
Déroulement de la soirée

1. **Qu'est-ce qu'un PLU ?**
   - Son calendrier
   - Son contenu
   - Sa portée

2. **Présentation des enseignements du diagnostic**

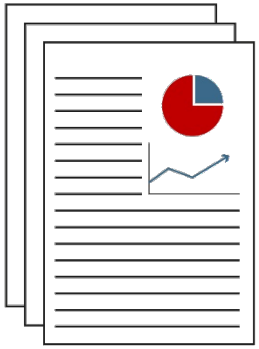
3. **Echanges et débats**

Le calendrier de la révision



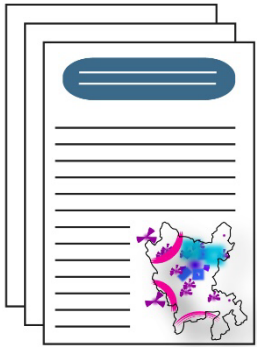
Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



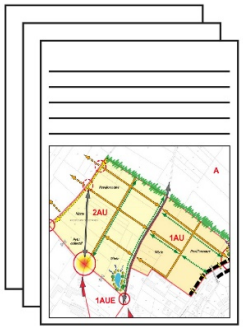
- Diagnostic du territoire
- Évaluation environnementale
- Explication et justification des choix
- Indicateurs de suivis
- …

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



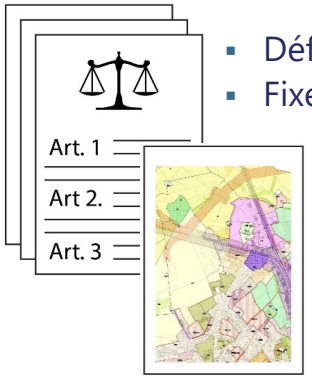
- Le PADD : **Projet politique** des élus du territoire
- Fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, de logement, de transports, de préservation de l'environnement, de développement économique…

Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Des OAP pour les nouveaux secteurs à urbaniser
- Définissent des **principes d'aménagement** dans les secteurs de projet (y compris sur terrains privés) ou concernant des thématiques particulières

Plan de zonage et règlement par zone



- Définissent les principes d'occupations du sol,
- Fixe des **règles** en matière de :
  - Hauteur
  - Alignement/recul
  - Raccordement aux réseaux
  - Stationnement
  - Préservation de la biodiversité

Opposables aux Permis de Construire

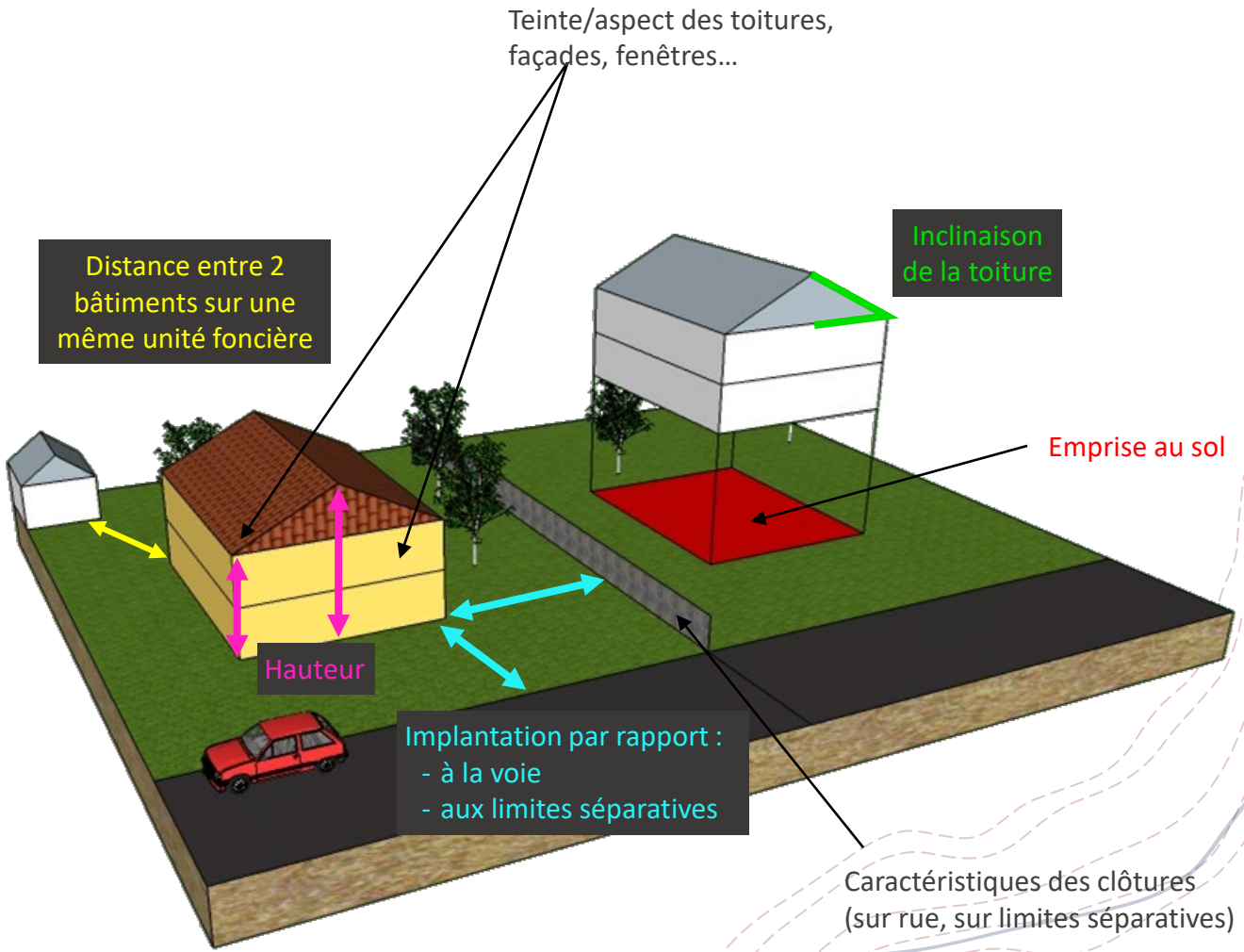
4 types de zone : Urbaine, Agricole, Naturelle, A Urbaniser

1 zone = des règles adaptées / Autant de sous-zones que de particularités

La portée du PLU

Le PLU peut règlementer :

- La destination des constructions, usages des sols et nature des activités
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions et des abords
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction
- Le stationnement, les équipements, les réseaux…



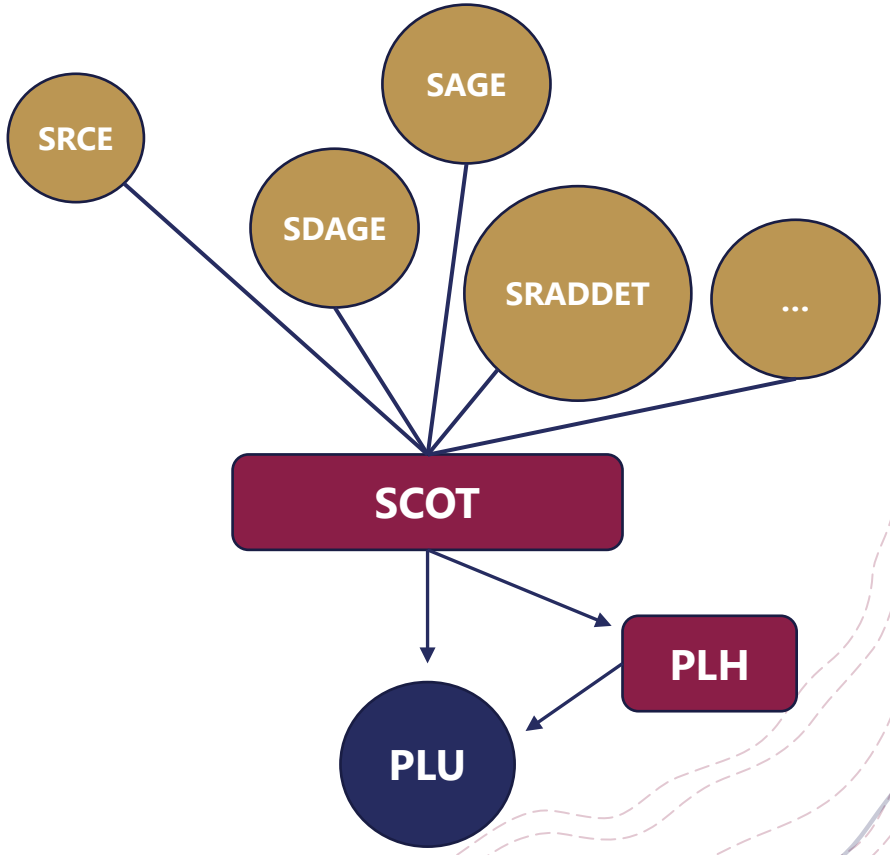
Le cadre règlementaire

Le PLU de Bernay doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne (SCoT)
- Le Programme Local de l'Habitat de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

Un SCoT doit être compatible notamment avec :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoire (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Risle et Charentonne (SAGE)
- …



Ville, vallées et plateaux

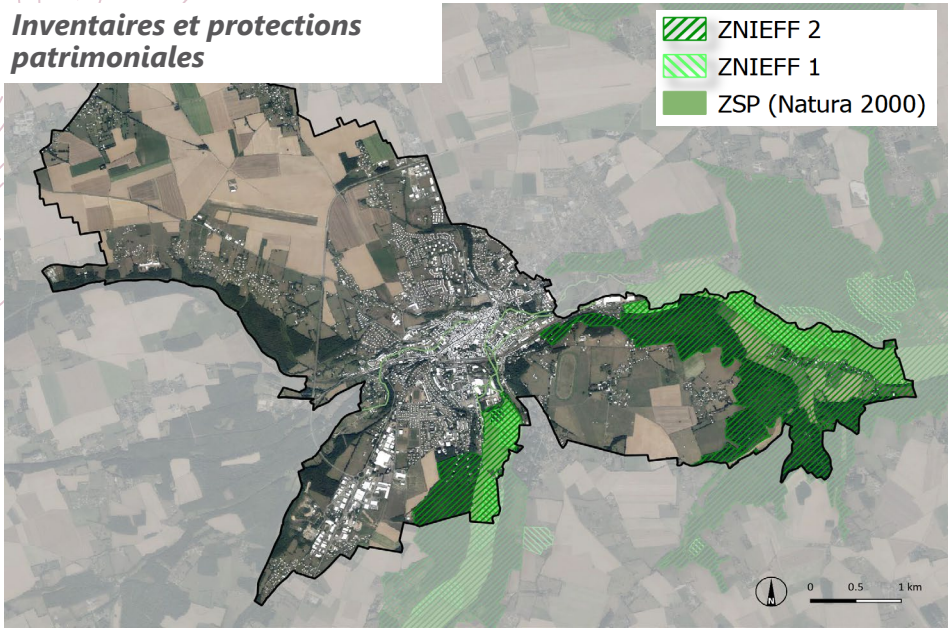
Le cadre territorial bernayen

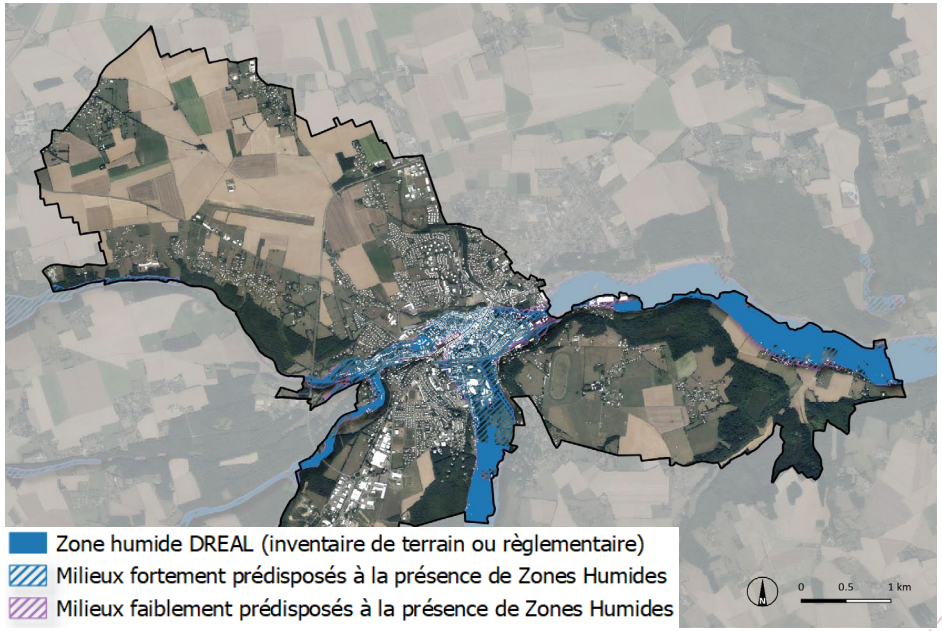
SAINT MARTIN DU TILLEUL
COURBEPINE
VALAILLES
MENNEVAL
FONTAINE L'ABBE
CAORCHES SAINT-NICOLAS
TRES-SAINT-EN-OUCHE
BERNAY
Plateau du Lieuvin
RD 438
St-Michel
Le Bourg Lecomte
Le Mascrier
Bois de Champeau
Aérodrome
Centre ville
La Couture
Le Stade
Le Cosnier
La Charentonne
Bas-Bouffey
Plateau du Haut-Bouffey
Bois d'Alençon
Hippodrome

Les vallées du Cosnier et de la Charentonne

deux secteurs d'enjeux environnementaux

Inventaires et protections patrimoniales





- 1 **site Natura 2000**
- 6 **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF)
- 1 **Espace Naturel Sensible** (ENS)

- Protections patrimoniales sensibles situées dans la vallée de la Charentonne et complétées par les Bois d'Alençon et Bas Bouffey / Haut Bosc
- Zones humides concentrées dans les vallées ainsi que dans la vallée sèche au Sud du Bois de Champeau

Les vallées du Cosnier et de la Charentonne

des paysages agricoles et paysagers préservés

- **Un cadre de vie préservé,** support d'infrastructures de transport structurantes (voie ferrée, RD 133)...

- ... et accueillant une **urbanisation diffuse limitée** (hameau de Carentonne notamment)

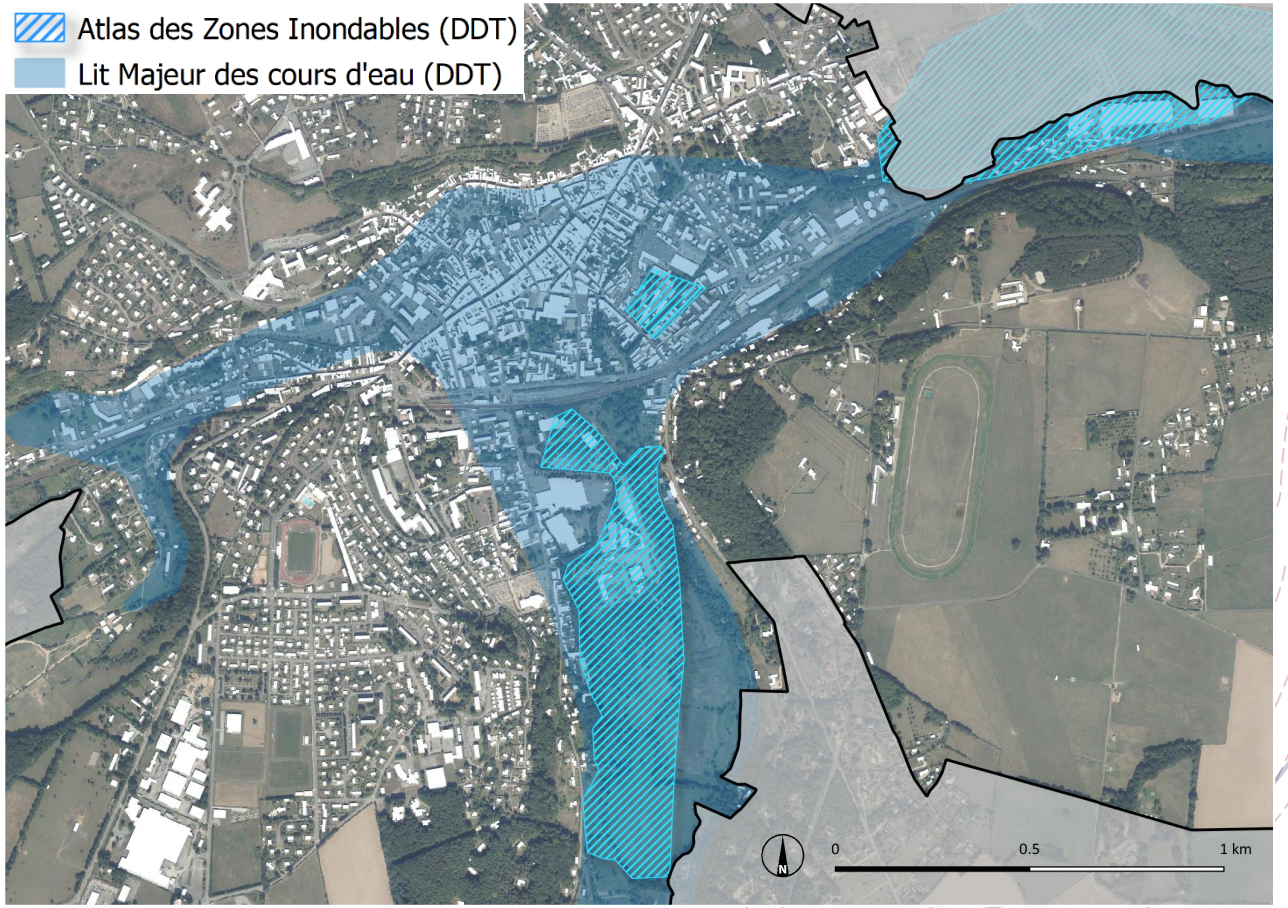
- **Un milieu support d'aménités urbaines** (voie verte, chemins de grand randonnée, prairie de la Charentonne...)

Les vallées du Cosnier et de la Charentonne

un milieu sujet au risque inondation

- **Le risque concerne particulièrement le secteur de la Couture et un ilot du centre-ville (rue de la Charentonne)**

- **L'ensemble de la partie basse de la ville est potentiellement exposé au risque, car situé dans le lit majeur des cours d'eau**



Les plateaux du Lieuvin et du Haut-Bouffey

des secteurs ruraux et agricoles

- **Un espace essentiellement dédié aux activités agricoles intensives** (cultures et bâtiments)…
- **… qui accueille également un patrimoine environnemental varié** (éléments bocagers, vallées sèches)
- **Paysages ouverts et vue dégagée sur un large horizon**

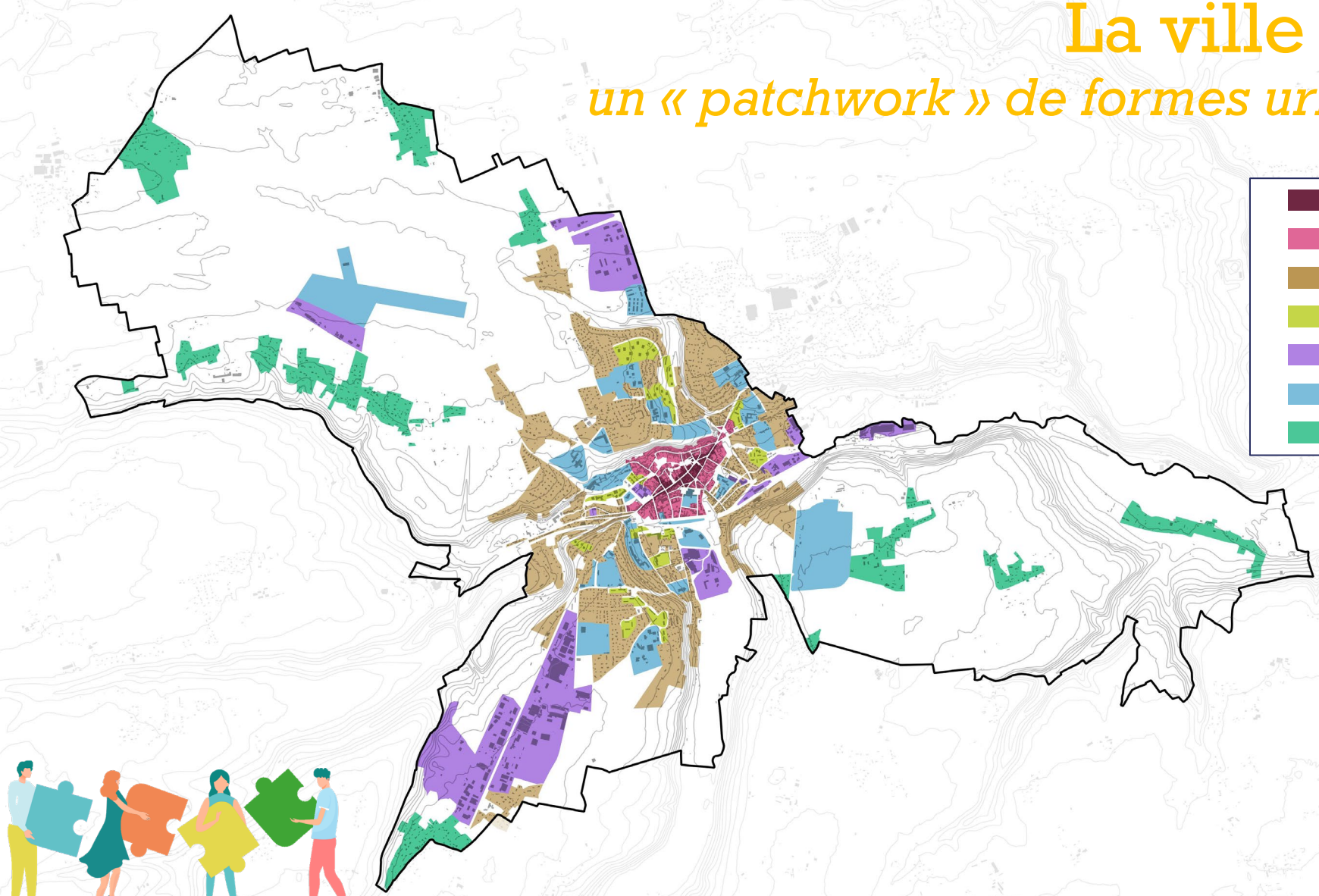
Les plateaux du Lieuvin et du Haut-Bouffey

des secteurs de développement urbain

- Les plateaux accueillent une **urbanisation diffuse sous forme de hameaux** qui tendent à se densifier
- Ils accueillent de nouvelles **formes urbaines plus modernes** dans une dynamique d'extension urbaine
- Ils sont le support de **maisons de caractère mais aussi de grands équipements** qui accompagnent le développement de Bernay (hippodrome, aérodrome)

La ville de Bernay

un « patchwork » de formes urbaines variées



La ville de Bernay

un « patchwork » de formes urbaines variées

Hypercentre historique

Parcelles étroites et en enfilade

Très forte emprise au sol

Alignement + mitoyenneté

R+3 étages, voire R+4 étages

Matériaux traditionnels, couleurs variées

Secteurs d'habitat individuel

Parcelles plus régulières, ordonnancées autour de larges voiries

Faible emprise au sol

Implantation en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives

RDC ou RDC+1/RDC+Combles

Gabarits homogènes,

Extension de type faubourg

Rues étroites et venelles

Forte densité sur de petites parcelles

Alignement + mitoyenneté

R+2, voire R+3

Matériaux traditionnels, couleurs variées

Secteurs de grands ensembles

Blocs ou barres, implantés de façon dispersée sur de grands terrains

Faible emprise au sol

R+4 étages

Rupture de formes avec l'urbanisation alentour

La ville de Bernay

un « patchwork » de formes urbaines variées

Zones d'activités

Vastes bâtiments

Faible hauteur le plus souvent

Grands espaces dédiés au stationnement et aux déplacements automobiles et poids-lourds

Faible qualité dans le traitement architectural et paysager

Zones d'équipements

Vastes emprises foncières

Architectures et typologies variées en fonction de la nature de l'équipement

Hameaux

Logements individuels et bâti originel agricole

Très faible densité

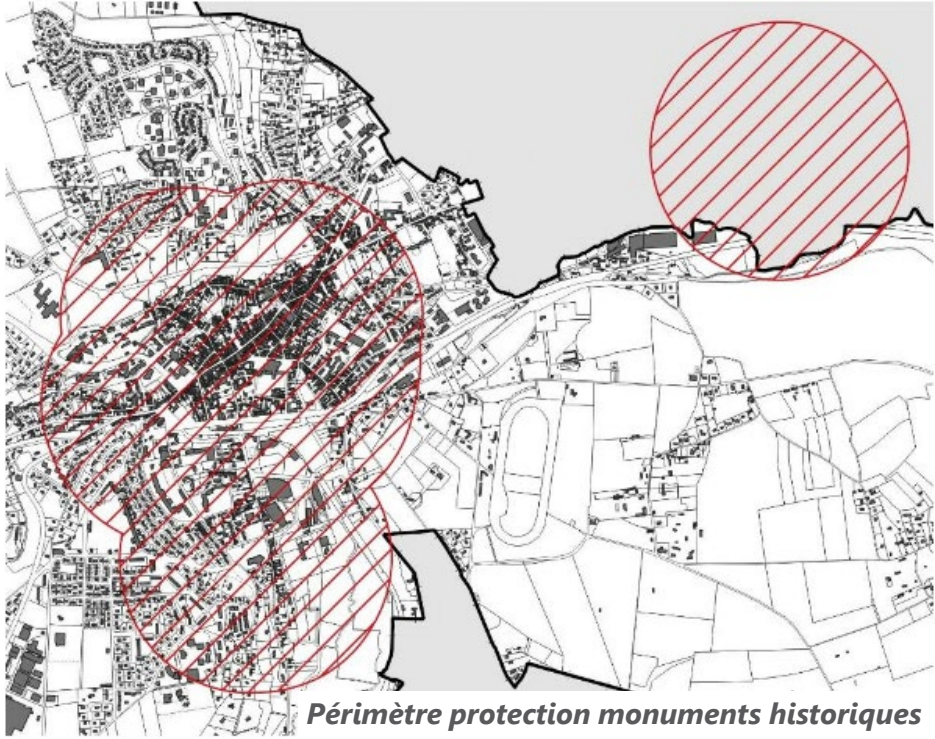
Extensions récentes et très faible densité

Nombreuses disponibilités foncières (herbages) souvent contraintes par l'absence de défense incendie

La ville de Bernay

un patrimoine bâti riche et protégé

- **10 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques :** églises et maisons traditionnelles, façades…
- **D'autres patrimoines diversifiés :** chapelles, pigeonniers, lavoirs, fermes, anciennes industries, murs…



Périmètre protection monuments historiques

La ville de Bernay

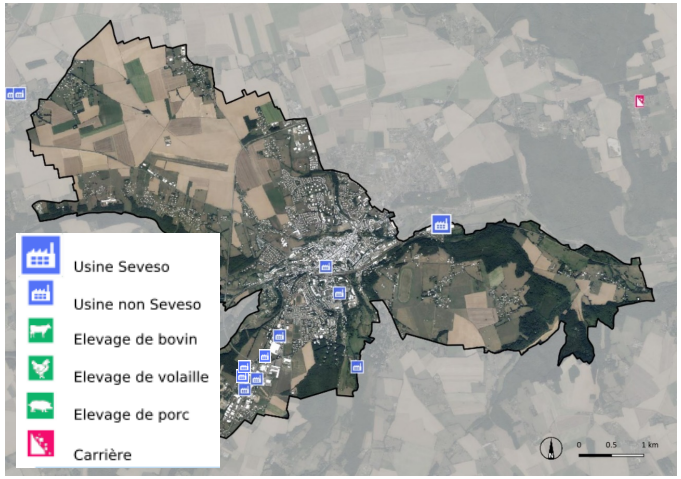
une forte présence de la nature en ville

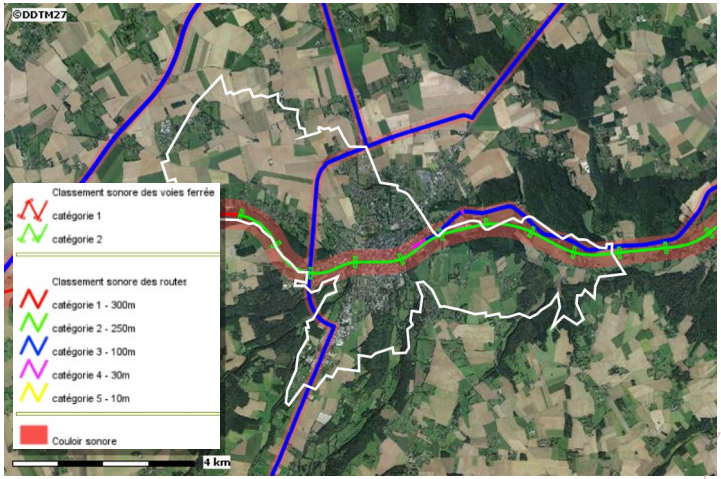
- **Trame verte en « pas japonais »**
- **Parcs publics et promenades plantées** ponctuant la ville
- **Forte végétalisation des parcelles privées**, surtout en zones résidentielles
- **Corridors écologiques majeurs formés par le Cosnier et la Charentonne, jusqu'en cœur de ville**

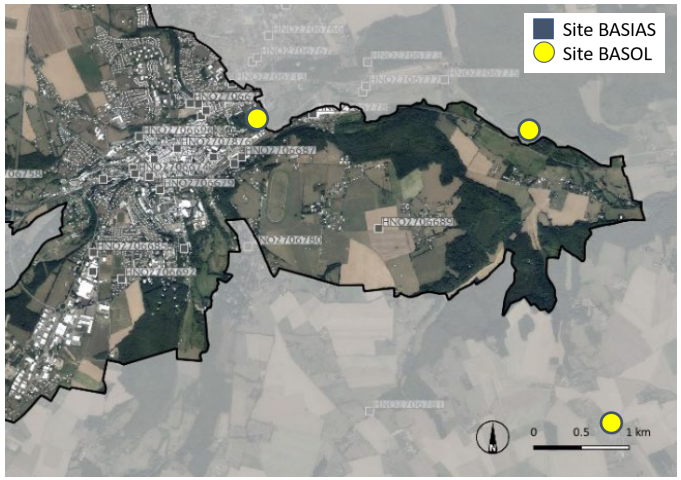
La ville de Bernay

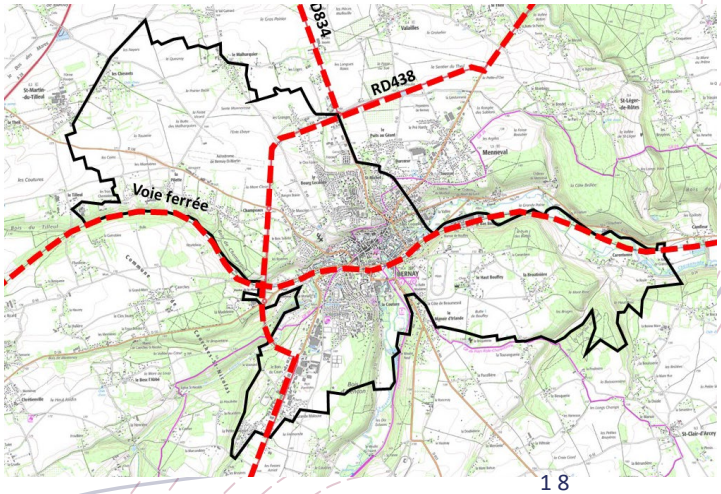
une activité humaine générant risques et nuisances

- **11 Installations Classées** pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- **1 site SEVESO seuil bas**
- **Des nuisances sonores** liées aux principales infrastructures de transport et ponctuellement à l'aérodrome
- Des risques liés au **transport de matières dangereuses** le long des principales infrastructures de transport
- **62 Anciens Sites Industriels et Activités de Services** ayant eu une activité potentiellement polluante (BASIAS)
- **1 site recensé à l'inventaire des sites et sols pollués (BASOL)**









Des ressources pour le développement

Les ressources hydrauliques et énergétiques

Eau potable

- Ressource en eau potable de bonne qualité et en quantité suffisante
- Installations d'eau potable suffisamment calibrées, y compris en période de pointe/crise
- Captage concernée par un périmètre de protection et des prescriptions associées

Assainissement

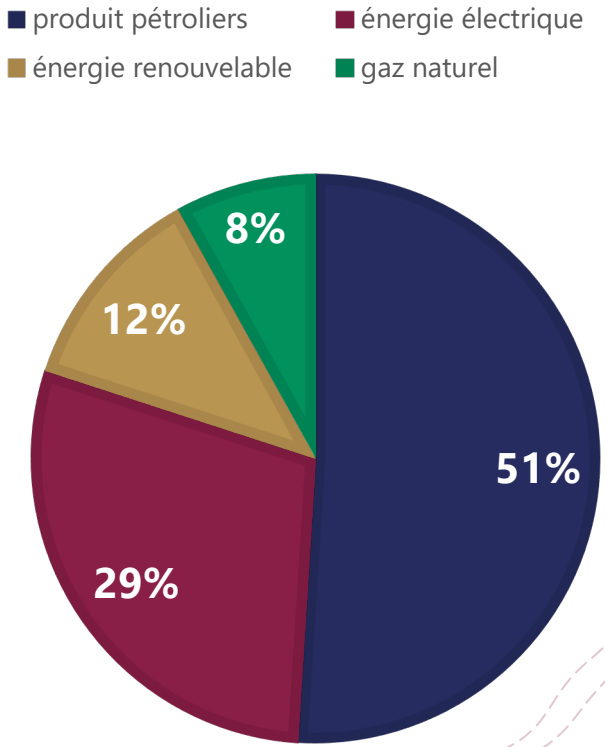
- Station d'épuration utilisée à seulement 50% de ses capacités

Eaux de surface et eaux souterraines

- Tendance à la dégradation de la qualité des eaux de surface (cours d'eau)
- Stabilisation de la qualité des eaux souterraines à un état médiocre

Energie (**P**lan **C**limat **A**ir **E**nergie **T**erritorial Intercommunal)

- Objectif 100% renouvelable à horizon 2040,
- Fort potentiel de développement des énergies renouvelables par l'éolien et le photovoltaïque



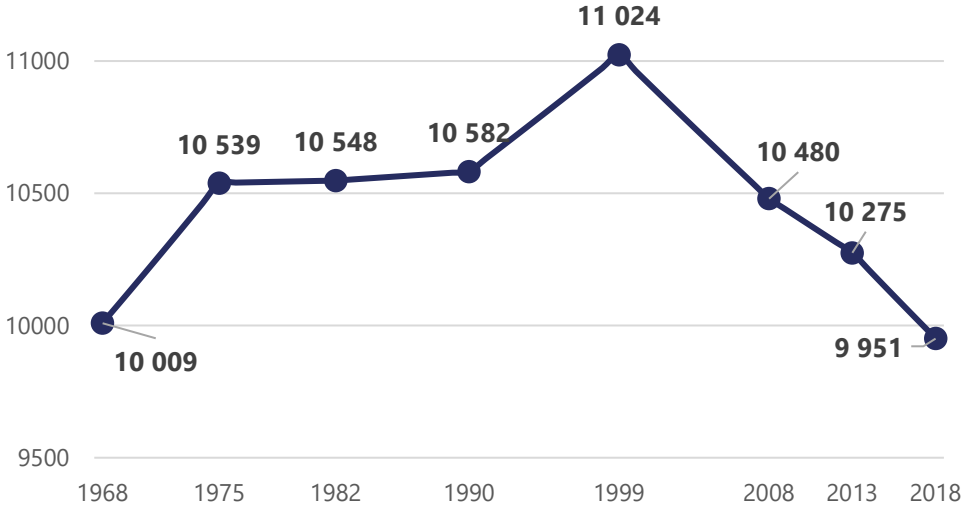
Origine de la consommation énergétique des habitants de Bernay en 2014

Conforter le statut de ville-centre à l'échelle de l'Intercom

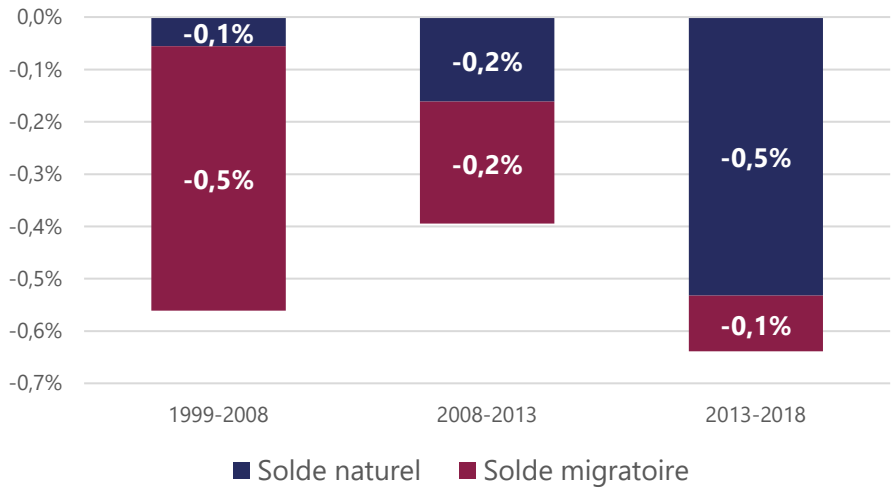
Contexte humain et mutations récentes

De fortes mutations socio-démographiques

une population en déclin mais un regain d'activité



Evolution de la population communale (INSEE 18)



Evolution des soldes migratoire et naturel (INSEE 18)

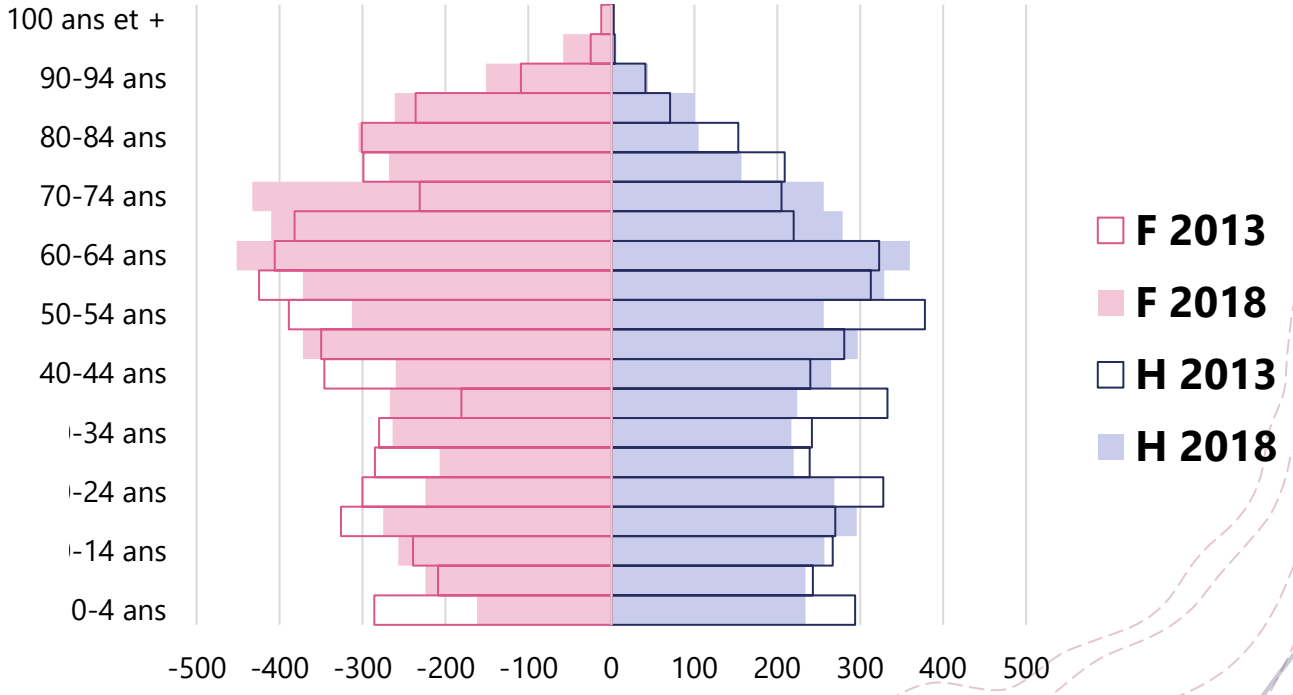
- **9 951 habitants en 2018, contre 11 024 en 1999** :
  - ↳ -10% en 20 ans
- **18% de la population de l'Intercom**

- Entre 2013 et 2018, **solde migratoire à l'équilibre (- 0,1%/an),** mais solde naturel largement déficitaire (- 0,5%/an)

De fortes mutations socio-démographiques

une population vieillissante

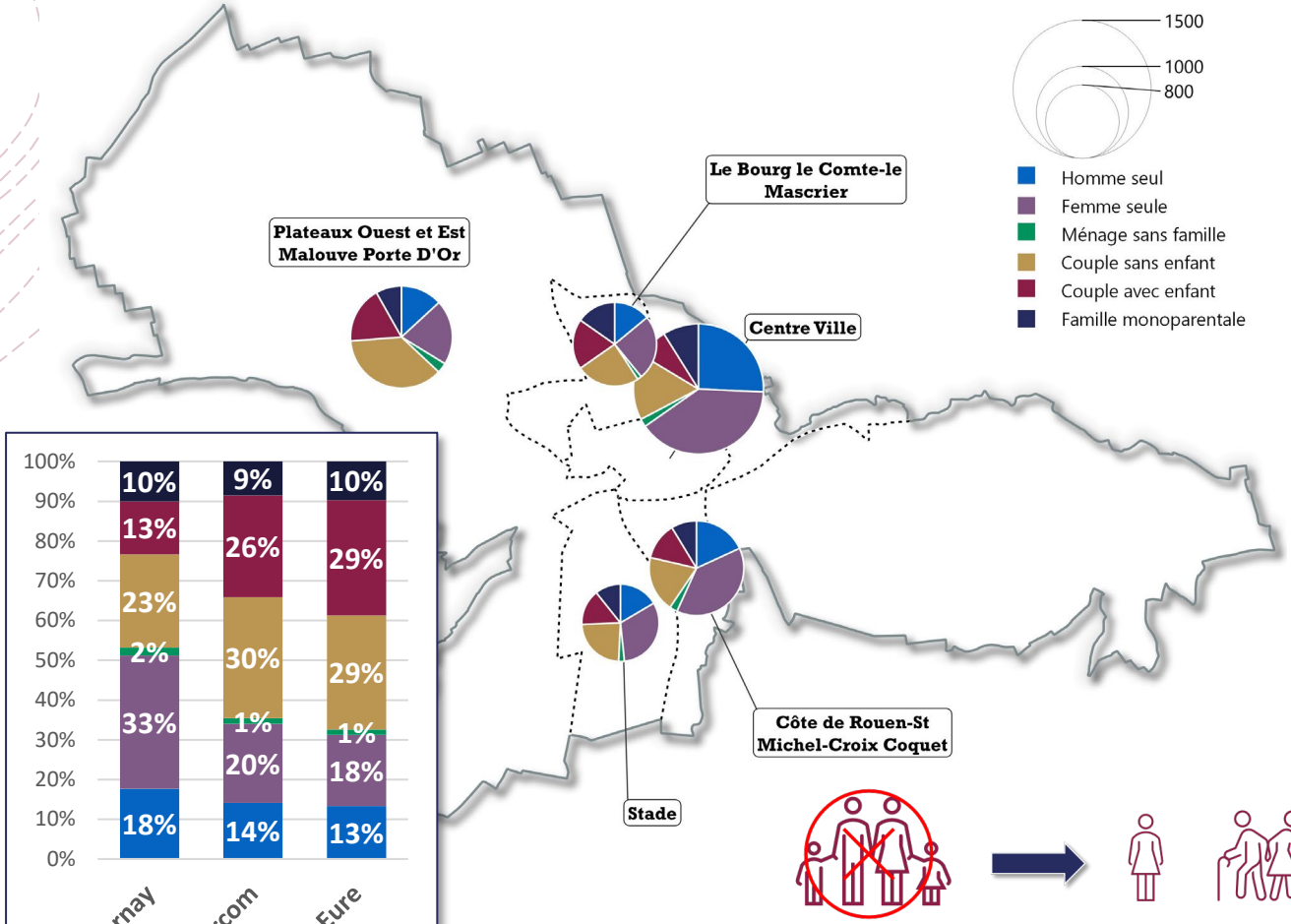
- **15% de la population a 75 ans ou plus (11% dans l'Intercom et 8% dans l'Eure)**
- **Répartition homogène des classes d'âge sur le territoire communal**
- **Entre 2013 et 2018 :**
  - - 3% de population
  - - 15% de 15-29 ans
  - + 24% de 60-74 ans
  - +40% de 90 ans et plus

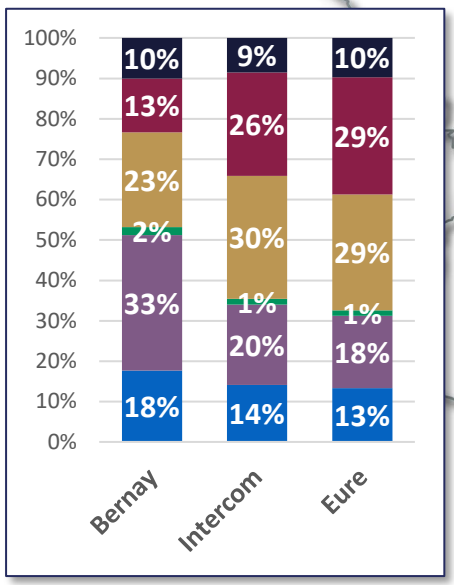


Pyramide des âges en 2013 et 2018 (INSEE 18)

De fortes mutations socio-démographiques

Des ménages de 1 ou 2 personnes

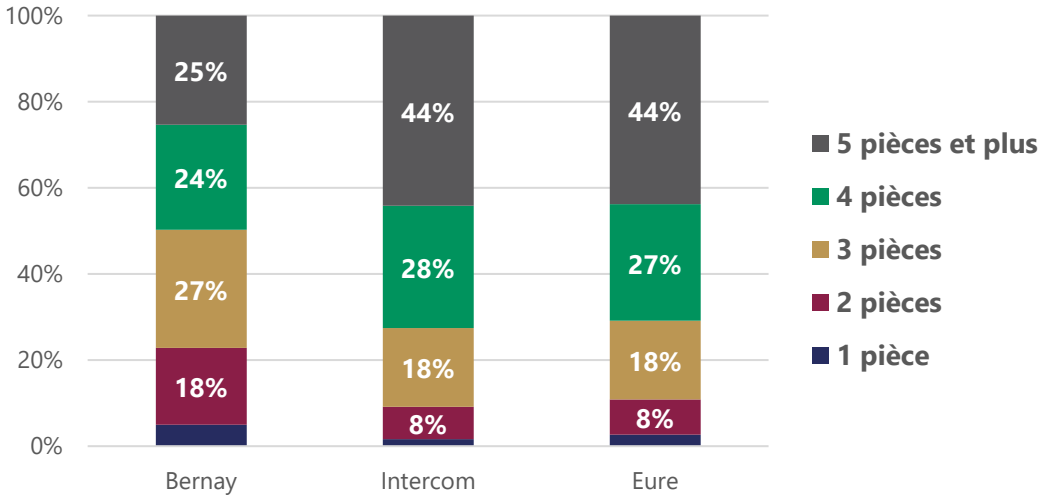




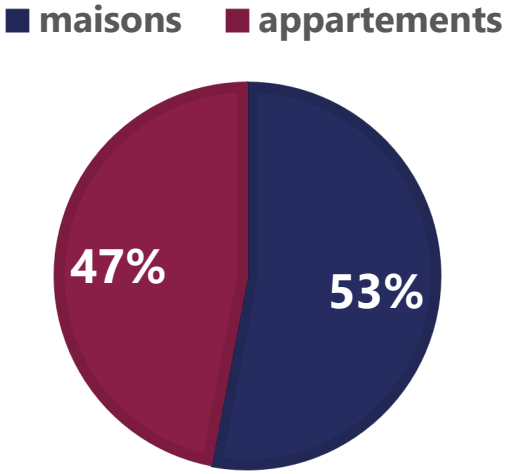
Répartition des ménages par type de composition (INSEE 18)

- **5 326 ménages en 2018**
- **82% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes,**
- **1 ménage sur 2 est composé d'1 seule personne** (dont 65% sont des femmes)
- **Les couples avec enfant(s) représentent seulement 13% des ménages** (26% dans l'Intercom et 29% dans l'Eure)
- **Des particularités infra-communales** :
  - Centre-ville : 65% de ménages composés d'1 personne. Seulement 8% de couples avec enfant(s),
  - Plateaux : 37% des ménages sont des couples sans enfant. 34% sont des ménages d'1 personne

Un parc de logements varié et équilibré



Répartition des logements par nombre de pièces (INSEE 18)



Répartition des logements par type (INSEE 18)

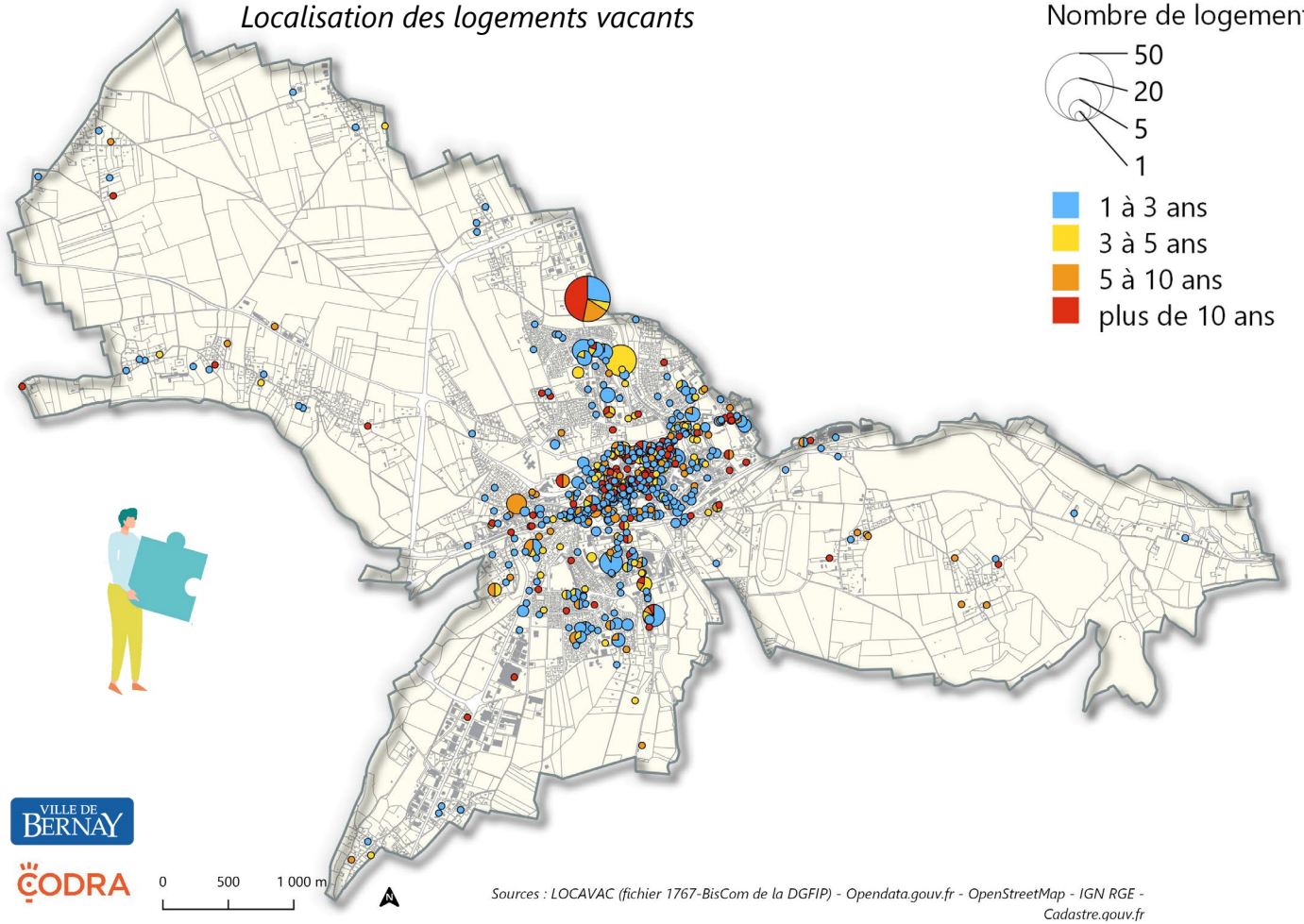
- **L'offre de logements est équilibrée entre petits et grands logements**

- **Répartition inégale sur le territoire :**
  - 77% de maisons sur les « Plateaux Ouest et Est Malouve Porte d'Or »
  - 67% d'appartements en centre-ville

Le logement : difficile rencontre offre-demande

une réponse partielle aux besoins de la population

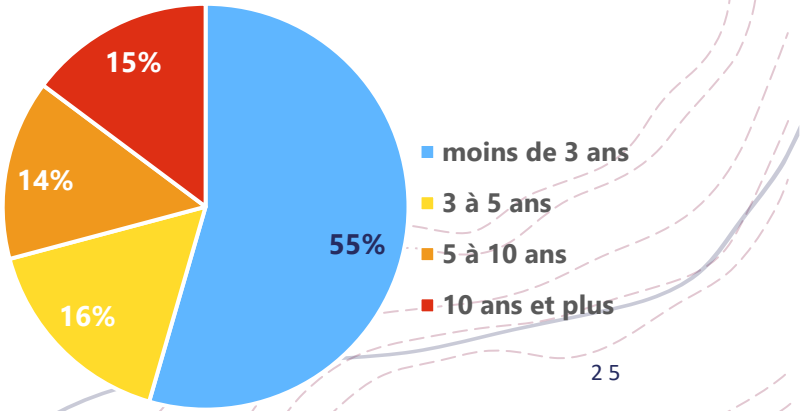
Localisation des logements vacants



Sources : LOCAVAC (fichier 1767-BisCom de la DGFIP) - Opendata.gouv.fr - OpenStreetMap - IGN RGE - Cadastre.gouv.fr

- **Vacance importante :**
  - 947 logements vacants en 2020 (selon LOVAC)
  - 30% de vacance structurelle
  - Majeure partie en centre-ville

- **Sous-occupation importante :**
  - 56% des logements concernés
  - 74% des maisons sous-occupées

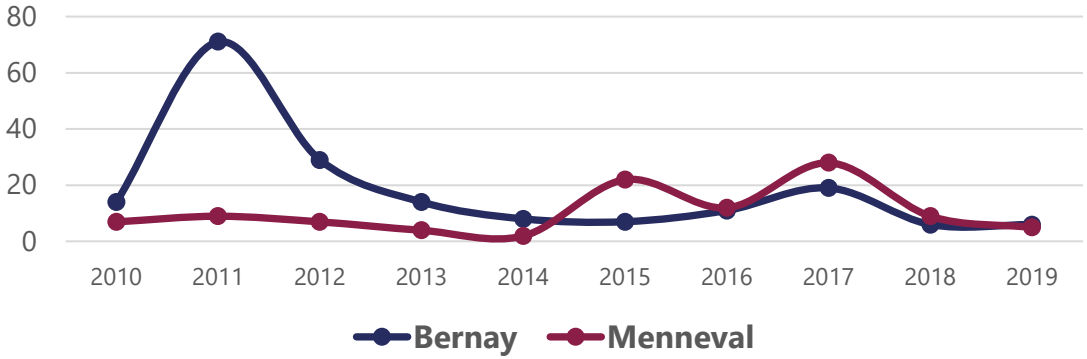


Le logement : difficile rencontre offre-demande

une dynamique de construction en berne

Calcul du « point mort » (estimation des besoins annuels en logements pour accompagner le maintien de la population actuelle)

Dynamique de construction à Bernay et Menneval (Sit@del)

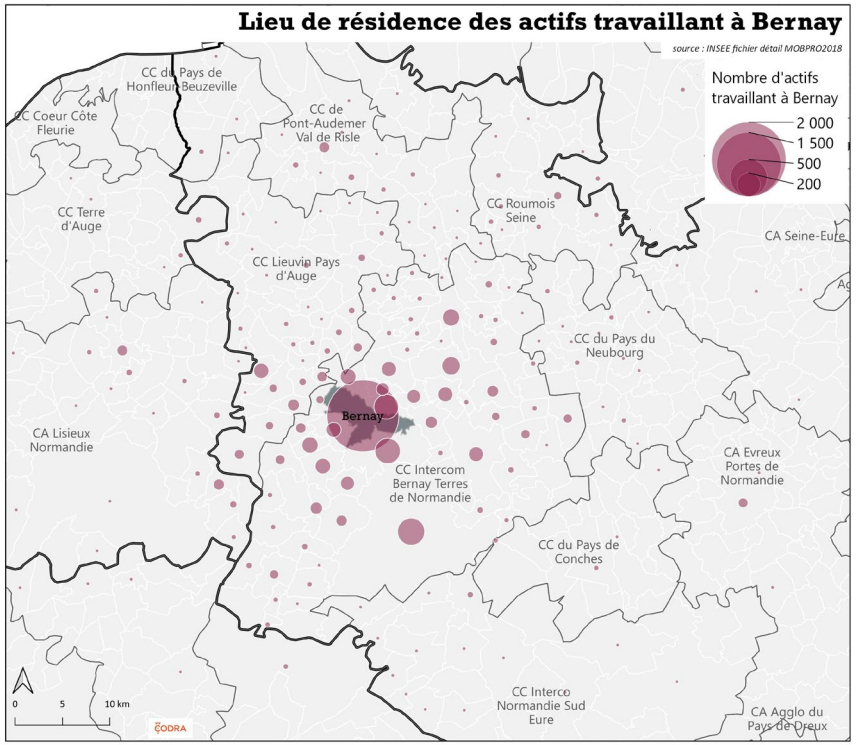


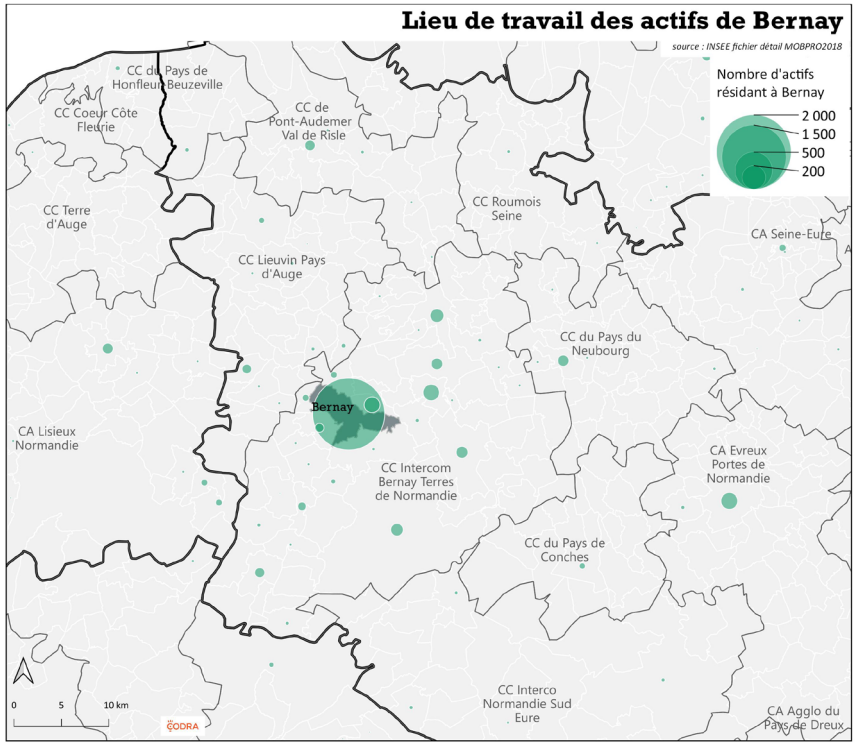
- **Pour maintenir la population actuelle et répondre à ses besoins, il est nécessaire de construire 62 logements/an**
- **Entre 2010 et 2019, 19 logements/an ont été construits à Bernay (seulement 10/an entre 2015 et 2019)**
- **Le ralentissement de la construction neuve s'observe aussi à l'échelle de l'Intercom et du département**
- **Depuis 2015, Bernay construit moins de logements neufs que Menneval**

Un pôle économique local

quelques données chiffrées…

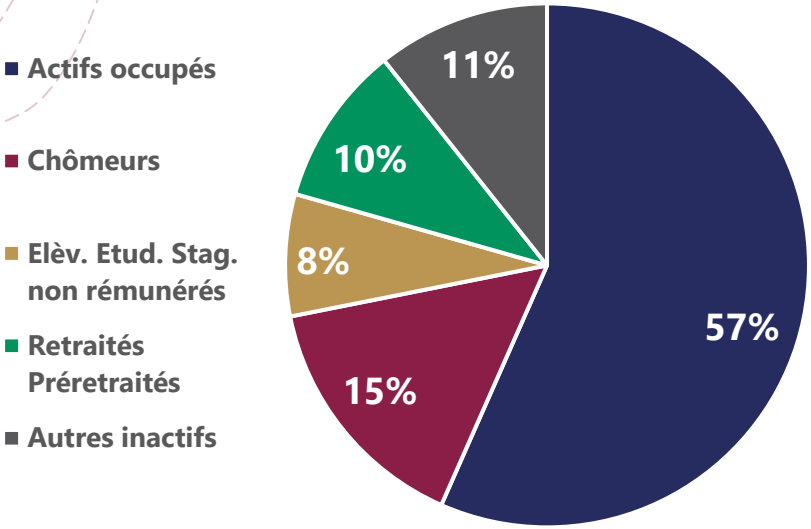
- **En 2018, Bernay compte 6 338 emplois, soit 36% des emplois de l'Intercom**
- **2 fois plus d'emplois que d'actifs**





Un pôle économique local

quelques données chiffrées…



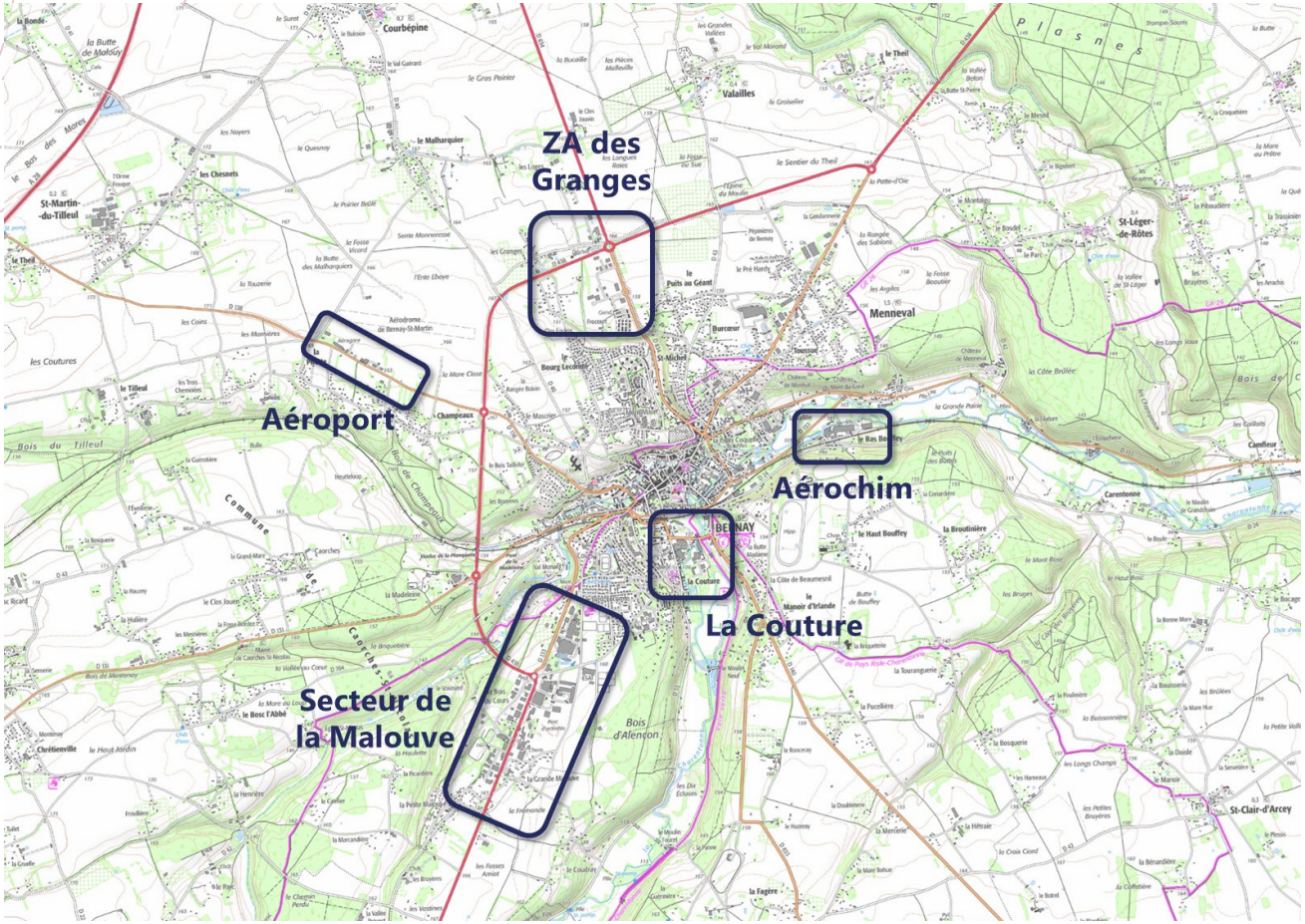
Répartition des 15-64 ans par statut d'activité à Bernay (INSEE 18)

- **Un part d'actifs importante** (72% à Bernay contre 65% dans l'Intercom) **mais beaucoup plus d'actifs sans emploi** (21% de chômage à Bernay, contre 14% dans l'Intercom)

- **Des emplois typiques d'une centralité administrative et tertiaire :**
  - sur-représentation des emplois administratifs (42% contre 32% pour l'Intercom)
  - sous-représentation des emplois agricoles (1% vs 5%), industriels (14% contre 20% pour l'Intercom) et de la construction (6% contre 9% pour l'Intercom)

Un pôle économique local

les zones d'activités comme support du développement économique



- **5 zones d'activités à proximité des axes de transport structurants**

- **Environ 71 ha de disponibilités foncières : capacité à accompagner le développement économique**

Un pôle économique local

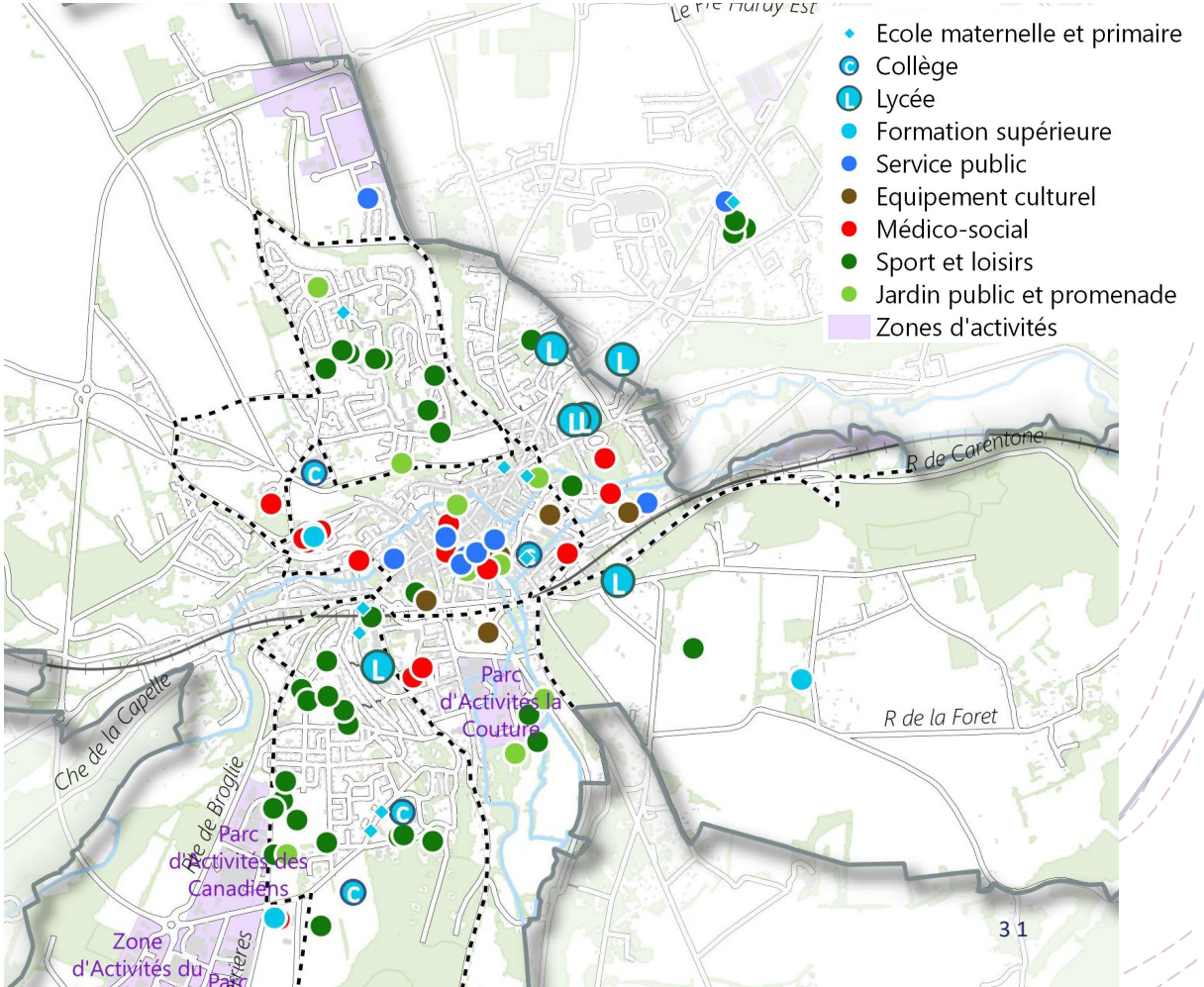
un tissu commercial solide et de qualité mais fortement concurrencé

Les polarités commerciales :

- **Centre-ville** : rue Thiers dynamique, avec un tissu commercial de qualité mais quelques cellules vacantes dans les faubourgs
- **La Couture** : grandes enseignes alimentaires, habillement, automobile…
- **Le Bois du Cours** : grandes surfaces
- **Zone Leclerc de Menneval** : forte concurrence - entre 2009 et 2015, les créations et extensions de Grande et Moyenne Surfaces de l'Intercom ont toutes eu lieu à Menneval

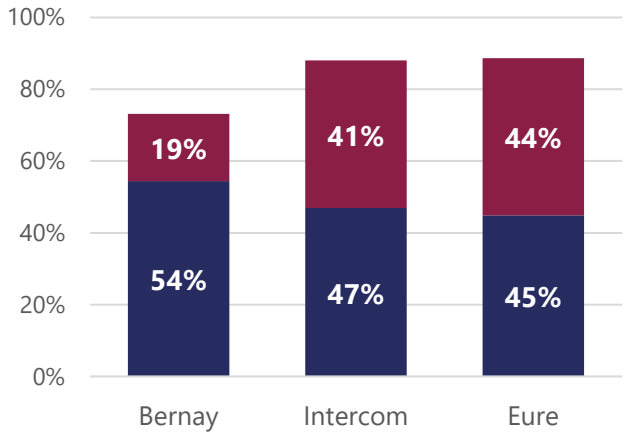
Des équipements pour le rayonnement et la vie quotidienne de Bernay

- **Équipements de proximité et de rang intercommunal qui participent au rayonnement de Bernay :**
  - Établissements scolaires
  - Équipements sportifs et de loisirs
  - Equipements culturels
  - Services et sécurité publics
  - Etablissements de santé
  - Parcs et jardins

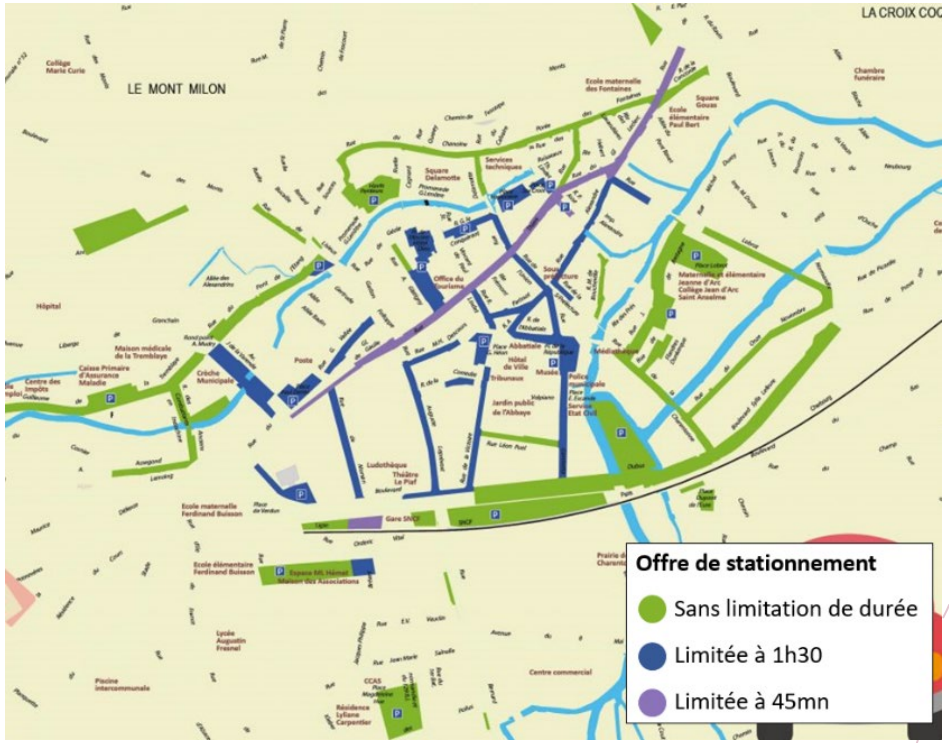


Déplacements et mobilités

Une population peu motorisée, mais un usage important de la voiture



Equipement des ménages en automobile (INSEE 2018)

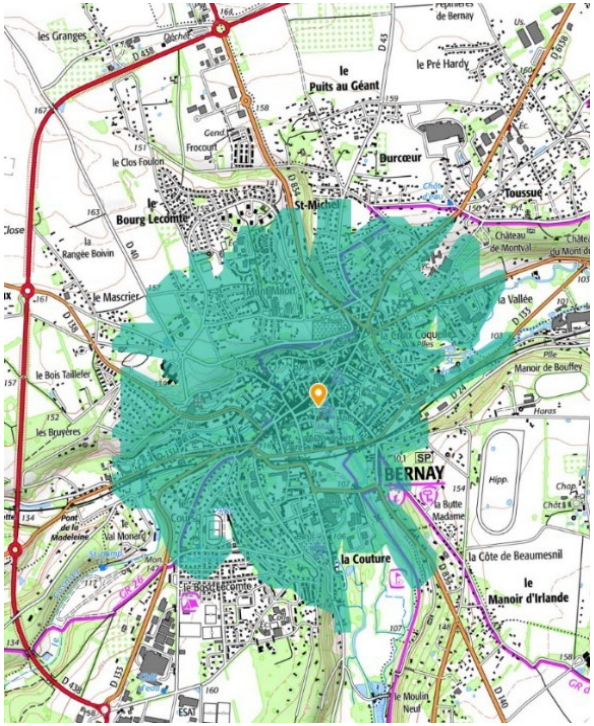


- **27% des ménages de Bernay ne possèdent pas de voiture** (11% dans l'Intercom et 11% dans l'Eure)
- **68% des actifs bernayens effectuent leurs déplacements domicile-travail en voiture** (83% à l'échelle de l'Intercom)
- Offre de stationnement automobile public importante
- Connexion au réseau national via l'A28 et la RD438 et Desserte locale organisée en étoile autour de Bernay

Déplacements et mobilités

Un territoire favorable aux modes doux et desservis par les transports en commun

- **Un territoire « marchable » et « cyclable »**
  - Peu de relief (en dehors des coteaux) et une urbanisation compacte
  - Nombreux cheminements doux agréables et bien entretenus
  - Aménagements cyclables encore peu déployés
- **3 lignes ferroviaires** desservent Bernay
- **Grand projet de gare multimodale à Bernay**
- Autres services : **3 lignes de bus** (dont 2 de BMOB, le transport public de l'Intercom) **mais peu d'infrastructures pour le covoiturage**



Isochrone : 20 minutes de marche depuis l'Hôtel de Ville

Plan des lignes BMOB

Echanges et Débats

Merci de votre participation

VILLE DE BERNAY

CODRA