



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERNAY

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version mise à disposition du public,
conforme au 18 juillet 2025

Vu pour être approuvé lors du Conseil
Municipal du 24 septembre 2025

Préambule	3
Hauts des Monts	4
Rue de la Défense	6
Secteur Gare / la Couture	8
Hameau de la Broutinière (STECAL)	10
Zone d'activités des Granges	12
Zone d'activités de la Malouve	14
Hameau des Granges	16

Préambule

Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour tout aménagement hydraulique, les pétitionnaires sont invités à consulter les services de l'Intercom Bernay Normandie et à prendre en compte l'ensemble des études existantes sur le sujet.

Hauts des Monts

Superficie : 2ha

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

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

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

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

Gestion de l'eau

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

Schéma de principe



Accès principaux



Raccourcis modes actifs
(localisation indicative)



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



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



Noüe paysagère (localisation indicative)

Rue de la Défense

Superficie : 8 000 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

- Accueillir un programme résidentiel de 8 à 10 logements :

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

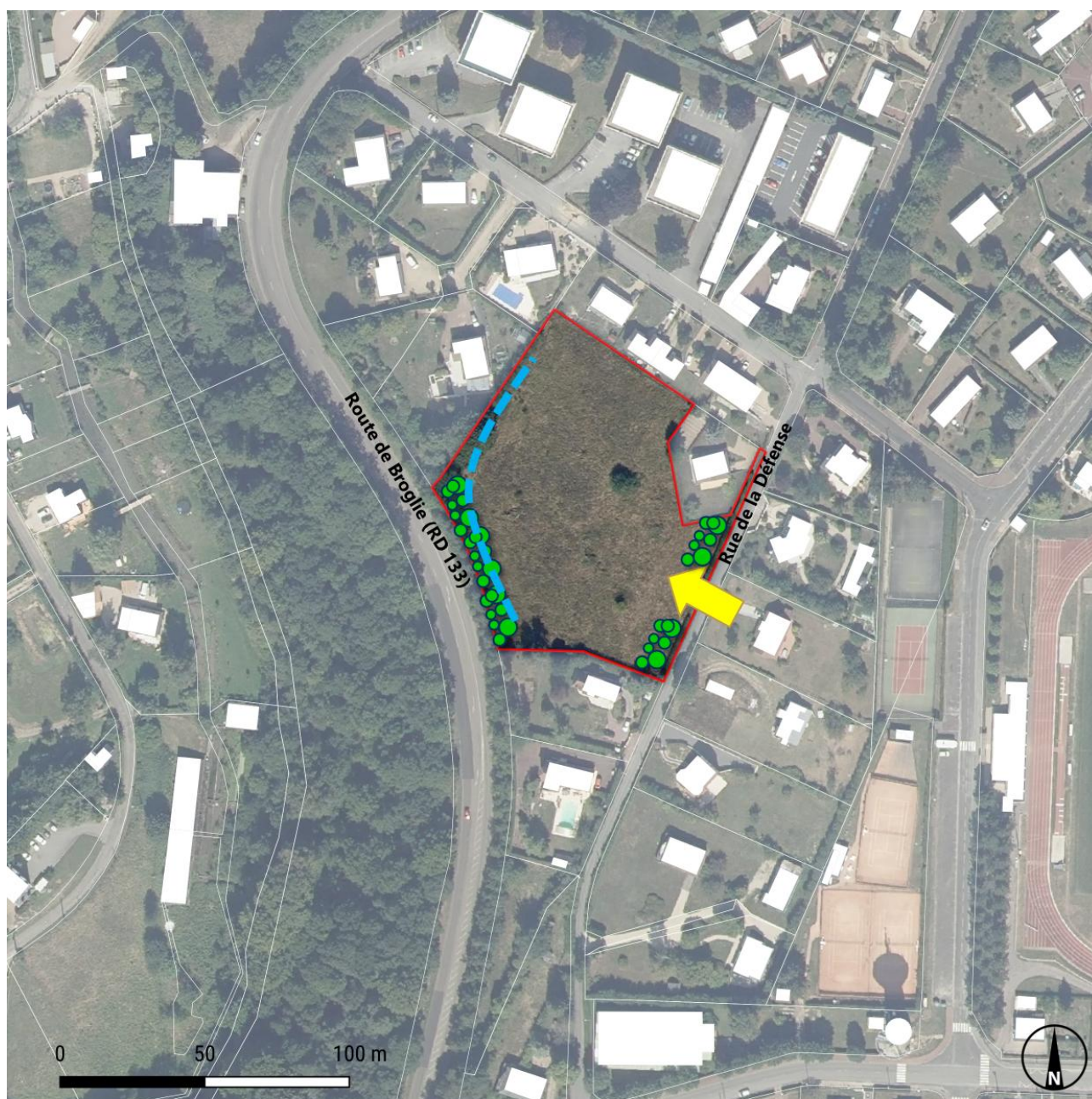
Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

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

Gestion de l'eau

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

Schéma de principe



Accès principaux



**Traitement paysager de
type haie bocagère**



Neue paysagère

Secteur Gare / la Couture

Superficie : 22,2 ha

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme d'aménagement

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

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

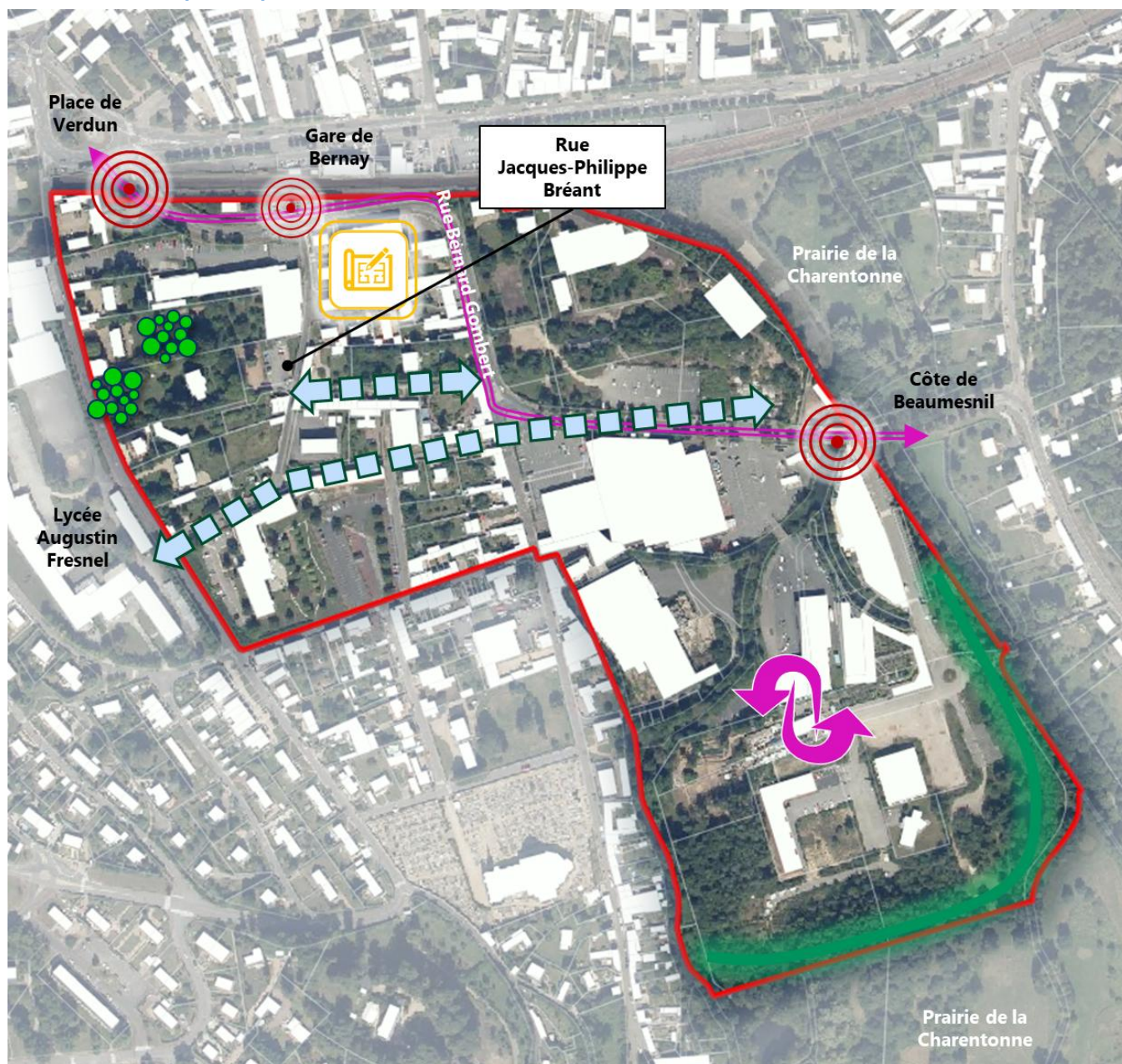
Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

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

Prise en compte du risque inondation

- Prendre les mesures nécessaires pour assurer la résilience des constructions et aménagement face au risque inondation.

Schéma de principe



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



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



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



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



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



Préserver les principaux secteurs arborés ou jardinés du quartier



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

Hameau de la Broutinière (STECAL)

Superficie : 5 300 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

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

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

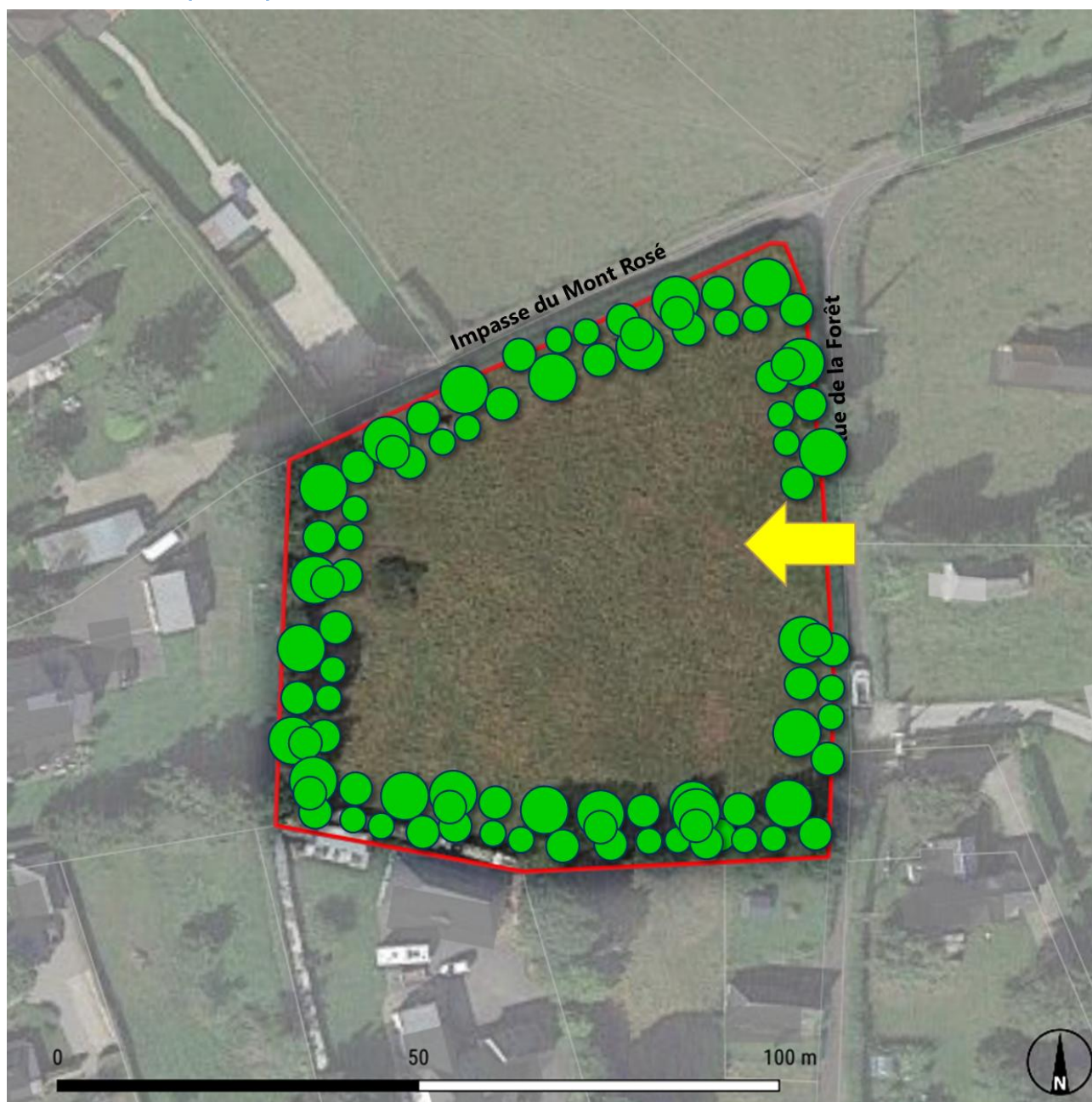
Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

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

Traitement architectural des constructions

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

Schéma de principe



Accès principal



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

Zone d'activités des Granges

Superficie : 80 000 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

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

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- Prévoir une bande végétalisée s'inspirant du bocage normand traditionnel sur l'ensemble du linéaire, ainsi que sur les limites séparatives ;
 - Particulièrement à l'Ouest du périmètre : préserver et valoriser les haies existantes pour leur rôle en matière de biodiversité et en lien avec leur développement par enrichissement spontané.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- L'ensemble des espèces végétales choisies pour l'aménagement du site devra favoriser le développement de la biodiversité ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs ;
- Préserver les alignements d'arbres existants.

Gestion de l'eau

- Préserver le principe de noue paysagère existant.

Schéma de principe



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

Zone d'activités de la Malouve

Superficie : 45 600 m²

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

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

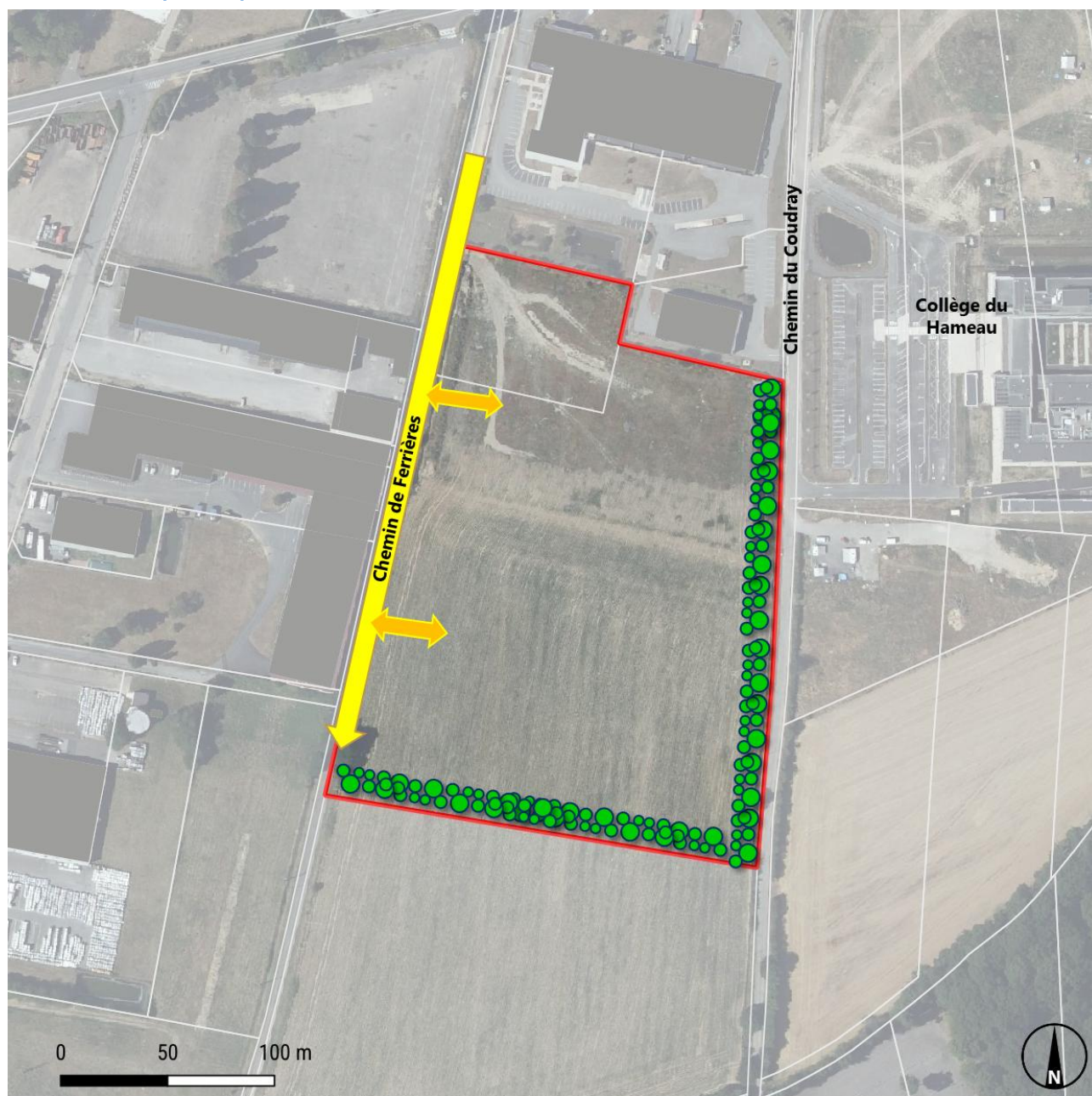
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

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

Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

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

Schéma de principe



-  **Aménagement du Chemin de Ferrière adapté à sa vocation de desserte principale**
-  **Prévoir un ou plusieurs accès principal/aux depuis le chemin de Ferrières**
-  **Traitement paysager de type haie bocagère**

Hameau des Granges

Superficie : 9,6 ha

Enjeux contextuels

La façon de diviser un terrain (taille des parcelles, implantation des accès, position des limites), influence l'implantation et le type des futures constructions. Il est ainsi décisif d'envisager dès le stade de la division l'organisation des futures constructions. Le secteur des Granges est caractérisé dans son pourtour par une urbanisation linéaire, jalonnée de constructions majoritairement organisées de manière perpendiculaire à la route.

Les limites parcellaires sont plantées de haies, qui participent d'un caractère champêtre du quartier et qu'il s'agit de préserver lorsqu'elles existent, ou de restituer lorsqu'elles n'existent pas ou plus.

La qualification des interfaces en limite de voirie et le traitement des accès participent en premier lieu de l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions.

La réflexion sur l'implantation du bâti doit être anticipée dès la division parcellaire, afin de proposer une organisation urbaine qui permette pour chaque future habitations un bon ensoleillement, une intimité préservée et un rapport privilégié au site.

La structuration du parcellaire et l'implantation projetée des constructions doit ménager pour chacun des terrains les différents sous-espaces qui structurent la progression depuis l'espace public de la voie jusqu'à l'espace intime de la maison.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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

Programme des constructions

- Accueillir des constructions de maisons individuelles indépendantes sur des parcelles de taille moyenne, de 18 à 25 m de large (valeur indicative)
- Les futures divisions devront s'intégrer dans la structure parcellaire du site en privilégiant des parcelles étroites, adressées par leur petit côté sur la route.
- Le découpage parcellaire devra ainsi s'inscrire dans une réflexion d'ensemble et justifier d'une attention particulière quant à l'insertion urbaine et paysagère dans le contexte environnant.

Accès / Maillage viaire / Cheminements piétons – vélos

- Les accès individuels seront privilégiés pour limiter la largeur de chaque interruption des linéaires de haies.
- Les accès individuels accolés sont proscrits. Les éventuels accès mutualisés seront autorisés uniquement sous réserve d'un traitement unitaire de ces espaces communs, dans le cadre d'une opération d'ensemble et soumise à permis d'aménager.

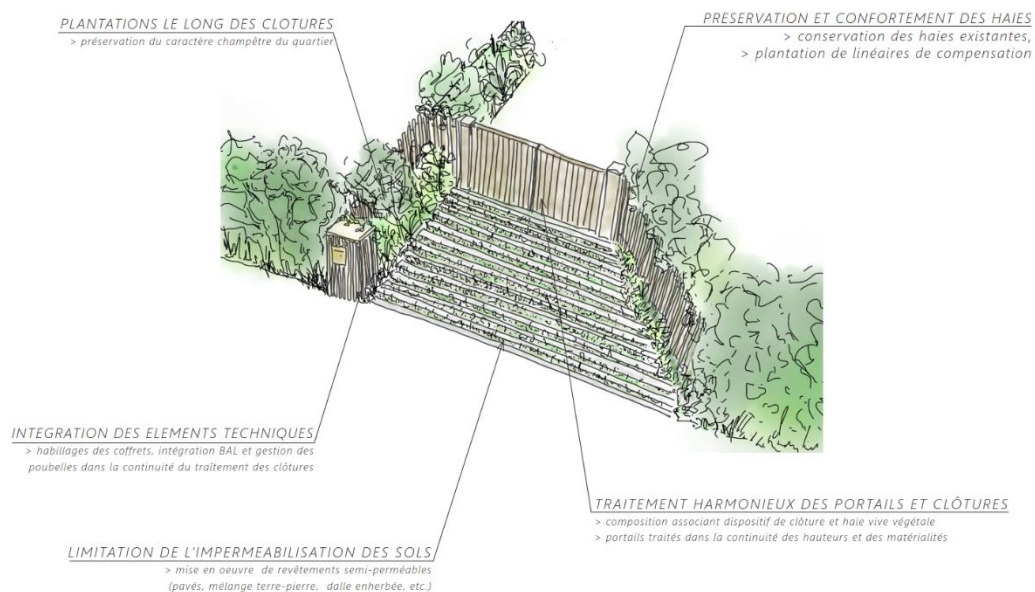
Traitement paysager et mise en valeur des continuités écologiques

- La largeur des accès sera limitée au strict nécessaire pour accueillir l'entrée de la parcelle, offrir un stationnement diurne hors de l'emprise de la voirie et assurer la sécurité routière en assurant une visibilité suffisante.
- Le linéaire de plantation correspondant à l'interruption de la haie par la zone d'accès sera restitué en confortement latéral de ces espaces d'entrée, ou en doublement des haies existantes.
- Les coffrets et boîtes aux lettres seront intégrés harmonieusement au sein des murets et/ou dispositifs de clôture. De petites annexes fonctionnelles (ex : abris à poubelles, etc.) pourront être intégrées harmonieusement dans la continuité des clôtures au droit des espaces d'accès, sous réserve d'un traitement architectural qualitatif.
- Les espaces de manœuvre et de stationnement seront contenus afin de limiter les surfaces imperméabilisées. L'usage de revêtements perméables ou semi-perméables sera privilégié, et le ruissellement sera conduit vers des espaces d'infiltration en pleine terre.

Principe indicatif de composition paysagère des entrées charretières

Traitement architectural des constructions

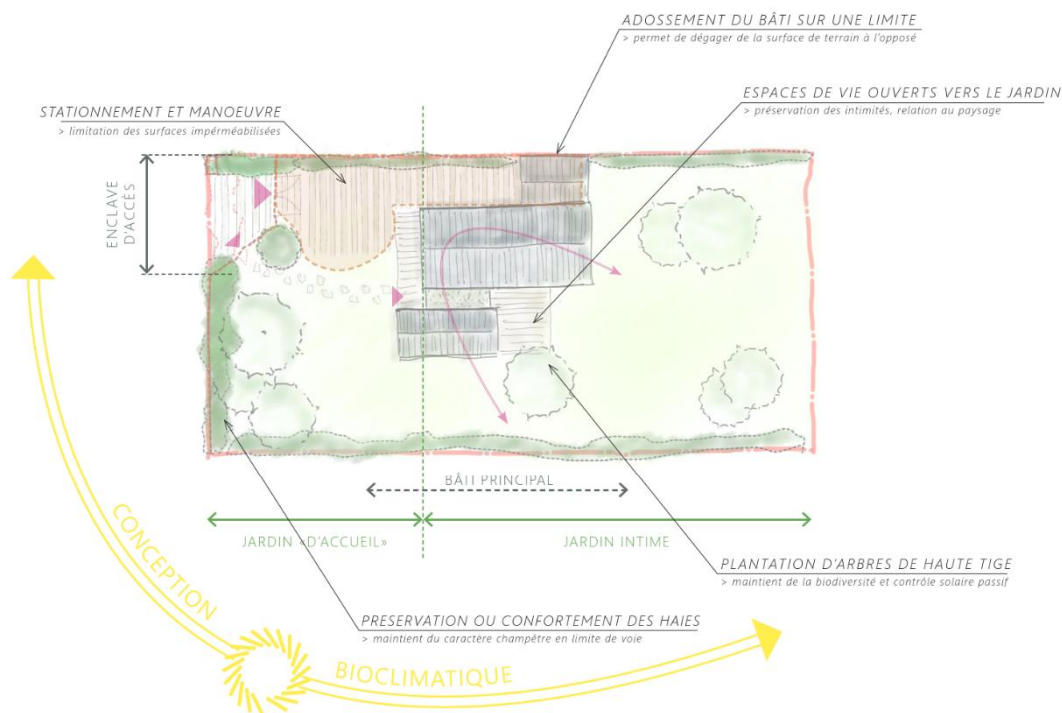
- Les implantations seront réfléchies pour ménager, dans les marges de recul indicatives, un jardin



d'accueil, permettant de renforcer l'intérêt écologique des haies et la gestion de l'intimité des terrains par des plantations diversifiées.

- Les séquences d'entrée seront avenantes et participeront de la valorisation du quartier depuis l'espace public.
- Les bâtiments d'habitation seront implantés en accord avec le contexte, en privilégiant l'adossement sur une limite ou à proximité de celle-ci afin de ménager la cohabitation des différentes habitations voisines, tout en dégagant un espace de jardin bénéficiant des meilleures orientations et vues.
- Les volumes combineront des formes simples, d'inspiration vernaculaire. Les toitures à 2 pentes seront privilégiées sur les volumes principaux.

- Plusieurs éléments de réinterprétation contemporaine du style architectural typique normand doivent être intégrés sur tout ou partie de la construction dans les volumétries (longères unique ou composée, toitures à forte pente, etc.) et/ou les matériaux (pans de bois, parement et modénatures brique, essentage ardoise, etc.) tout en évitant le pastiche.



- Principe indicatif de composition architecturale et d'implantation bioclimatique

-
-
-

Schéma de principe



- 
Patrimoine paysager / Élément de paysage à protéger
A préserver et mettre en valeur
- 
Traitement paysager de type haie bocagère
A créer ou à conforter
- 
Point d'eau à restaurer / mettre en valeur
A intégrer dans une composition paysagère d'ensemble
- 
Recul des constructions principales
A titre indicatif, dans la continuité des alignements existants