

Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4a – Orientation d'aménagement et de programmation – Bourg-est

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « le bourg est », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

Le terrain est situé à l'est du bourg de Bernay-Saint-Martin, il s'agit d'un ensemble de parcelles cultivées. La zone est contiguë à un projet d'écoquartier alimenté par une boucle de chaleur. Afin de pouvoir optimiser l'utilisation de cette boucle, la commune a identifié ce secteur potentiel pour de l'habitat. Le terrain en lien direct avec des zones d'habitat à l'ouest est en contact avec des zones cultivées à l'est.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création d'une douzaine de logements.

Qualité environnementale et paysagère :

Afin d'intégrer au mieux cette opération se situant en frange urbaine, les élus ont souhaité créer une zone de transition avec les espaces cultivés. Toute la frange Est sera donc traitée avec un aménagement paysager afin de favoriser une transition douce.

Par ailleurs une haie existe entre l'écoquartier et le secteur de l'OAP. Cette haie sera maintenue dans l'aménagement de ce secteur tout en permettant la communication piétonne ou viaire.

Circulation et accès :

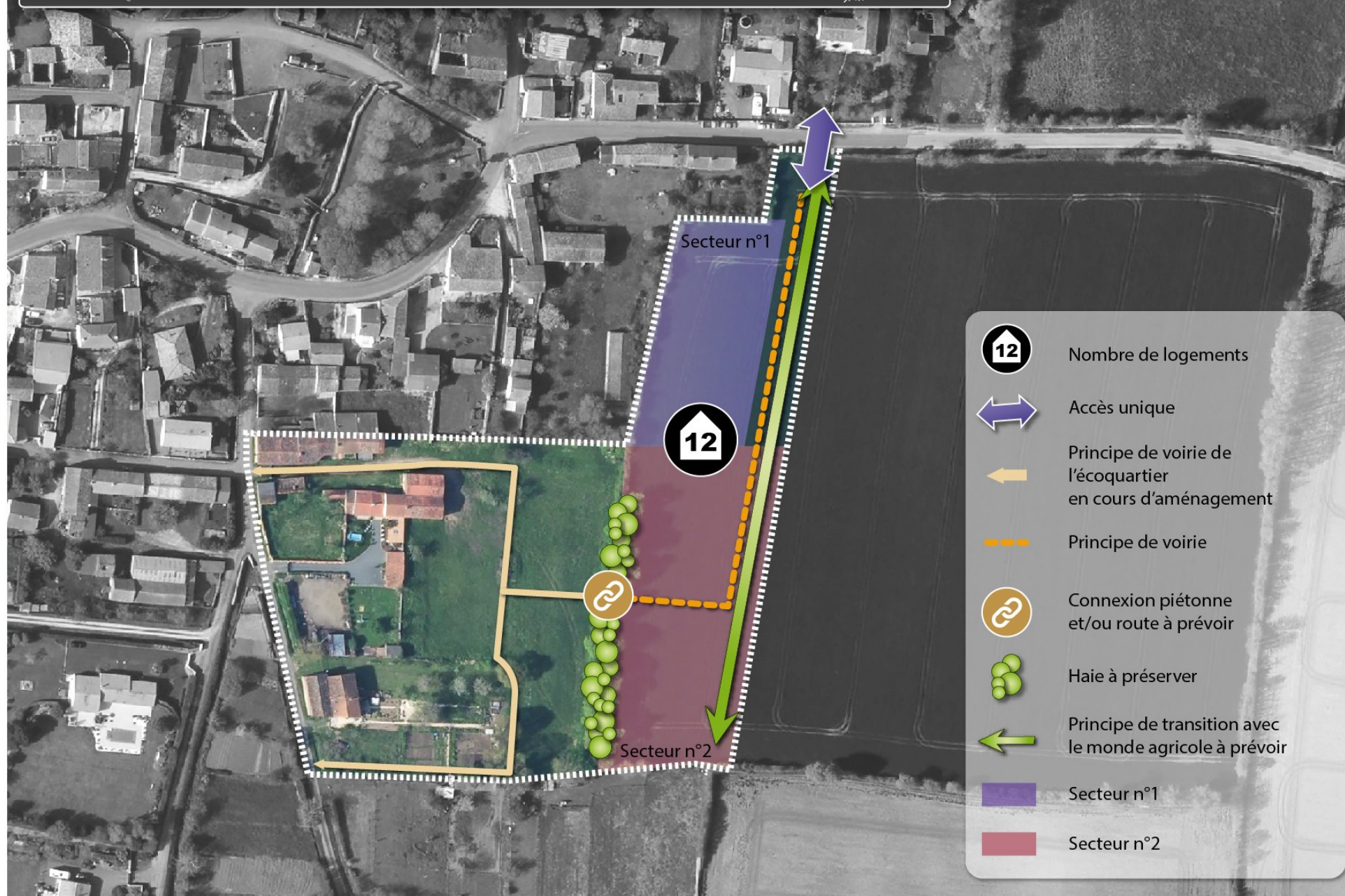
L'accès de la zone se fera par le nord sur la route départementale RD119E1. L'orientation d'aménagement prévoit de relier ce secteur à l'écoquartier soit par une connexion piétonne (cheminements doux) et ou par une voirie permettant le passage de véhicules motorisés.

Phasage :

Afin de proposer un aménagement qualitatif, deux phases sont projetées. Le secteur n°2 sera aménagé en amont. Les premières constructions pourront bénéficier du réseau de chaleur de l'écoquartier voisin.

Dans un second temps, le secteur n°1 pourra être réalisé, il s'appuiera sur le réseau viaire qui aura été mis en place lors de l'aménagement du secteur n°2. Néanmoins, le calendrier reste prévisionnel et indicatif. Il pourra être modifié si le secteur n°2 est aménagé plus tôt.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)		Calendrier prévisionnel de réalisation
Bourg-Est	Secteur 1	2027-2032
	Secteur 2	2023-2032



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4b – Orientation d'aménagement et de programmation – Saint-Martin sud

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Saint-Martin sud », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

Le terrain est situé au sud du village de Saint-Martin-de-la-Coudre en face de l'écoquartier déjà existant. Il est bordé par la route départementale RD 212E4 à l'ouest. Le secteur de l'OAP est actuellement cultivé et fait partie d'un champ. Le secteur est délimité par une haie à l'ouest.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création de 3 logements.

Qualité environnementale et paysagère :

L'orientation d'aménagement et de programmation, impose le maintien des haies existantes sur le terrain afin de conserver des transitions avec l'espace agricole.

En outre la limite sud devra faire l'objet d'une transition paysagère avec le monde agricole afin d'intégrer les futures habitations dans le paysage.

Circulation et accès :

L'accès des parcelles se fera par la route départementale à l'ouest. L'accès devra être créé au droit de l'accès de l'écoquartier déjà existant.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Saint-Martin Sud	2023-2032



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4c – Orientation d'aménagement et de programmation – Saint-Martin nord

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « Saint-Martin nord », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

Situé au nord du village de Saint-Martin-de-la-Coudre ce terrain est une parcelle enherbée sans vocation agricole. L'accès se fait depuis la route départementale RD 119E1 par un petit chemin. Au sud de cette parcelle une voie privée dessert à la fois des logements situés à l'est et à l'ouest.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur vise la création de 4 logements

Qualité environnementale et paysagère :

La haie déjà existante au nord de la parcelle devra être maintenue. En effet, elle fait la transition avec la parcelle cultivée adjacente.

Circulation et accès :

Le seul accès déjà existant se fera par la RD 119E1, les lots pourront sortir sur la voirie déjà existante et qui devra être maintenue.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Saint-Martin Nord	2023-2032



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4d – Orientation d'aménagement et de programmation – Parançay- ouest

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Parançay ouest », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

La zone faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'ouest du village de Parançay. Il s'agit d'un terrain vierge et enherbé le long de la route départementale RD 939.

La parcelle jouxte des habitats à l'est et une entreprise d'entretien de véhicules automobiles.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création de neuf logements.

Qualité environnementale et paysagère :

L'aménagement de la zone comprendra, le long de la limite nord l'aménagement d'une bande paysagère participant à l'intégration paysagère et la limitation des nuisances liées à la RD 939. Elle sera aménagée sur une largeur d'environ 4 m à partir de la limite de propriété. Cet espace complètera les éléments paysagers déjà existants le long de la route départementale (arbres, haies arbustives...)

Une autre zone de transition avec l'espace cultivé au sud de la parcelle devra être insérée pour garantir l'insertion paysagère des nouvelles habitations.

Circulation et accès :

L'accès de la zone se fera par le nord sur la route départementale RD939. Un principe de voirie a été ajouté à l'orientation d'aménagement pour maximiser la découpe des parcelles.

En fond de parcelle, une liaison vers un cheminement doux devra être créée pour relier un autre chemin piéton vers l'intérieur du village de Parançay.

Phasage :

L'OAP Parançay Ouest pourra être aménagée à partir de 2028, en effet des travaux de raccordement à l'assainissement collectif doivent intervenir et la zone à urbaniser n'est pas encore raccordée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Parançay Ouest	2028-2032



Photo du terrain depuis la RD 939



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4e – Orientation d'aménagement et de programmation – Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « Bourg », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

La zone à aménager se situe au centre du bourg le long de la route départementale RD 119. L'ensemble de la zone est constitué de plusieurs parcelles. Au nord et à l'ouest on retrouve des habitations, alors qu'au sud et à l'ouest il s'agit de champs cultivés.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création de trois logements.

Qualité environnementale et paysagère :

Pour assurer la transition avec les terres agricoles des haies devront être plantées à l'ouest et au nord de la zone.

Circulation et accès :

L'accès de la zone se fera au sud depuis la route départementale RD 119. Les parcelles seront desservies par la voie centrale.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Bourg	2023-2032

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Bernay-Saint-Martin - Bourg Centre

Source : Google map ©



-  Secteur concerné
-  Nombre de logements minimum dans la zone
-  Principe de voirie traversante
-  Plateforme de retournement
-  Haie à planter



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4f – Orientation d'aménagement et de programmation – Parança Plan d'eau

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Parançay – Plan d'eau », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones de loisirs et aire naturelle de campings concernent les points suivants :

Situation et description :

La zone à aménager se situe au nord du village de Parancay. Il s'agit actuellement d'une grande zone en partie cultivée d'environ 4,5 ha.

La zone est longée à l'ouest par la route départementale 212 E2.

Qualité environnementale et paysagère :

Le projet des élus s'inscrit dans un objectif de limitation de l'impact que peut avoir leur projet.

Le projet de plan d'eau devra éviter de dénaturer la zone humide déjà existante à l'est de l'opération.

Plusieurs haies ont aussi été repérées et devront être maintenues dans le projet. En effet, elles participeront aussi à la quiétude de l'aire naturelle de camping.

Aménagement et accès :

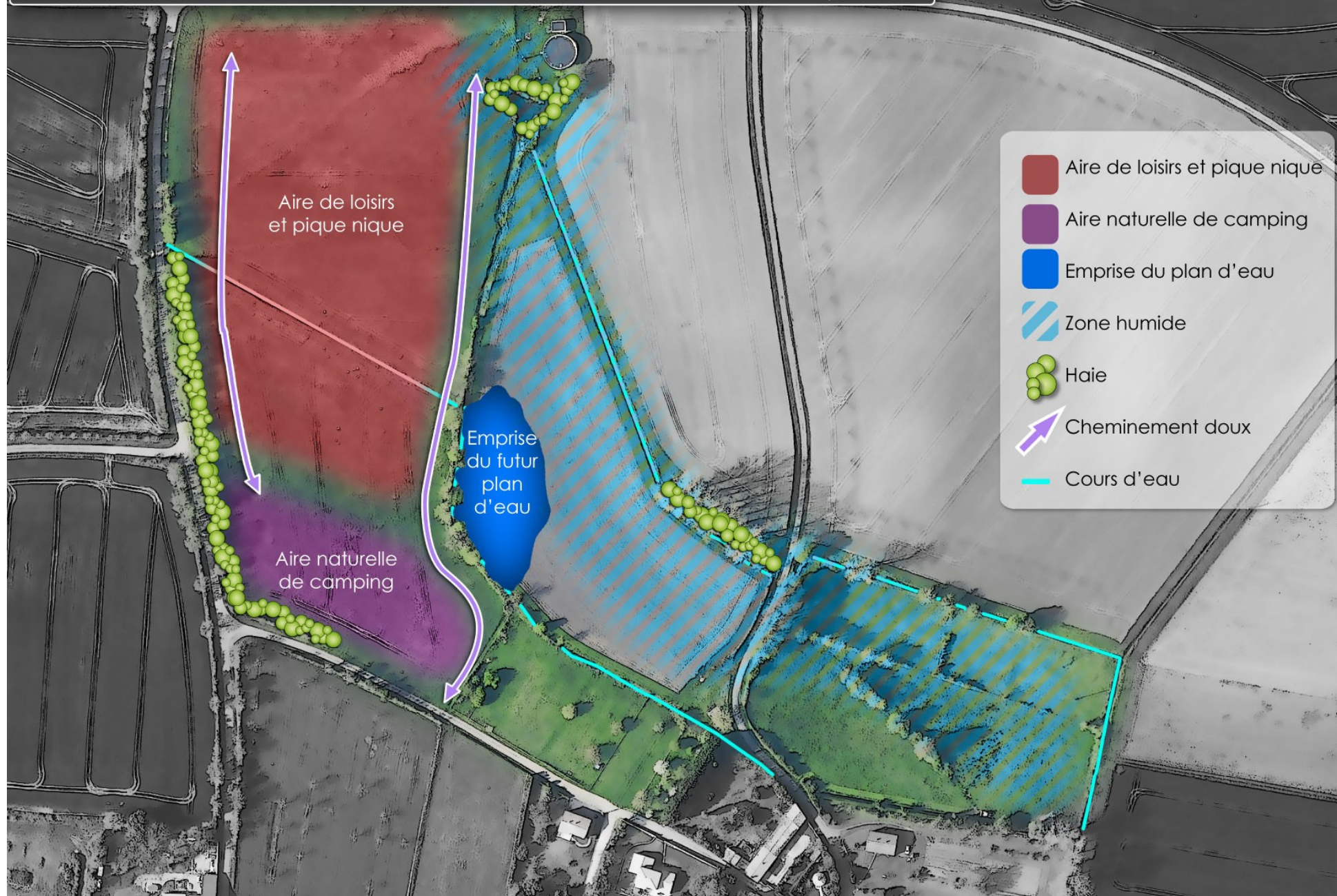
L'aménagement comportera deux grandes zones, l'une dédiée à l'activité d'aire naturelle de camping et l'autre aux activités de loisirs.

L'aire naturelle de camping sera située au sud, et couvrira une zone d'environ un hectare. Plusieurs équipements seront à prévoir, notamment en lien avec l'activité d'aire naturelle de camping. Des stationnements pourront aussi être prévus à l'intérieur de cette zone afin de permettre aussi bien aux véhicules des personnes faisant halte pour la nuit ou bien des promeneurs venu profiter la zone de loisirs, de se stationner.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Parançay plan d'eau	2023-2032



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4g – Orientation d'aménagement et de programmation – Breuilles

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Breuilles », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

Le secteur à aménager se situe à l'ouest du village de Breuilles, il s'agit d'une zone qui décrit un linéaire le long de la route départementale RD 212E2. Il s'agit d'un espace enherbé entre deux habitations existantes.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création de trois logements. Deux permis de construire ont été déposés sur les trois lots disponibles.

Qualité environnementale et paysagère :

Afin d'intégrer de futures habitations dans cette zone et de créer une transition efficace avec la zone agricole un principe paysager devra être créé par l'implantation d'une haie à l'ouest des parcelles.

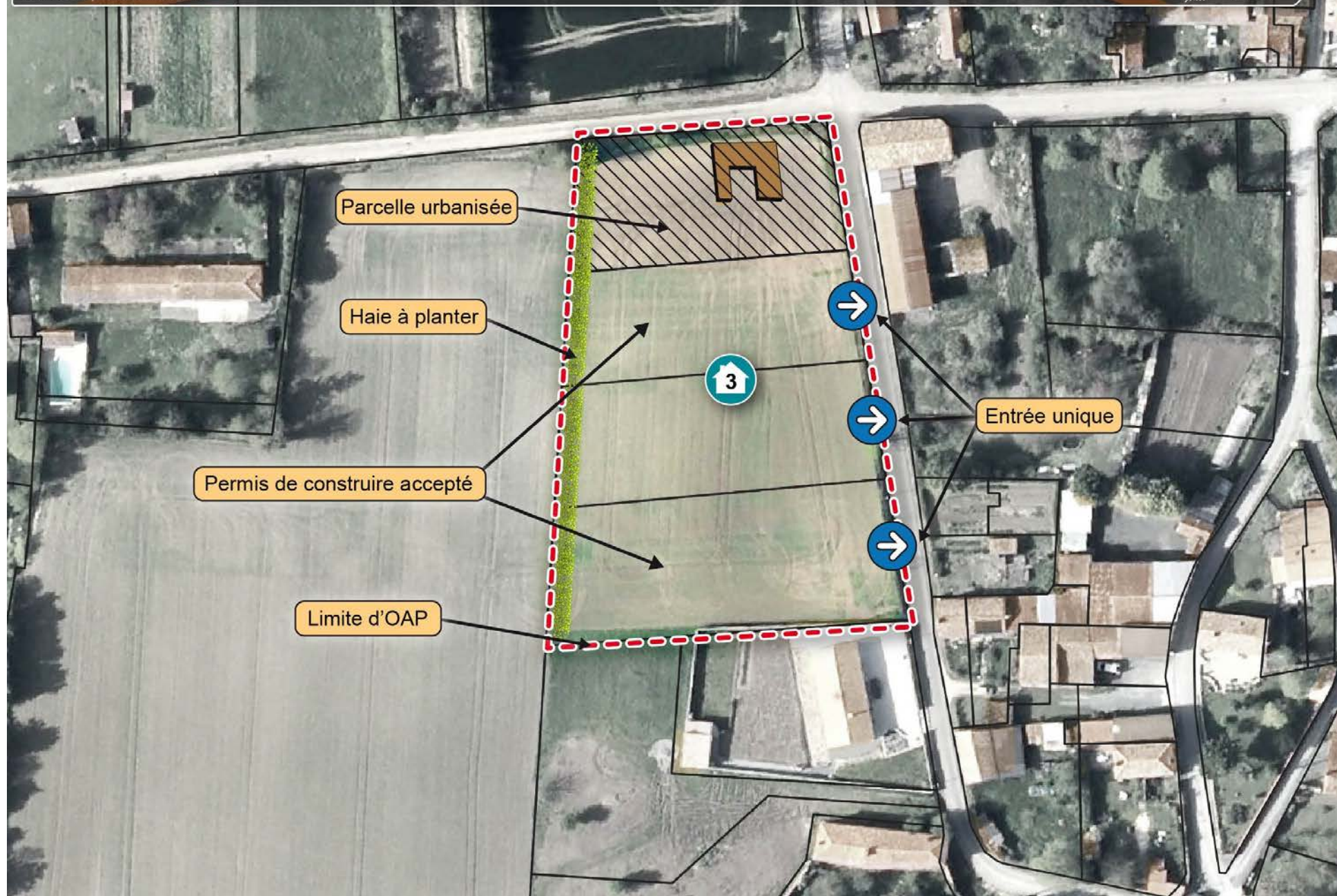
Circulation et accès :

Les accès sur la route départementale sont autorisés.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Breuilles	2023-2032



Commune de
Bernay-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME



4h – Orientation d'aménagement et de programmation – Breuilles Est

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification simplifiée n°1	18/08/05	-	22/01/16
Révision PLU	20/03/15	18/05/22	28/02/24

La Maire,

Annie POINOT-RIVIERE,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé au nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « Breuilles », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Situation et description :

Le secteur à aménager se situe à l'Est du village de Breuilles, il s'agit d'une zone le long de la rue des Rosiers. Il s'agit d'un espace enherbé entre deux habitations existantes.

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur permettrait la création de deux logements.

Qualité environnementale et paysagère :

L'environnement du site est urbain situé au milieu des habitations du village. Il est néanmoins prévu de maintenir une haie déjà existante sur le site. En outre, la partie Est du site sera maintenue en espace vert à cause la présence d'eau certains hivers.

Circulation et accès :

Les accès pourront se faire de manière individuelle sur la rue des Rosiers.

Phasage :

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Calendrier prévisionnel de réalisation
Breuilles Est	2023-2032

