

PLAN LOCAL D'URBANISME



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de communes Gâtine Racan
Commune de PERNAY
Département d'Indre-et-Loire



2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire

PLAN LOCAL D'URBANISME – PADD

2

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le 29/03/2024



ID : 037-200073237-20240327-CC72_2024-DE

SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
1/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIRE D'HABITAT	Page 4
2/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	Page 14
3/ ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT D'EQUIPEMENT COMMERCIAL PUBLICS ET DE LOISIRS	Page 16
4/ ORIENTATIONS EN METIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Page 18
5/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS	Page 19
6/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DU PATRIMOINE	Page 20
7/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	Page 21
8/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Page 27
9/ ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES ENERGIES RENOUVELABLES	Page 29

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Son contenu a par ailleurs été étoffé par les lois ALUR et Climat et Résilience.

Il doit désormais définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1-Orientations générales en matière d’habitat

➔ **Note préambule d'explication du choix d'un scénario de développement communal :**

Généralement, le choix d'un scénario s'opère sur la base des évolutions passées, notamment pour établir une hypothèse « au fil de l'eau ». Or, en ce qui concerne Pernay, les évolutions démographiques ont été très positives depuis les années 70, avec des évolutions très proches entre croissance démographique et croissance résidentielle :

Croissance démographique	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2018 sur 19 ans	+ 498 habitants	+57,5%	+3%
2008/2018 sur 10 ans	+ 352 habitants	+34,7%	+3,5%

Croissance résidentielle	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1999/2018 sur 19 ans	+ 210 logements	+62,13%	+3,3%
2008/2018 sur 10 ans	+ 140 logements	+34,3%	+3,4%

- ⇒ Sur la période de comparaison 2008/2018, dernière période de référence, la commune a enregistré un gain de 140 logements supplémentaires pour 352 habitants, soit un apport de 2,5 habitants pour 1 logement construit.
- Les taux de croissance démographique et résidentiel sont proches avec une variation annuelle de 3,4% minimum.
- Le desserrement des ménages se fait certes ressentir, mais cet apport moyen d'habitants reflète les chiffres communiqués par l'INSEE – avec un nombre moyen de personnes par ménage sur la commune de 2,6.

→ **Garantir un développement modéré de la commune afin de maîtriser l'apport quantitatif de population mais aussi l'urbanisation à venir, en maintenant la qualité de son cadre de vie mais aussi de son attractivité dans son bassin de vie.**

Le PADD de PERNAY s'établit à une période charnière : entre 2 époques différentes de rythme de développement de sa population, et dans un mouvement d'évolution législative que la commune se doit de prendre en compte. Dès lors, ce nouveau PADD doit trouver un équilibre et concilier à la fois la poursuite du développement communal, tout en amorçant un réel tournant quant à la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit donc d'établir un compromis entre une expansion douce, lissée dans le temps tout en proposant un projet urbain cohérent, qui renforce l'attractivité du bourg. En effet, Pernay doit s'appuyer sur ses qualités : un cadre paysager indéniable jouant de ses vallées, haies bocagères et boisements, un centre bourg vivant doté de commerces et services de proximité, qui a su se renouveler au fil du temps.

Pour continuer sur ce modèle, Pernay souhaite s'appuyer sur un développement mesuré qui renoue avec sa dimension rurale, et qui lui permette de renforcer son centre bourg.

Les taux de croissance démographique et du parc résidentiel sont soutenus, ces dernières années avec environ +3,5% de variation annuelle, taux de référence sur la période 2008/2018. Pour autant, la collectivité a pu bénéficier de cette croissance, du fait d'une opération d'urbanisation d'ampleur à l'échelle du village (ZAC multi-sites), qui arrive à son terme. Si PERNAY souhaite poursuivre son développement, elle souhaite ralentir son expansion afin de préserver l'équilibre social, urbain et paysager du village.

Le choix de la collectivité est de réduire sa croissance démographique afin de tenir compte de la finalisation de la ZAC en cours, des aléas de mise en œuvre des opérations futures, mais aussi de la diminution des possibilités d'urbanisation des espaces agricoles et naturels et de construire en diffus (dans les hameaux notamment). Dès lors, l'accent est mis sur 2 volants de productions de logements : l'optimisation et la valorisation de l'existant – renouvellement urbain, dents creuses / et changement de destination ; et la production de logements neufs essentiellement sous forme d'opérations d'urbanisation maîtrisées dans la continuité immédiate du bourg.

Le potentiel d'accueil de population nouvelle, projeté à 10 ans est d'environ 240 habitants pour atteindre un poids d'environ 1750 habitants se basant sur un taux de croissance démographique annuel abaissé à 1,5% :

- **une production d'un peu moins de 100 logements sur 10 ans**, en tenant compte d'une taille de ménages estimée à 2,5 personnes (*moyenne du diagnostic pour les périodes 2008/2018*).
- **sur une superficie d'environ 1,1 hectare en renouvellement urbain et 3,5 ha en extension urbaine**, en appliquant une densité moyenne minimale de 15 logements/ha sur l'ensemble des sites de densification et d'extension urbaine.

Cette stratégie de développement apaisé et maîtrisé vise à assurer un usage pérenne des équipements publics, notamment des écoles ou des structures sportives, et à l'accueil d'une population nouvelle diversifiée notamment les seniors qui peuvent trouver à Pernay l'ensemble des services, commerces et équipements en centre bourg dont ils ont besoin. Cette politique correspond aux derniers investissements de la commune en matière de qualification de son parc d'équipements et de services et nécessite de poursuivre ses efforts initiés en termes de restructuration urbaine de son centre bourg.

Ainsi, le Scénario de « Développement raisonné » se détaille comme suit :

Estimation des besoins en termes de développement urbain pour les 10 ans à venir



Base d'un taux de croissance abaissé à 1,5% / an, scénario de ralentissement de la croissance prenant en compte les obligations réglementaires de la Loi ZAN, le temps de relance de nouvelles opérations et l'amortissement du Hameau des Vignes



Sur une base de population estimée de 1510 habitants en 2022
Soit sur 10 ans à 2032, avec un taux de croissance annuel de 1,5% -
+ 240 habitants

(Poids total d'environ 1750 habitants)
À raison de 2,5 personnes par ménage

Besoin théorique d'environ 100 logements sur environ 6 ha avec une densité minimale de 15 logements / ha

→ Pour autant, au-delà de ces données chiffrées, Pernay se doit de prendre en compte une évolution compatible avec les objectifs de la dernière Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui repose sur une réduction de la surface agricole et naturelle que la commune a enregistré pendant ces 10 dernières années :

Estimation des besoins en termes de développement urbain pour les 10 ans à venir

Bilan de la consommation d'espace enregistrée entre 2011 et 2023



Base de la consommation d'espace analysée entre 2006 et 2023, soit 20,3 ha sur 16 ans
Pour une réalisation de 270 logements – densité de 13,3 logements/ha
Soit une consommation annuelle de 1,3 ha
Soit 13 ha sur 10 ans

Projection du développement urbain sur les 10 ans à venir – 2024 à 2034



Objectif 2030 d'une division par 2,3 de la consommation spatiale liée à l'extension urbaine
Soit 5,8 ha d'artificialisation des sols, plus les secteurs en renouvellement urbain (dents creuses et secteur gare)
Application d'une densité médiane de 15 logements / ha minimum, production théorique d'environ 80 logements en extension urbaine

⇒ Pour y répondre, une stratégie de production de logements qui est alimentée par plusieurs leviers, dont le premier consiste à travailler au sein de l'enveloppe urbaine existante.

1-EN ETUDIANT LA CAPACITE EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FAÇON PLURIELLE Proposer une partie de la production de logements en renouvellement urbain :

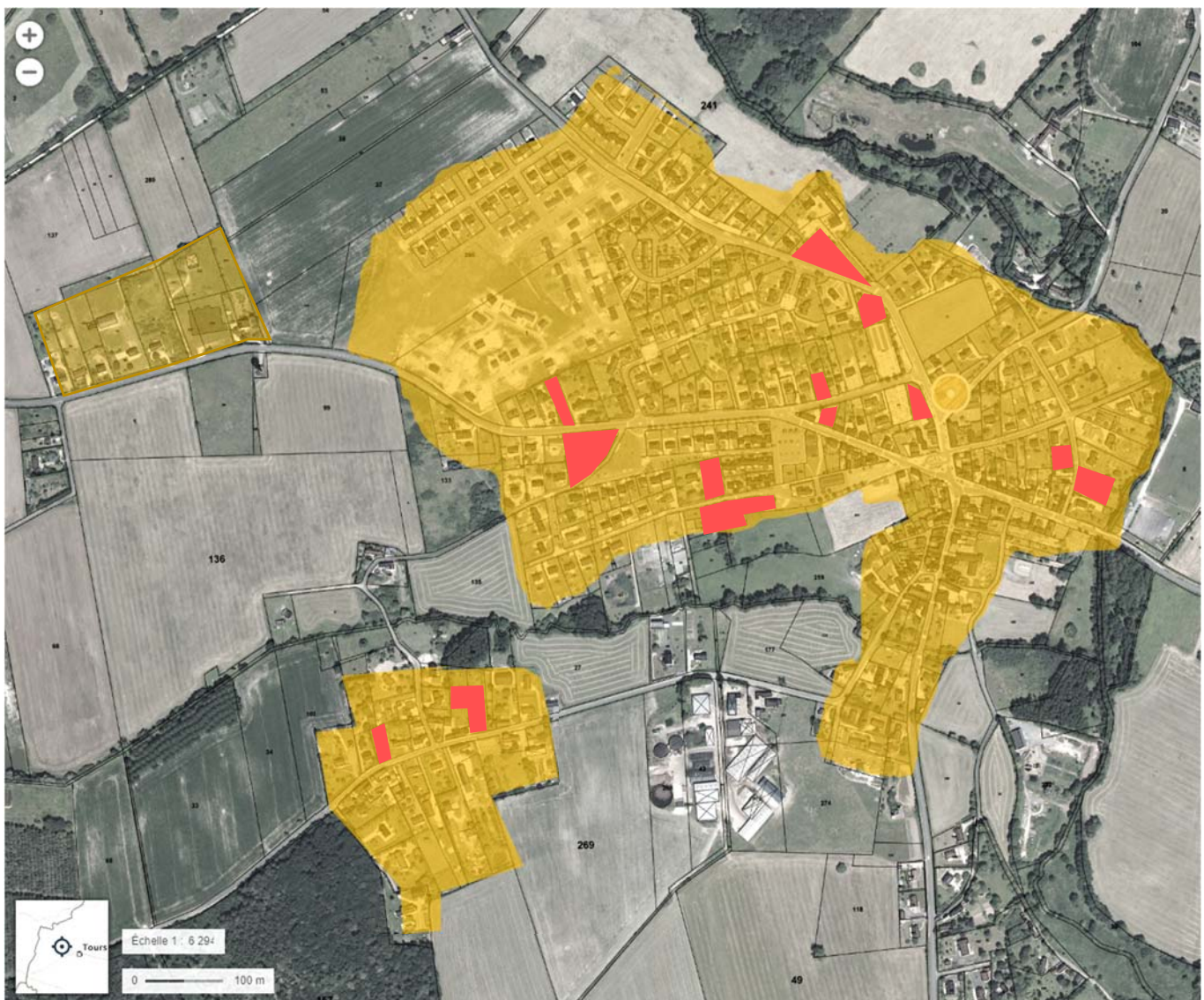
- en se basant sur la densification des dents creuses recensées (soit un potentiel de 16 de logements sur 10 ans)
- et en termes de requalification urbaine sur le secteur de la rue de la Gare avec une capacité de quelques logements

→ Comblers les dents creuses

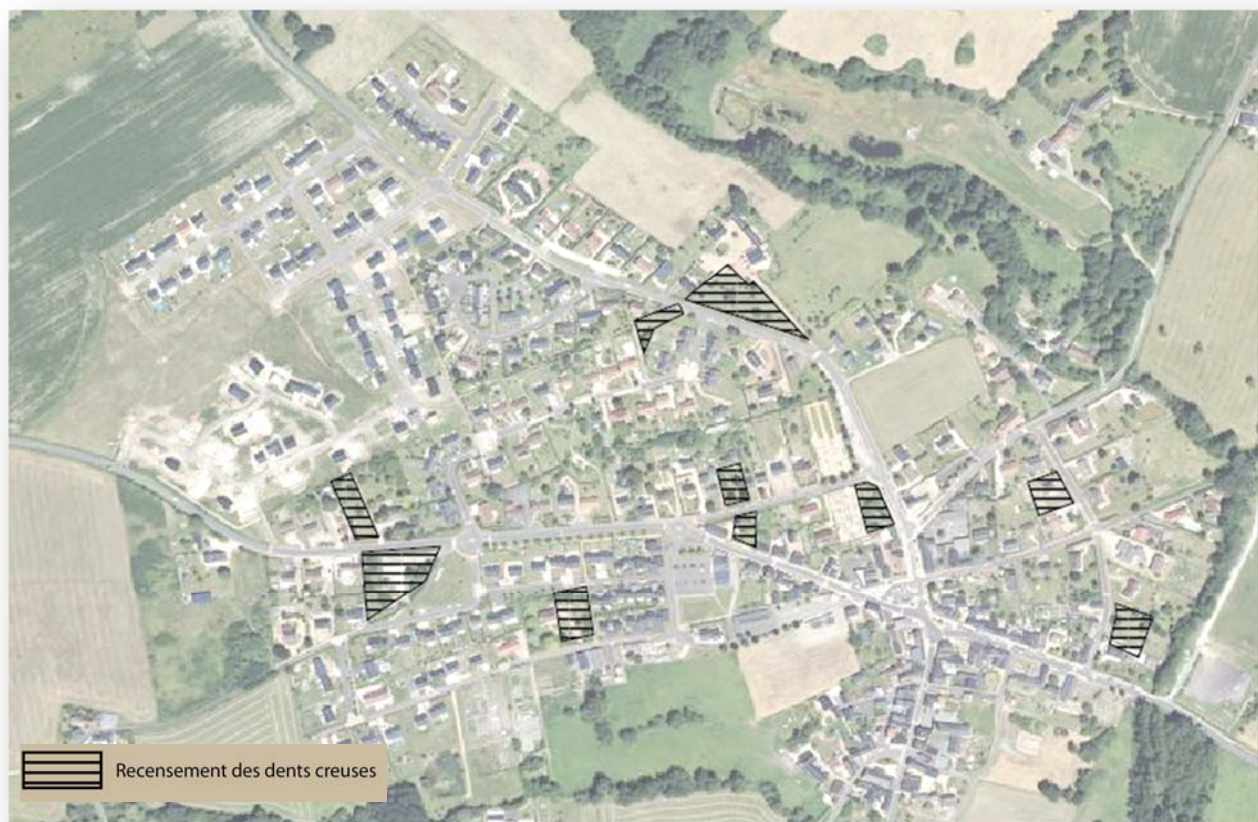
La cartographie ci-dessous illustre en orange la « tache urbaine » représentée par le bourg et les principaux hameaux périphériques

Et en rouge les secteurs définis en renouvellement urbain, intégrés dans l'enveloppe urbaine et d'ores et déjà artificialisés – jardins, espaces verts, bâtiments vacants, etc.

 Secteur de renouvellement urbain et dents creuses dédié à la densification urbaine pour l'habitat – bourg de Pernay



- Le détail du recensement des dents creuses sur le bourg**
Avec l'application de ces critères, 10 dents creuses ont été recensées sur le bourg, pour un **total de 1,2ha, soit un potentiel d'environ 16 logements.**



Le détail du recensement des dents creuses sur les hameaux :

- Hameau de Garande : 2 DENTS CREUSES
- Hameau de Noisilles : 5 DENTS CREUSES

Total sur les hameaux de 1 ha pour un potentiel d'environ 15 constructions



Hameau de Garande



Hameau de Noisilles

Les dents creuses représentent une surface totale d'environ 2,2 ha – 1,2 ha sur le bourg et 1ha sur les hameaux de Garande et Noisilles / soit un potentiel d'environ 30 logements, en comptant une moyenne minimal de 15 logements/ha.

L'analyse de l'investissement réel des dents creuses par les particuliers sur le territoire communal, révèle un taux de rétention à déterminer qui peut être pris en compte considérant :

- Une absence totale de maîtrise du foncier et de la mise en œuvre dans le temps des opérations par la collectivité.
- La mise en œuvre systématique d'Orientations d'aménagement et de programmation de « principe » sur l'organisation et la qualité attendue sur les « dents creuses »

Dès lors, une analyse rigoureuse des dents creuses peut permettre l'application d'un taux de rétention de 30% : sur 30 logements potentiels, on peut considérer que uniquement 20 seront réalisés lors de la décennie à venir.

→ En dehors des 2 hameaux de Garande et Noisilles, il est précisé qu'aucune autre capacité de constructions neuves dans la zone agricole et naturelle n'est autorisée.

→ **Puis en résorbant la vacance** ⇒ cependant il s'agit d'un levier d'action difficile à mettre en œuvre considérant le taux de vacance extrêmement faible à 3% enregistré sur la commune

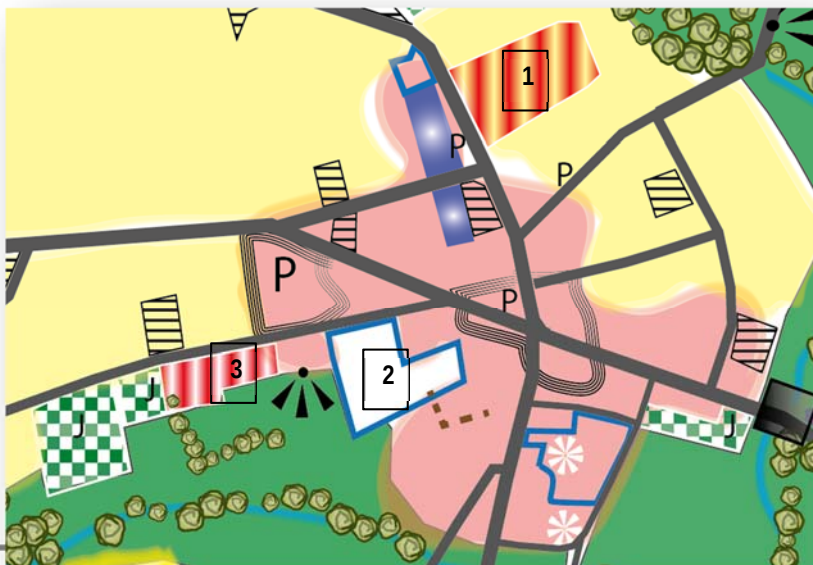
→ **Et aussi en autorisant le changement de destination des granges** / étables agricoles ou en granges susceptibles d'évoluer vers l'habitat et l'hébergement touristique. Ce POTENTIEL a été estimé dans la dernière modification du PLU à 16 bâtiments avec application d'un taux de rétention de l'ordre de 50% considérant la faible réhabilitation réelle de ce type de bâti – problématiques foncières, successions, coûts, faisabilité, etc.

Soit un potentiel de 8 logements retenus à l'horizon des 10 prochaines années

→ **En investissant les espaces de renouvellement urbain**

La commune compte plusieurs espaces en devenir, situés au sein de l'enveloppe urbaine, et restés inoccupés ou en voie de mutation. Il s'agit de 3 espaces stratégiques car situés au plus près du bourg ancien et profitant de localisation d'intérêt du fait de la proximité des commerces / services / équipements :

- **1/** Secteur en prairie rue de la Mairie en frange nord de cette dernière, desservi et accessible par la dite rue, en transition entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires récentes
- **2/** La parcelle en prairie qui comprend la mini-crèche rue de la Gare, réalisée récemment ; aussi située au cœur de bourg, au regard de la vallée
- **3/** Les bâtiments d'activités artisanales en rive sud rue de la Gare, dont la mutation urbaine est envisagée



2- PUIS DANS UN SECOND TEMPS IL, S’AGIT D’OFFRIR UNE CAPACITE D’URBANISATION FUTURE MESUREE POUR L’ACCUEIL DE LOGEMENTS NEUFS DIVERSIFIES - primo accédants, personnes âgées, parcours résidentiels pluriels, etc. dans la continuité du tissu du bourg, et dans le respect des contingences paysagères et environnementales – sensibilité faune / flore identifiée, recensement des zones humides -

Assurer une mixité sociale

- Avec 10,1% de logements locatifs sociaux sur la commune en 2018, PERNAY se doit de poursuivre ses efforts en matière de production sociale. Pour y répondre, elle se fixe de poursuivre son effort de production pour maintenir son taux actuel au sein des futures opérations de plus de 10 logements, que ce soit dans les opérations d’extension urbaine mais aussi dans les enveloppes de renouvellement urbain du cœur de bourg. *En cas de non réalisation dans l’opération de plus de 10 logements, l’objectif pourra être compensé dans une autre opération sur le territoire communal.*
- Cette mixité sociale se traduira aussi par une offre résidentielle spécifique en direction des personnes âgées, au sein d’un projet de logements s’adressant aux seniors.

Tableau de synthèse des zones à urbaniser et aménager

zone	Problématiques soulevées	surface
1 / 1AUe du PLU / LES FOURNEAUX	Intégration paysagère sur plateau à mettre en oeuvre Nouvel accès depuis RD Possibilité d'accueil projet seniors	1,9 ha
2 / RUE DE LA MAIRIE / ZONE UE du PLU	Zone urbaine mixte équipements / commerces / services / logements Possibilité d'accueil projet seniors	6200 M²
3/ RUE DE LA GARE ZONE 2 AUE du PLU+ ETS	Projection de conversion urbaine de cet ancien site artisanal/ mutation douce de l'ets in situ /Préservation des jardins familiaux	3500 m²
4 / LES CHAUFFOURS ZONE N du PLU	Secteur à connecter avec son environnement urbain Présence de ZH et Zone inondable en partie basse / hors zone d'urbanisation	8500m²
5/ SECTEUR CENTRE BOURG ARRIÈRE CRÈCHE	Permet une densification et restructuration du centre bourg pour un accueil d'équipements publics ou collectifs (salle des fêtes)	5450m²
6/ POSITIONNEMENT du CENTRE DE SECOURS	Localisation du centre de secours / accès à définir	5300 m²
7/ LES PRES CHEVALLIERS	Interdire les accès directs depuis la RD et enjeu de conservation et mise en valeur du cône de vue vers le village	6300m²
+ DENTS CREUSES DU BOURG ET DES HAMEAUX proches du bourg	Mise en place d'OAP écrites pour les dents creuses de petite surface et d'OAP graphiques pour les dents creuses de grandes surfaces – supérieures à 3000 m² -(à confirmer)	1,2 Ha dans le bourg pour 16 logements 1 Ha dans les hameaux pour 15 logements



3- POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG EN MEME TEMPS QUE SON EXPANSION = TRAVAILLER SUR LES 2 FRONTS POUR L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DES PERNAYSIENS

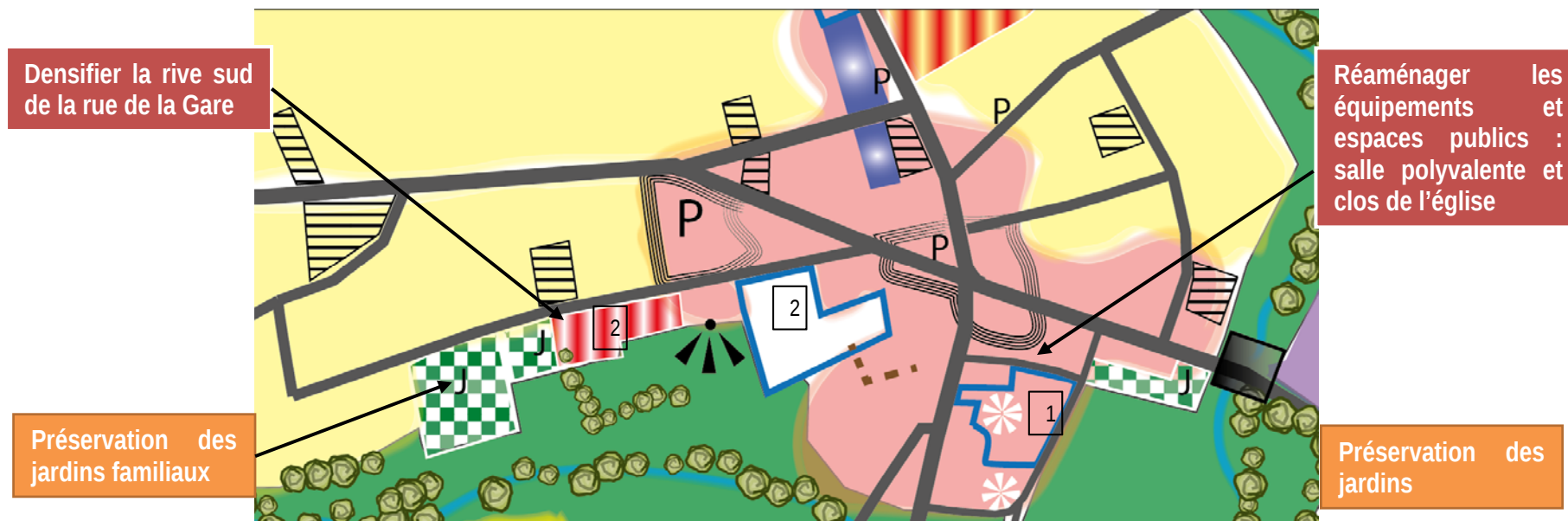
1/ Se poser la question du devenir de l'espace compris entre le pourtour de l'église (clos) et ses arrières jusqu'aux jardins familiaux face au parc de sports

- Pour mieux intégrer l'espace de l'église dans le bourg
- Pour optimiser et renforcer cette frange sud/est face à l'expansion nord de l'agglomération
- Pour requalifier l'ancien clos du cimetière et faire revivre ce patrimoine – possibilité d'accueil d'une halle et réaménagement de l'espace public

2/ Requalifier et densifier la rive sud de la rue de la Gare – depuis la nouvelle crèche en passant par l'activité artisanale, et le pourtour du foyer rural, se dégage un espace au centre du bourg, en voie de restructuration. En effet, la salle polyvalente est vétuste, l'activité artisanale est dotée de plusieurs bâtiments qui trouvent difficilement leur place au sein d'un issu pavillonnaire qui s'est densifié, et le positionnement de la mini crèche communautaire au milieu d'une parcelle prairiale donne une impression de site en devenir. Il s'agit dès lors de poursuivre la requalification du centre bourg que la commune a engagé ces dernières années autour de la place des Petits Prés et du réaménagement de la traverse du bourg. La recomposition autour de la rue de la Gare permettra de densifier sa lisière sud par un front urbain et de positionner de nouveaux équipements publics – nouvelle salle des fêtes in situ ou derrière la mini-crèche -, petits collectifs résidentiels sur les abords de l'ancienne gare, habitat mixte.

Il s'agit aussi de créer une continuité urbaine et une meilleure jonction entre le centre bourg et les Chauffours, au sud de la rue de la gare.

Les jardins familiaux existants seront conservés et restaurés. La perspective depuis l'ancienne gare en direction de la vallée de la Bresme sera préservée et mise en valeur.



PADD graphique du bourg



Révision du PLU de Pernay Le PADD sur le bourg

Fonctions urbaines

- Extension agglomérée récente
- Unité bâtie ancienne
- Site de restructuration / renouvellement urbain
- Parc sportif et de loisirs
- Dents creuses densifiable
- Extensions urbaines potentielles dans le cadre du PLU
- Extensions urbaines à long terme hors PLU
- Extension et aménagement des équipements publics
- Patrimoine / architecture d'intérêt à préserver
- Hameaux dotés de quelques dents creuses densifiables

Environnement et paysage

- Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg
- Vallons de la Bresme et la Garande à préserver
- Exploitation agricole très proche du tissu du bourg
- Arbres, haies, boisements remarquables à protéger
- Coupures paysagères / transition vallonnée à maintenir
- Transition paysagère à prévoir
- Jardins / parcs à préserver ou à aménager

Fonction déplacements et infrastructure :

- voirie primaire
- Carrefour à aménager
- Parking public
- Voirie secondaire de desserte interne
- Aménagement de l'espace public
- Continuités douces
- Accès à créer ou aménager

2- ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LIMITER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE RESIDENTIELLE

Réduire par 2,8 la consommation d'espace global en maintenant les efforts de densification de + 2 logements par ha pour passer d'une moyenne de 13 logements / ha à 15 logements / ha minimum dans les futurs opérations : alors que la commune a consommé en moyenne 13,5ha en 10 ans soit environ de 1,35ha par an, elle entreprend son projet d'extension et d'artificialisation sur un global de 4 ha pour l'habitat correspondant à 4 zones d'urbanisation future et 0,5 ha pour l'accueil d'un équipement public d'intérêt communal (= soit 4,7 ha de surface d'artificialisation du territoire)

Il est prévu en outre que les espaces de renouvellement urbain et de dents creuses représentent un total de consommation d'espace de 3,1 ha (ne rentrant pas dans le calcul lié à la consommation des espaces agricoles et naturels, hors artificialisation du sol).

De plus, la surface consacrée à un équipement public d'intérêt départemental – centre de secours- est de 0,5 ha.

Moduler les objectifs de densité urbaine en fonction du contexte des constructions

- Réduire les tailles des parcelles à construire dans les opérations maîtrisées – zones d'urbanisation future et grandes « dents creuses » : avec une densité brute moyenne pour les extensions urbaines de 15 logements / ha, avec une mixité du bâti (habitat groupé, et habitat individuel)
- Densité plus élevée dans les secteurs de renouvellement urbain sur les secteurs de la mini-crèche, rue de la gare, rue de la Mairie, dédiés à un accueil mixte équipements/ logements avec un habitat groupé, habitat individuel voire petit collectif
- Cette densité minimum sera maintenue à une moyenne de 15 logements / ha minimum, pour les dents creuses de petite dimension ainsi que celles s'étirant le long de voiries existantes et pour lesquelles il s'agit d'opérer simplement un découpage de lots accessibles et desservis directement sur des rues ou espaces publics existants. En outre, au sein des dents creuses, la mise en place d'une OAP de principe permettra de moduler les densités en fonction de leurs tailles mais aussi des contraintes physiques rencontrées *in concreto* sur le terrain.

Réduire l'étalement urbain en ajustant l'enveloppe urbaine de densification au plus près du bourg. En effet, PERNAY compte de nombreux hameaux et écarts qui ont permis des constructions neuves sur un parcellaire bien souvent très généreux, sans maîtrise des découpages des lots ni des implantations du bâti. Cette forme de développement hors bourg est désormais prohibée puisque seuls les hameaux de Garande et Noisilles autoriseront encore quelques capacités de constructions neuves en dents creuses. En outre, ces dents creuses seront soumises à une OAP graphique si elle dépasse 3000m², ou si des complexités techniques se présentent, ou à minima à une OAP écrite précisant les attendus en matière de programmation et d'implantation des constructions.

ARRETER LA LOGIQUE EXTENSIVE EN MATIERE ECONOMIQUE

La ZA de Beau Clos est une zone économique inscrite dans les objectifs du SCOT NOT comme un site à rayonnement local de niveau 3, sous maîtrise d'ouvrage de la Comcom. Elle répond par la même aux besoins d'implantation d'activités locales, qui dépassent le simple territoire pernaisien.

D'une surface actuelle de 2,2 ha, la ZA arrive aujourd'hui à saturation du fait des dernières implantations d'entreprises.

Si près de 14 ha étaient inscrits en terme de capacité de développement de la ZA dans le PLU de Pernay, la Comcom compétente en matière économique et soucieuse de faire coïncider la réalité des besoins avec la nécessité d'économiser le foncier, a décidé de supprimer cette enveloppe de développement.

La collectivité répond ainsi pleinement aux engagements de réduction de consommation d'espace en matière économique requis par la Loi Climat et Résilience mais aussi par le SCoT NOT.

POURSUIVRE LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS.

- Requalifier les pourtours du foyer rural à l'occasion de sa délocalisation et projeter un aménagement qualitatif, de centralité sur la rive ouest du carrefour entre les rues de la Poste et de la Gare
- Mentionner le projet d'installation du nouveau centre de secours au nord de la RD3
- Construction possible d'une halle en appui de l'église et réaménagement du pourtour de cette dernière comme lieu d'animation, de marché ponctuel, de festivités, etc.
- Maintenir l'aménagement paysager en frange Est du pôle sportif de l'autre côté du cours d'eau, pour une intervention en douceur sur cet espace naturel – parcours de santé, etc
- Diversifier l'offre touristique et de loisirs en autorisant la qualification de l'hébergement de loisirs sur plusieurs sites – Haras de Bel Air et ferme du Carroi – en cohérence avec les qualités paysagères et rurales qu'offre Pernay



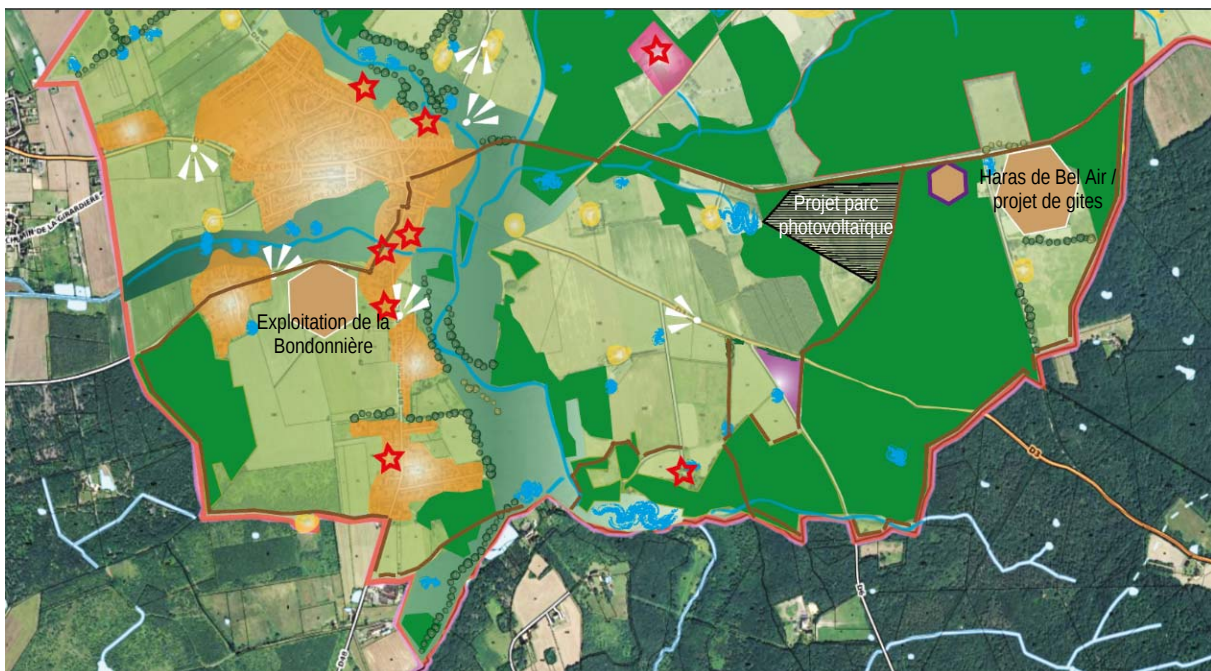
Extrait du PADD du centre bourg

Révision du PLU de Pernay Le PADD sur le bourg	
Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Extension agglomérée récente	Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg
Unité bâtie ancienne	Vallons de la Bresme et la Garande à préserver
Site de restructuration / renouvellement urbain	Exploitation agricole très proche du tissu du bourg
Parc sportif et de loisirs	Arbres, haies, boisements remarquables à protéger
Dents creuses densifiables	Coupures paysagères / transition vallonnée à maintenir
Extensions urbaines potentielles dans le cadre du PLU	Transition paysagère à prévoir
Extensions urbaines à long terme hors PLU	Jardins / parcs à préserver ou à aménager
Extension et aménagement des équipements publics	
Patrimoine / architecture d'intérêt à préserver	
Hameaux dotés de quelques dents creuses densifiables	
Fonction déplacements et infrastructure :	
voirie primaire	Carrefour à aménager
Parking public	Aménagement de l'espace public
Voirie secondaire de desserte interne	Accès à créer ou aménager
Continuités douces	

4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

DES CAPACITES D'EXTENSION REDEFINIE POUR LA ZA DU BEAU CLOS

- Poursuivre sa qualification paysagère pour faciliter son intégration sur le plateau agricole en prévoyant des bandes plantées sur sa périphérie
- Réfléchir à une amélioration de l'intégration paysagère et urbaine de l'exploitation de La Bondonnière
- Autoriser le développement des activités artisanales situées dans le bourg, ou les hameaux si et seulement si elles maintiennent une bonne compatibilité avec leur environnement paysager, écologique ou urbain
- Identifier le projet de parc photovoltaïque sur l'ancienne décharge et permettre sa mise en œuvre
- Recenser les projets d'accueil touristique et de loisirs sur le territoire- Le Carroi, et le Haras de Bel Air –



Extrait du PADD du territoire /
frange sud

Révision du PLU de PERNAY PADD territoire rural	
Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Agglomération urbaine	Points de vue en direction du grand paysage / ou d'éléments marquants
Hameau / site d'intérêt à préserver	Vallons à préserver
Hameau / bâti diffus	Vaste plateau agricole boisé
Activité agricole à pérenniser	Haies / Alignement d'intérêt à protéger
ZA existante	cours d'eau principaux
Projet de parc photovoltaïque	Plan d'eau, mare à préserver
Projet touristique en milieu rural	Patrimoine remarquable
	Boisements ou bosquets d'intérêt paysager et environnemental
	Unité paysagère semi-ouverte
	Chemin pédestre

6- ORIENTATION EN MATIERE DE PRESERVATION DU PATRIMOINE

UNE PLUS GRANDE PRESERVATION DU PATRIMOINE VEGETAL COMME GARANT DE L'INTEGRATION PAYSAGERE DE L'URBAIN

Constat : une couverture végétale omniprésente sur le pourtour du bourg et qui assure son cadre paysager et son intégration

- Proposition de préservation du patrimoine végétal omniprésent dans le bourg : haies bocagères, ripisylve et alignements ; bosquets ; parcs et jardins arborés
- Jardins arborés, cultivés et parcs privés qui ponctuent le bourg, souvent en écrin de verdure d'une demeure.
- Proposition de mieux intégrer les franges urbaines en confrontation avec le grand paysage : une politique d'intégration paysagère de l'existant et des quartiers futurs en frange nord, comme au niveau de l'extension nord des Fourneaux

L'identification et la préservation du patrimoine communal

Le patrimoine bâti d'intérêt : châteaux, église, demeures, manoirs, lavoir, ancienne chapelle, ancien palais de justice édicules, puits, 2 loges de vigne, etc



7- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS : reconnaître et promouvoir les valeurs paysagères de la commune

PRÉSERVER LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

- **Reconnaître les unités paysagères et préserver leurs grandes caractéristiques**
 - Les principaux boisements au nord et à l'est du territoire « Le Bois de Poillé » et boisements parsemés mais interconnectés qui s'égrènent sur toute la frange est de la commune
 - Les vallées de la Bresme, de la Vienne et de la Garande ainsi que leurs principaux affluents qui animent toute la rive sud du territoire et intègrent un réseau de haies et une ripisylve riche et omniprésente
 - Le plateau nord ouest qui juxtapose les boisements, les prairies, les cultures et l'arboriculture, formant un patchwork varié, tantôt fermé et tantôt ouvert
- **Identifier les spécificités paysagères, comme autant de ponctuations qui animent précieusement ce grand plateau agricole ...**
 - Maintenir les éléments multiples qui viennent ponctuer le paysage : bosquets en pas japonais à l'ouest du territoire ; haies bocagères qui accompagnent les chemins, ruisseaux et alignement d'arbres le long de la RD 48; les parcs et jardins arborés ou cultivés qui appuient les vallées

PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE

- Protéger la terre, outil essentiel à l'activité agricole par la limitation de l'extension urbaine sur le bourg et la priorisation de la densification
- Consacrer la zone agricole à l'activité économique en y interdisant toute nouvelle construction de tiers, y compris dans les hameaux, et en y limitant les capacités de développement de ces derniers
- Préserver et pérenniser les activités agricoles existantes (permettre l'extension, la diversification et la mise aux normes des exploitations)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur l'ensemble de la zone agricole
- Promouvoir les circuits courts, les ventes directes notamment par la mise en place d'un marché local dans un espace dédié et en autorisant les magasins à la ferme en complément de l'activité agricole principale
- Permettre l'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole :
 - Apporter une attention particulière à la présence des exploitations agricoles sur les franges urbaines: limiter l'enclavement des parcelles agricoles
 - Respecter un vis-à-vis des exploitations permettant le développement de l'exploitation et la diminution des conflits d'usage dans le cadre du règlement sanitaire départemental

- Limiter l'étalement urbain et reconcentrer le développement au cœur de l'enveloppe urbaine existante

—

PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE QUI PROTEGENT LES HABITATS ET ESPECES ET ASSURER LA COHERENCE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT AVEC CES SITES

- préserver les vallées de la Bresme et ses affluents, de la Garande, de la Vienne ou le ruisseau de Beaufou
- assurer le maintien de leur ripisylve
- conditionner la création de nouveaux plans d'eau aux études règlementaires et à l'évaluation des incidences écologiques
- limiter et encadrer l'urbanisation de loisirs

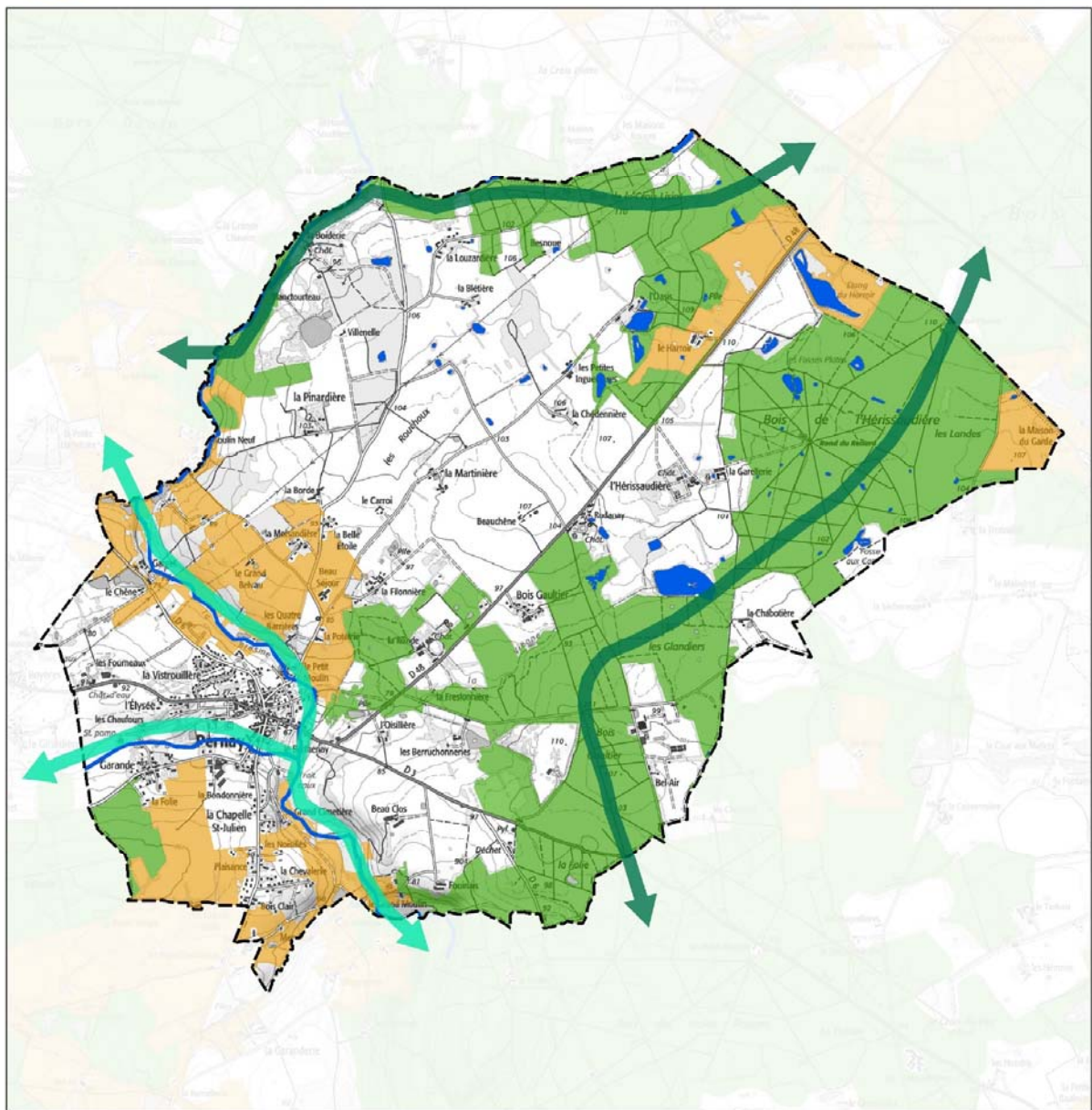
PRESERVER LES ENTITES BOISEES DU TERRITOIRE EN FONCTION DE LEUR INTERET ET DE LEUR ROLE ECOLOGIQUE OU PAYSAGER :

- le Bois Poillé au nord est du territoire
- les boisements qui caractérisent la frange sud est de la commune
- les bosquets ponctuels que l'on retrouve sur toute la commune mais plus particulièrement aux abords des vallées
- les quelques haies bocagères et alignements qui s'égrènent dans la campagne

PRESERVER LES PETITS PARCS ET JARDINS URBAINS ET DES HAMEAUX PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT D'UNE BIODIVERSITE ET DES ESPACES DE RESPIRATION OU DE REFUGE POUR LES ESPECES



TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE PERNAY



Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité de la trame bleue : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité des milieux boisés
- Réservoirs de biodiversité des milieux ouverts

Corridors écologiques

- Corridor écologique des milieux alluviaux
- Corridor écologique des milieux boisés
- Corridors en pas japonais de la trame bleue



Fond cartographique : Scan 25
 Source : Pays Loire Nature Touraine, BD Carthage

PRESERVER LES ZONES HUMIDES, INONDABLES ET LEURS FONCTIONNALITES

- favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux ou à projet où elles ont fait l'objet d'un recensement – cf ci contre ; seule la frange sud du secteur des Chauffours comprend des zones humides identifiées dans les fonds de la vallée. Ce secteur a été exclu de la zone d'urbanisation pour être rattaché à la zone naturelle
- Prendre en compte les zones humides prélocalisées dans les projets d'aménagement et d'extension en fonction des données disponibles
- Prendre en compte le risque inondation avec une application des enveloppes approchées du risque inondation sur les zones à projet – Les Chauffours, ou nord Mairie.

PRESERVER LES COURS D'EAU, LEURS VALLEES RESPECTIVES, AINSI QUE LEURS BERGES

- Les 4 principaux cours d'eau que sont la Bresme la Garande, La Petite Vienne et le Beaufou qui comprennent des berges plantées
- Veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides

PRESERVER LES PLANS D'EAU ET MARES NATURELS

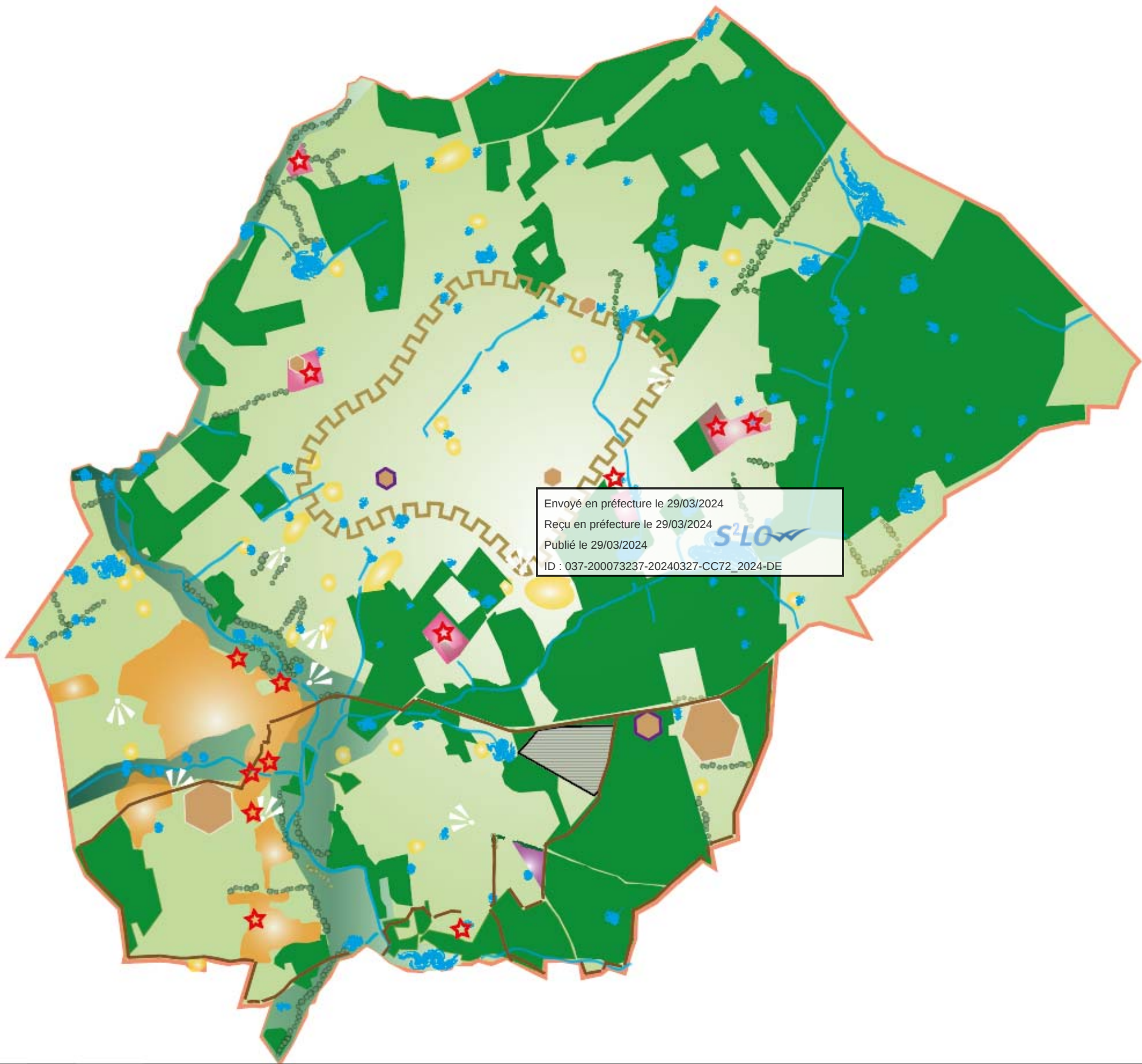
- Les plans d'eau mentionnés sur la carte ci-contre à droite sous réserve de vérification de leur existence réelle et de leur caractère « naturel » (et non agricole)
- Ainsi que les étangs ou les mares multiples recensés, afin de les connaître, reconnaître et protéger

DEVELOPPER LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE

- Réduire l'imperméabilisation des sols
- Tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
- Tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols (bassin de rétention paysagé, noues, matériaux perméables...) ;
- Assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif
- Rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées, eaux potables et eaux pluviales lorsqu'ils existent
- Préserver les captages de la commune recouvrant les 2 forages appartenant au Syndicat Mixte de Pernay Ambillou, servant à l'alimentation humaine

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI TIENNE COMPTE DE LA PRESENCE AVEREE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES :

- Tenir compte du risque d'inondation directe par remontée des eaux dans les vallées aux abords des ruisseaux de Beaufou, de la Bresme, de la Garande et de la Petite Vienne ; les espaces tampons entre ces cours d'eau et l'urbanisation doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation
- Communiquer, informer avant toute modification de sol sur les risques liés aux mouvements de terrain dus au retrait et gonflement des argiles : composer avec un aléa de retrait et gonflement des sols argileux fort à moyen, pouvant induire une analyse de sol au préalable
- Favoriser l'implantation de nouvelles ICPE (hors SEVESO), autre qu'agricoles, au sein des zones d'activités et limiter la cohabitation entre zone d'habitat et ICPE
- Tenir compte du risque de feu de forêt dans l'implantation des futurs projets et des implantations humaines en prenant en compte de l'enjeu fort sur le territoire communal – priorité 1 du risque feux de forêt ; tenir compte aussi des obligations de débroussaillage qui sont en jeu sur le tenir communal - cf carte des zones soumises à OLD.



8- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

- Absence de site Natura 2000 et de sites naturels sensibles (ZNIEFF, ENS) sur le territoire communal
- Prise en compte des échelles supra communales :
 - **SRCE de la région Centre-Val de Loire**
 - **TVB du Pays Loire Nature Touraine**

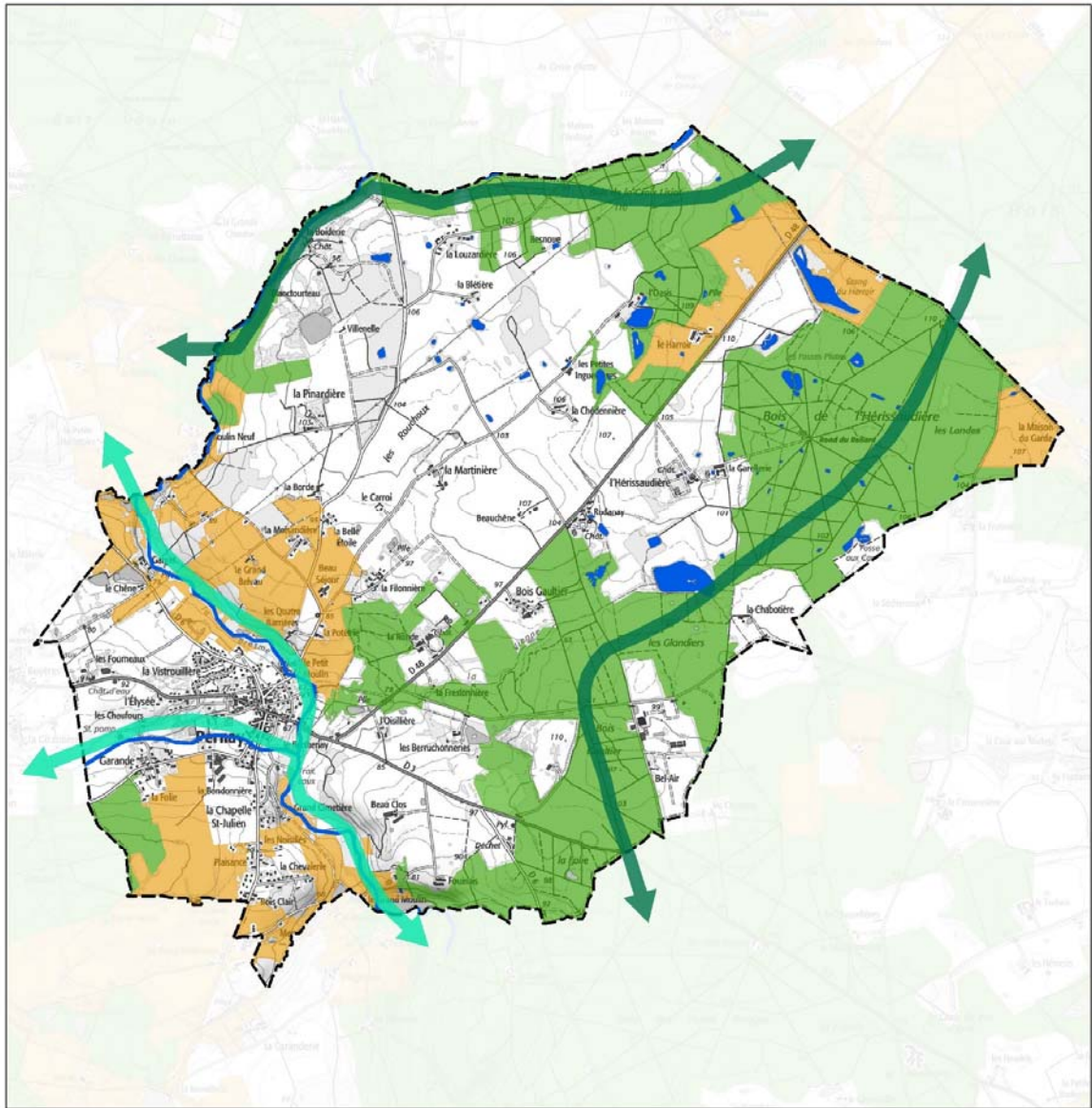
Pernay comporte plusieurs entités naturelles importantes du point de vue de la Trame verte et bleue locale :

- les **espaces boisés** au nord et à l'est font partie d'un réseau de réservoirs interconnectés en dehors des limites communales ;
- les **vallées de la Bresme et de ses principaux affluents** sont soulignées du point de vue des sous-trames des **milieux ouverts** et des milieux humides, au niveau des prairies ;
- la richesse du **réseau hydrographique** de la commune est mise en évidence par la définition de cours d'eau réservoirs, de corridors écologiques des milieux alluviaux soulignant ainsi la mosaïque de milieux qui les composent, et de corridors en pas japonais de la trame bleue.



TRAME VERTE ET BLEUE

SUR LA COMMUNE DE PERNAY



Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité de la trame bleue : cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité des milieux boisés
- Réservoirs de biodiversité des milieux ouverts

Corridors écologiques

- Corridor écologique des milieux alluviaux
- Corridor écologique des milieux boisés
- Corridors en pas japonais de la trame bleue



9- ORIENTATIONS EN MATIERE DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Finaliser la desserte par la fibre numérique en très haut débit sur les principaux hameaux du territoire

- Tendre vers un aménagement du territoire soucieux des énergies:
 - favoriser la densité et la compacité du bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie

 - encourager les circuits courts agricoles

 - encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies comme le solaire, en envisageant notamment les études de projets etc.

 - favoriser la création de cheminements doux entre lieu de vie, lieu d'habitat et lieu de travail

- Rendre obligatoire la prise en compte de l'optimisation énergétique, de la limitation de la déperdition énergétique et l'amélioration de la qualité de l'air dans tous projets:
 - concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs (*exposition sud, prise en compte des vents*)

 - permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments

 - améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers, à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactants en terme de pollution lumineuse

 - permettre de valoriser le potentiel énergétique recensé sur la commune lié à l'ensoleillement et la géothermie