

PLAN LOCAL D'URBANISME



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



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du

PLAN LOCAL D'URBANISME – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

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- Préambule et Principes communs à toutes les OAP	Page 6
2- Présentation des OAP écrites et graphiques sur les dents creuses	Page 9
3-Présentation des OAP de restructuration urbain	Page 10
4- Présentation des OAP écrites et graphiques sur les zones d'urbanisation future	Page 12
5- OAP sur la zone d'équipement	Page 16

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.

1- Principes communs applicables à toutes les OAP

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP:

1° Les accès : les accès directs sur les grands axes routiers (RD3) sont à éviter. Les accès à créer devront présenter toutes les conditions de sécurité. Les accès directs depuis les axes routiers sont autorisés sur certaines OAP dans la mesure où elles n'entraînent pas de risque routier supplémentaire et où la configuration du site s'y prête (intra-agglomération et fonction des aménagements existants ou à venir). De façon générale, les accès groupés seront préférés.

2° Le stationnement : il devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation. Des opérations mixtes à vocation commerciale, ou de services, pourront programmer des aires de stationnement public sur le domaine public. Il sera possible de mixer les offres en stationnement sur domaine public et/ou privé pour répondre aux besoins.

3° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées. A l'exception des réseaux téléphoniques dans l'habitat diffus en zones agricoles ou naturelle, l'extension des réseaux souples de desserte des futures habitats et opérations doit s'opérer en souterrain.

En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée pour toute nouvelle construction avec obligation d'une gestion à la parcelle ou à défaut une gestion collective. Dans ce cas, la gestion à l'air libre sera préférée quand cela est possible.

Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique en amont de toute construction principale.

Les objectifs sont de permettre :

- l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (limiter l'imperméabilisation), par la création d'îlots de fraîcheur ou espaces verts au sein des projets en privilégiant des espaces de plaines terres pour la plantation de végétaux.
- de respecter le coefficient d'espace libre et de pleine terre inscrit dans le règlement écrit.
- de limiter au maximum les revêtements minéraux favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres.
- d'utiliser des revêtements drainants pour limiter le ruissellement (coefficient d'imperméabilité).
- d'utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

En matière d'éclairage extérieur, tous les aménagements d'espaces doivent prévoir la mise en œuvre de système avec une source d'alimentation solaire pour les bornes, les candélabres, les mâts ou autres lampadaires.

4° La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt : globalement les arbres et boisements indiqués sur les OAP seront à préserver au mieux selon leur état sanitaire et leur emplacement. En cas d'impossibilité de les conserver pour des raisons techniques, sanitaires ou fonctionnelles, ils devront être remplacés par des plantations à l'échelle de projet, avec des essences diversifiées adaptées aux conditions locales.

5° L'implantation des constructions : les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » et/ou de « continuité visuelle sur rue » seront recherchés dans l'ensemble des OAP sur les rues et axes principaux. Cette configuration pourra se traduire par plusieurs dispositifs : l'implantation en façade sur rue du bâti, leur mise en scène, l'implantation en pignon « ouvert » sur rue, le registre varié des clôtures, l'implantation des annexes et garages à l'alignement ou proche de ce dernier afin de maintenir la continuité visuelle sur rue, etc.

6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les opérations visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites – végétation, topographie, co-visibilités, intimité des jardins; etc.

7° La mixité fonctionnelle et sociale :

Les secteurs à vocation principale d'habitat, doivent intégrer autant que possible une mixité urbaine avec des formes bâties adaptées et plurielles – individuelles, groupées, petits collectifs. L'objectif de mixité sociale est établi à l'échelle de l'ensemble de la commune de telle sorte que les opérations pourront se compenser les unes les autres.

8° La qualité environnementale et la prévention des risques :

La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques et sensibilités connus – zones humides, zones inondables, retrait et gonflement des argiles, remontée de nappe, zone de bruit, etc.

9° Appliquer le bioclimatisme

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement.

Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : Relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

La conception bioclimatique consiste notamment à tirer le meilleur profit de l'énergie solaire, abondante et gratuite.

En hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire et en été inversement, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur.

Le bioclimatisme vise à développer des formes urbaines, des aménagements et des constructions qui reposent sur plusieurs volets :

- Intégrer un projet dans le paysage environnant
- Apporter fraîcheur et ombre en été en réduisant les îlots de chaleur et en favorisant les îlots de fraîcheur (végétation, eau, vent, ombres, matériaux...)
- Orienter les bâtiments pour profiter des apports solaires en hiver (chaleur et luminosité) et éviter les masques solaires par les ombres portées
- Implanter les constructions dans un souci d'optimisation et de sobriété de l'espace
- Concevoir des constructions compactes pour minimiser les déperditions d'énergie

Le bioclimatisme n'exclut pas la richesse et l'originalité architecturale, mais participe au contraire à développer des projets architecturaux de qualité.

Les OAP réalisées sur les secteurs de dents creuses et de renouvellement urbain en zones urbaines restent soumises, à défaut de maîtrise opérationnelle, au bon vouloir des propriétaires privés.

2 - OAP pour les dents creuses

Cette OAP concerne les dents creuses recensées à l'échelle du territoire.

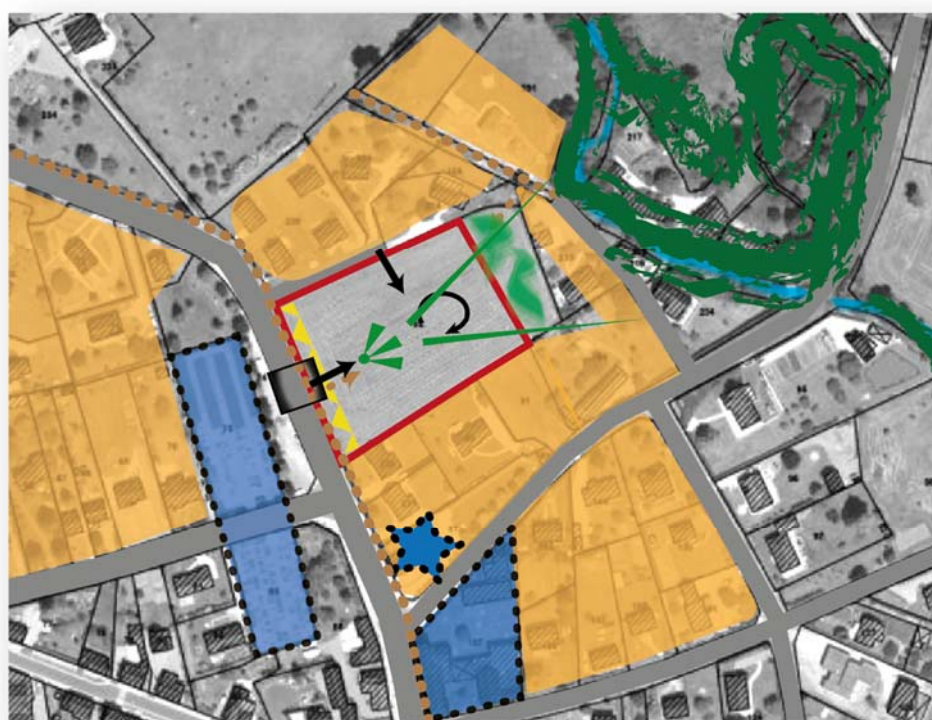
L'objectif principal de cette OAP est de permettre une densification à minima sur les dents creuses recensées dans ces secteurs en appliquant une densité minimum **de 15 logements / ha.**

Thème abordé	Développement
Programmation urbaine	Soit une densité à mettre en œuvre dans le bourg d'environ 15 logements minimum par hectare , correspondant en fonction des aménagements à réaliser à des surfaces moyennes comprises entre 450 et 650 m ² pour les lots individuels.
Accessibilité et déplacement	Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de bonne visibilité et de ne pas engendrer de dangerosité routière supplémentaire.
Organisation urbaine	Au vu de la morphologie des petites dents creuses, à savoir un parcellaire linéaire exposé sur rue, il est demandé qu'une façade urbaine et/ou architecturale sur la rue soit mise en scène au travers des éléments suivants : -exposition de la façade principale sur la rue – ouvertures, modénatures -et/ou registre de clôture établissant un dialogue avec la rue - limitation des hauteurs, ouverture visuelle de la rue vers le bâti, -Jeu d'exposition des annexes, abris entrant dans la composition de l'ensemble bâti, -Etc.

3- OAP de restructuration urbaine

Secteur de restructuration urbaine rue de la Mairie

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Nécessité d'une véritable mixité urbaine reposant sur l'introduction d'une typologie variée de logements diversifiés - habitat individuel, groupé/ petits collectifs – et / ou équipements.	Périmètre global d'environ 6200 m ²
Production dominante de logements, avec équipements publics ou collectifs Possibilité de logements seniors Echéancier : urbanisation prévue à court et moyen termes	Appliquer une densité médiane minimum de 18 à 20 logements/ ha Soit environ 11/12 logements à minima



PLU de PERNAY / Orientation d'aménagement et de programmation	
	Périmètre de l'OAP
	Principe d'accès à double sens créer
	Principe d'accès à sens unique créer
	Principe de carrefour à aménager
	Placette de retournement / lieu de convivialité
	Rivière
	Zone humide à protéger
	Continuité piétonne existante ou à créer
	Façade urbaine à composer
	Zone urbaine existante
	Vallée de Garande
	Haie d'intégration paysagère à réaliser
	Haie bocagère/ boisement à préserver
	Perspective à valoriser
	Équipement public potentiel
	Jardins familiaux préservés
	Aménagement d'espace vert



Vue sur le site depuis la rue de la Mairie

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Une double desserte est possible avec un accès possible depuis la rue de la Mairie mais aussi depuis l'impasse nord. Les accès directs sur la rue de la Mairie permettront à la faveur d'une recherche d'une implantation proche de l'alignement de renforcer le caractère de rue de cette entrée vers le centre bourg. La profondeur de l'ilot nécessitera de créer une desserte intérieure avec un lieu de convivialité, de rencontre, une placette de détente... La proximité du centre bourg et de ses commerces et services et l'accessibilité directe doivent laisser place aux déambulations piétonnes (liaisons douces) et 2 roues, en profitant des aménagements réalisés récemment sur la rue de la Mairie. Un accès depuis l'impasse nord sera privilégié.
Paysage et environnement	Le site relativement plan propose cependant une belle perspective en direction du coteau boisé sur sa frange Est. Elle devra être mise en valeur au travers de l'organisation urbaine qui sera proposée. Une bande paysagée en frange Est doit être aménagée, entre la future urbanisation et les habitations existantes de La Guénucherie, correspondant à une bande tampon, susceptible d'être soumise au risque d'inondabilité. A ce titre, elle doit rester inconstructible.
Qualité urbaine et architecturale	Il s'agit par cette opération de densification urbaine de redonner « corps » à la rue de la Mairie, en exposant des façades bâties proches de l'alignement sur la rue de la Mairie. Le programme urbain acceptera des constructions mixtes d'un gabarit de Rez de Chaussée, R+1 à R+1+combles. Une placette, un lieu de convivialité devra être aménagé dans le quartier pouvant participer à la mise en valeur de la perspective vers la vallée

4- OAP sur les zones d'extension urbaine

Secteur d'extension urbaine : Les Fourneaux



PLU de PERNAY /Orientation d'aménagement et de programmation

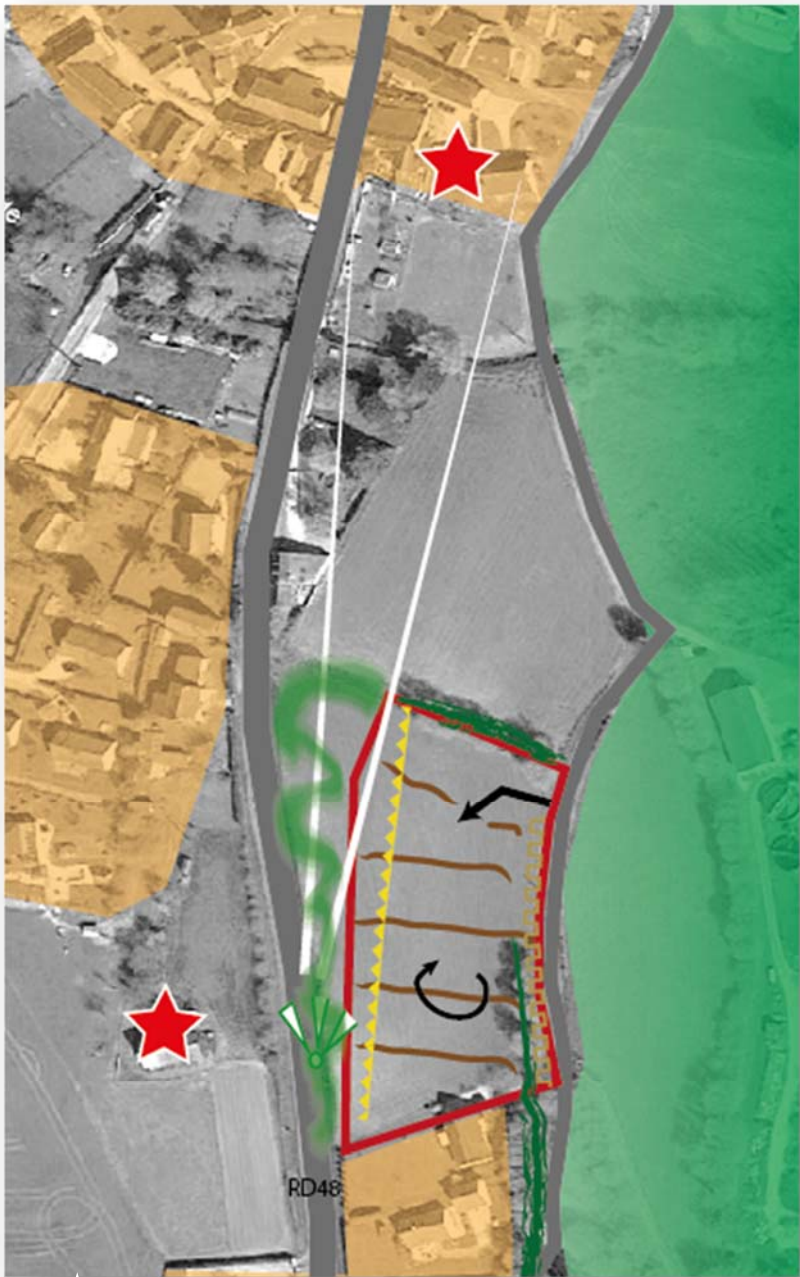
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double sens créer
- Principe d'accès à sens unique créer
- Principe de carrefour à aménager
- Placette de retournement / lieu de convivialité
- Rivière
- Zone humide à protéger
- Continuité piétonne existante ou à créer
- Façade urbaine à composer
- Zone urbaine existante
- Vallée de Garande
- Haie d'intégration paysagère à réaliser
- Haie bocagère/ boisement à préserver
- Perspective à valoriser
- Equipement public potentiel
- Jardins familiaux préservés
- Aménagement d'espace vert

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Nécessité d'une véritable mixité urbaine reposant sur l'introduction d'une typologie varie de logements diversifiés - Habitat individuel ou habitat groupé + Equipement public ou collectif – centre de secours	Périmètre global de 1.9 ha pour l'habitat + 0.5 ha pour l'équipement public ou collectif
Production de logements suivant une programmation progressive dans le temps En matière de production de logements sociaux, le site devra accueillir en priorité des T2 et T3 Echéancier –Urbanisation prévue à court et moyen termes	Densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 30 logements

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Il s'agit d'un secteur situé en frange nord du bourg sur les hauteurs du plateau dans la continuité de la ZAC. Des accès multiples sont possibles : - En entrée depuis la Route de Sonzay avec aménagement d'une nouvelle porte d'entrée dans le bourg - En poursuite des 2 accès routiers laissés en attente au niveau de la ZAC - En entrée depuis la RD3 pour la desserte de l'équipement, par création d'un nouvel accès au niveau du chemin actuel nécessitant un aménagement spécifique. En effet, la RD3 étant une voie très circulée dessinant un vaste virage avec peu de visibilité, tout nouvel accès devra faire l'objet d'une étude préalable en lien avec le Département. Des liaisons douces devront être tissées pour venir s'accrocher à celles existante, avec rabattement vers le centre bourg. Les accès directs route de Sonzay sont à proscrire.
Paysage et environnement	Le site ne bénéficie pas d'un cadre paysager préconstitué. Il est très ouvert sur les hauteurs et donc par la même très sensible. C'est pourquoi, il est préconisé que le fossé composant la limite nord d'opération soit l'occasion d'un maintien avec création d'une bande végétalisée généreuse d'au moins 5m de large intégrant un chemin d'entretien, se retournant sur la limite ouest de l'opération. Ce 1^{er} plan boisé facilitera l'intégration des constructions existantes et à venir.
Qualité urbaine et architecturale	Si l'ensemble bâti devra revêtir un aspect facilitant son intégration dans ce milieu rural, il est proposé de créer une façade urbaine le long des routes de Sonzay et d'Ambillou.– façades principales des constructions, de même pour le centre de secours qui composera le 1^{er} plan d'entrée dans le bourg. A défaut, un 1^{er} plan végétalisé devra être composé. Les marges de reculs devront rester mesurées le long des RD. Les aménagements, implantations du bâti dans la pente devront tenir compte de la topographie pour une intégration en douceur du bâti. Ainsi que pour la gestion des eaux pluviales de façon « naturelle » - noue, bassin paysager, etc.

Secteur d'extension urbaine « Les Prés Chevalliers »

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Nécessité d'une véritable mixité urbaine reposant sur l'introduction d'une typologie varie de logements diversifiés - Habitat individuel dominant voire habitat groupé	Périmètre global d'environ 6500m² pour l'habitat
Production de logements ECHANCIER / Urbanisation prévue à court et moyen termes	Densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 10 logements



PLU de PERNAY /Orientation d'aménagement et de programmation

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à créer
- Placette de retournement / lieu de convivialité
- Zone urbaine existante
- Vallée
- Aménagement paysager public / mise en valeur du cône de vue
- Haie bocagère/ boisement à préserver
- Cône de vue à préserver et valoriser
- Talus important à paysager / pas d'accès direct
- Limite d'implantation du bâti



Patrimoine à préserver

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Il s'agit d'un secteur situé en frange sud du bourg longeant la RD48 et en surplomb de la vallée de la Garande. Des habitations sont d'ores et déjà présentes en rive sud. Les accès directs depuis la RD48 sont interdits en raison de l'absence d'aménagement sécurisant les entrées et sorties. Dès lors, un accès en partie nord du site est envisageable depuis le chemin des Près Chevalliers le talus étant quasi inexistant à ce niveau. Des liaisons douces devront être tissées avec rabattement vers le centre bourg. Un aménagement végétal de 1^{er} plan doit être mis en œuvre le long de la RD48.
Paysage et environnement	Le site bénéficie d'un cadre paysager d'intérêt avec une déclivité du nord vers le sud et une belle perspective en direction de la vallée de la Garande. Quelques arbres viennent aussi délimiter le site sur sa périphérie sud et Est longeant la petite voie des Près Chevalliers. Un talus important souligne la démarcation entre la petite voie rurale et le site limitant les accès directs. Les parcelles et l'implantation du bâti pourra respecter naturellement les lignes topographiques qui descendent vers le nord est. Un cône de vue d'intérêt se dégage depuis la RD48 en direction du village, générant un visuel typique de « carte postale ». Ce dernier doit être préservé et donc sorti de la zone constructible. Il devra bénéficier d'un aménagement paysager de 1er plan permettant à la fois d'intégrer le bâti se trouvant en retrait mais aussi de valoriser la perspective vers les toits du bourg, le clocher . En outre, un retrait complémentaire d'implantation du bâti est indiqué sur l'OAP, rajoutant à l'effet d'ouverture visuelle en direction du bourg ancien.
Qualité urbaine et architecturale	Les aménagements, implantations du bâti dans la pente devront tenir compte de la topographie pour une intégration en douceur du bâti. Une aire de convivialité sera à aménager sous forme de placette. Le talus devra être végétalisé naturellement ou être intégré au projet de construction.

Vue depuis la RD48 au droit du site vers la silhouette du village – clocher – à préserver et mettre en scène



5- OAP sur la zone d'équipement

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Equipements publics, ou collectifs , commerces et services , logements	Périmètre global d'environ 5800 m ²
Accueil prioritaire pour la salle des fêtes et équipements annexes et complémentaires, aire de stationnement	ECHANCIER / Urbanisation prévue à court et moyen termes



Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	L'intention de la collectivité est de profiter d'une proximité des équipements – reconversion de la salle des fêtes actuelle et future salle des fêtes, micro-crèche - pour mettre en cohérence les accès depuis la rue de la Gare, principale voie de desserte. Il en sera de même pour la réalisation et la mutualisation d'une aire de stationnement pour l'ensemble de ces équipements. Par ailleurs, un usage régulier de cheminement doux s'opère à travers ce site, permettant de relier la place des Petits Près au sud du bourg, en empruntant l'impasse des Pressoirs. Il est donc envisagé de maintenir cette liaison piétonne usitée, et d'intégrer un aménagement spécifique au sein de cet espace.
Paysage et environnement	Le site bénéficie d'un cadre paysager d'intérêt, s'adossant à la vallée de la Garande. Il s'agit d'un paysager de transition, entre unité ancienne du bourg et vallon naturel bocager. Les enjeux urbains et paysagers sont donc doubles : -Renforcer la façade urbaine, la densité et la lecture de la rue de la Gare, depuis la rue de la Poste ; il s'agit de créer une continuité urbaine cohérente entre les équipements existants (crèche et salle actuelle) et futurs (salle des fêtes) -Intégrer le futurs équipements au sein de la vallée sur ses franges ouest et sud , alors que la vallon se prolonge et laisse une part généreuse aux covisibilités depuis les rues de La Bondonnière et du Lavoir. Dès lors, le bâtiment, de par son parti architectural, et ses aménagements paysagers devra favoriser son inscription dans ce paysage tantôt naturel en rive sud, et au contraire marquer l'urbanité en frange nord.
Qualité urbaine et architecturale	Les aménagements, implantations du bâti dans la pente du site devront tenir compte de la topographie pour une intégration en douceur du bâti. Les talus devront être évités pour privilégier une pente douce , ou à défaut être peu importants et végétalisés naturellement ou être intégrés au projet de construction.