

Commune de

PONT-DE-RUAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 05 mai 2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Pont-de-Ruan,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 23/05/2024
APPROUVÉ LE : 05/05/2025

Dossier 21043717
[Date de
publication]

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

PONT-DE-RUAN

Révision du Plan Local
d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date	Description
[Date de publication]	Orientation d'Aménagement et de Programmation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1.1 Présentation des OAP.....	6
1.1.1 OAP sectorielles de densification du tissu urbain ou d'extension urbaine	6
1.1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation	6
1.1.3 OAP thématiques.....	6
CHAPITRE 2 : OAP D'EXTENSION URBAINE	7
2.1 OAP de la « La Chataigneraie »	8
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site	8
2.1.2 Contexte et enjeux urbains.....	9
2.1.3 Enjeux du site.....	10
2.1.4 Objectifs d'aménagement	10
2.1.5 Justifications	12
CHAPITRE 3 : OAP DE RENOUVELLEMENT URBAIN	13
3.1 OAP de la « Vallée du Lys »	14
3.1.1 Localisation et reportage photographique du site	14
3.1.2 Contexte et enjeux urbains.....	15
3.1.3 Enjeux du site.....	15
3.1.4 Objectifs d'aménagement	15
3.1.5 Justifications	17
CHAPITRE 4 : LES OAP THEMATIQUES	18
4.1 OAP « Trame verte et bleue et continuités écologiques »	19
4.1.1 Petit lexique des continuités écologiques	19
4.1.2 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP	19
4.1.3 L'ensemble du territoire	20
4.1.4 Les projets de construction et les aménagements	23

PREAMBULE

Par délibération en date du **29 mars 2022**, la commune de Pont-de-Ruan a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement écrit. Deux types d'OAP sont présentés dans le cadre de ce PLU :

- Des OAP dites « sectorielles », répondant à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Les OAP dites « thématiques » en réponse aux enjeux de la collectivité et répondant à l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 Présentation des OAP

1.1.1 OAP sectorielles de renouvellement urbain ou d'extension urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Pont-de-Ruan intéressent un secteur de projet classé en zones « U » ainsi qu'un secteur « 1AU » en extension de l'enveloppe urbaine.

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones destinées à être urbanisées (AU), une OAP couvre le site 1AU et une autre OAP est définie en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 2 secteurs répartis de la manière suivante :

- 1 opération de renouvellement urbain et de densification sur un secteur clé en cœur de centre bourg ;
- 1 opération en extension.

1.1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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.* »

La commune ne présente qu'un seul secteur à urbaniser à court terme. En ce sens il n'est pas nécessaire d'établir un échancier.

1.1.3 OAP thématiques

Dans le cadre du PLU la municipalité a souhaité encadrer une thématique d'intérêt sur le territoire en lien avec les enjeux du territoire et de son développement :

- Une OAP thématique portant sur les continuités écologiques. Il est à noter que cette OAP thématique trouve des applications plus locales au sein des OAP sectorielles ;

Cette OAP thématique couvre la totalité du territoire et est opposable à l'ensemble des formalités d'urbanisme.

CHAPITRE 2 : OAP D'EXTENSION URBAINE

2.1 OAP de la « La Chataigneraie »

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site

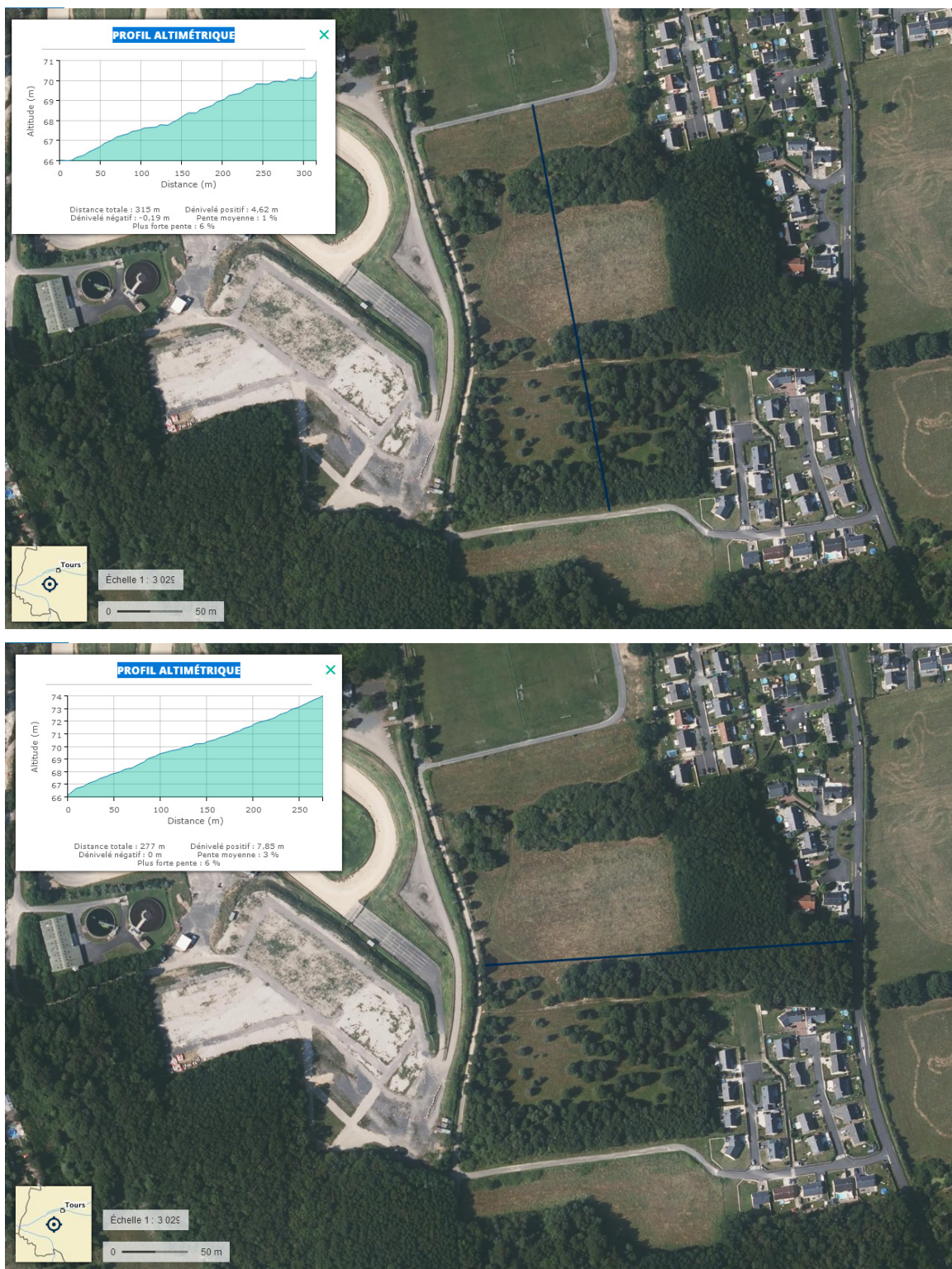


1 <



2 >





2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Ce site s'inscrit comme le seul secteur de développement urbain de la commune, en extension du tissu urbain existant. Il bénéficie d'un cadre qualitatif en termes de paysage et d'environnement, puisqu'il est actuellement occupé par de la prairie et un boisement, même s'il se situe à proximité du circuit automobile. Sa situation permettra un aménagement de qualité.

Le secteur représente une superficie de 8 ha, dont seulement la moitié sont constructibles.

2.1.3 Enjeux du site

- Permettre le développement de la commune dans les années à venir sachant que le tissu urbain est déjà très dense ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- préserver les éléments écologiques présentant une sensibilité ;
- isoler le nouveau quartier du circuit automobile ;
- permettre une desserte routière sécurisée.
- tenir compte des risques présents sur le site et notamment celui lié au retrait et gonflement des sols argileux

2.1.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur la globalité du secteur
- Le site a vocation à permettre l'implantation de logements intermédiaires, petits collectifs ainsi que de maisons individuelles
- L'aménagement du site devra se faire en trois tranches, dont la première tranche est le secteur le plus au sud de l'opération

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Valoriser les ambiances de clairière qui segmentent aujourd'hui le site pour créer différentes ambiances de quartier dans l'intervalle de bandes paysagères préservées
- Une frange paysagère arbustive / arborée est à valoriser et à renforcer sur le pourtour de l'opération. Cette opération se développe au sein d'un secteur d'ores et déjà très arboré, voire boisé. Il s'agira de s'appuyer sur l'existant pour renforcer la trame paysagère du site.
- Tirer profit de la déclivité naturelle du site (pente du sud-est vers le nord-ouest) pour organiser une gestion de l'eau qui s'appuie sur le paysage de clairière, par exemple avec un étagement des ouvrages de gestion du pluvial. L'ingénierie de projet valorisera une gestion des eaux pluviales à l'air libre, en favorisant dès que cela est possible l'infiltration dans le sol, mais aussi en incluant des secteurs dédiés au stockage des eaux pluviales à l'air libre, tout en favorisant l'intégration, notamment paysagère, de ces dits secteurs dans l'opération. Des jardins de pluies pourront être intégrés à cette opération.

Aussi l'intégration de système de récupération d'eau pluviale pourra être encouragée dans les projets individuels.

- Cette déclivité du terrain doit aussi conduire les horizons urbains de cette nouvelle opération. Ainsi la hauteur, le volume et la forme des constructions devront être travaillés en conséquence des

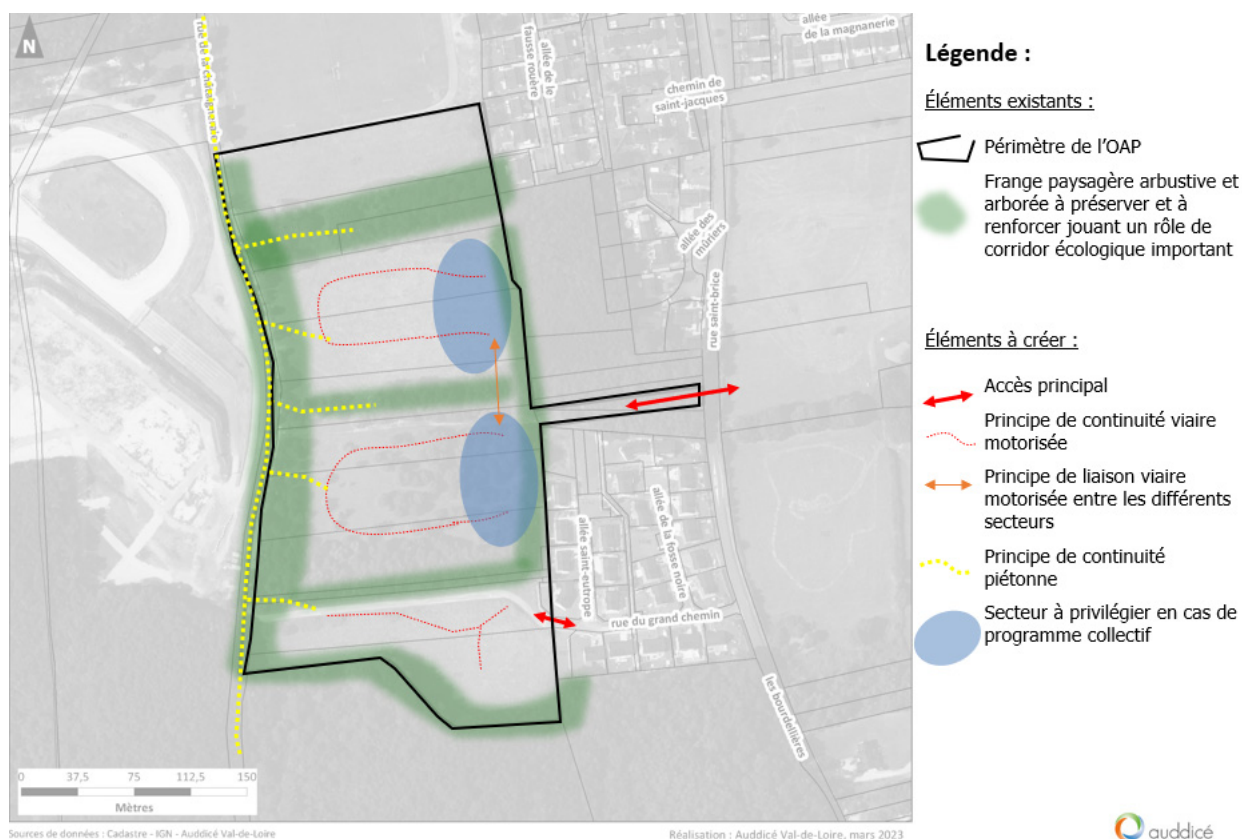
variations naturelles du site, dans l'objectif de favoriser l'insertion paysagère de cette opération dans l'écrin boisé dans lequel elle se développe.

- Constituer des logiques de hameau introverti, mis à l'écart des lieux d'animation (les terrains de sport au nord, et surtout le circuit automobile au nord-ouest), tout en ménageant des percées visuelles depuis les espaces publics sur les lisières arborées.
- Favoriser la plantation d'essences fruitières
- Encourager les constructeurs à réaliser une étude de sols pour anticiper les risques liés au sol.
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en veillant à la qualité paysagère du site. Le secteur se développant au sein d'un écrin boisé, les objectifs de production d'énergie renouvelable, en l'état en lien avec la valorisation de la biomasse, pourront être intégrés à l'opération.
- Veiller à l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en matière d'implantation, mais aussi en matière de ressources utilisées pour la construction de ces derniers.

■ Desserte, mobilité et réseau

- Prévoir une entrée principale directement par la D8, complétée par un prolongement de la rue du Grand Chemin. Le carrefour entre cette nouvelle voie d'accès et la D8 devra être sécurisé.
- Etudier les possibilités de connexion, a minima pour modes doux, depuis l'allée de la Fausse Rouère.
- Permettre une connexion uniquement pour modes doux et véhicules de services depuis la rue de la Châtaigneraie, pour faciliter un lien direct et sécurisé pour les piétons et les cyclistes en direction du cœur de bourg
- Promouvoir une connexion viaire entre les différents îlots
- L'aménagement du site veillera à rationaliser l'offre de stationnement, en proposant une opération avec un stationnement individuel calibré en conséquence du besoin, mais aussi en optimisant des stationnements collectifs existants, et en maximisant les poches de stationnements collectifs au sein de l'opération. Cette offre de stationnement devra notamment répondre aux exigences en termes de stationnement PMR. Lorsque cela est techniquement possible, les stationnements collectifs devront présenter une offre en termes de bornes de recharge de véhicules électriques.
- Des stationnements vélos, en lien avec les connexions mobiles projetées, devront être intégrés à l'opération.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



2.1.5 Justifications

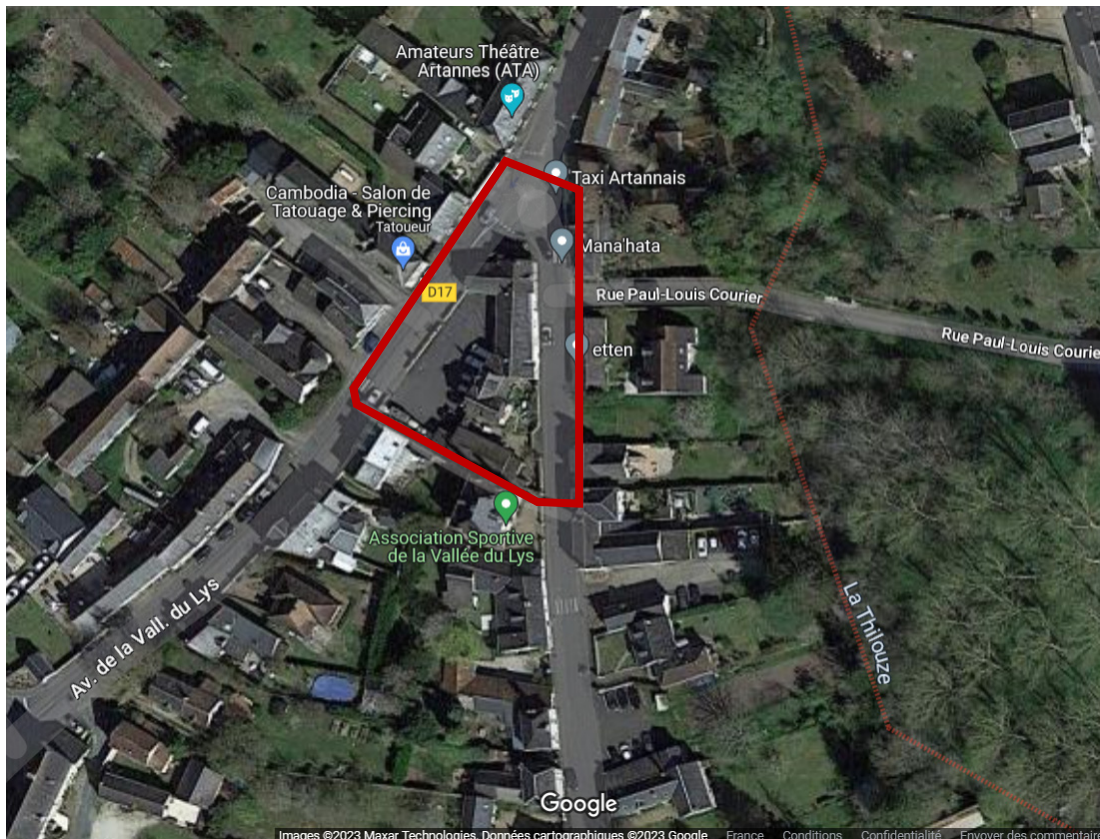
Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Préserver la vallée de l'Indre ;
- Mettre en valeur le cadre de vie ;
- Viser une population d'environ 1 500 habitants ;
- Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages ;
- Renforcer la trame verte et bleue ;
- Prendre en compte les risques pour un urbanisme résilient ;
- Limiter la consommation d'espace ;
- Tendre vers une densité minimale d'opérations de 18 logements par hectare sur la commune ;
- Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 4ha.

CHAPITRE 3 : OAP DE RENOUVELLEMENT URBAIN

3.1 OAP de la « Vallée du Lys »

3.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 >



3.1.2 Contexte et enjeux urbains

Ce site s'inscrit dans une politique de renouvellement urbain. L'objectif des élus est de permettre le renouvellement du site en priorisant l'accueil de nouveaux commerces et services, notamment en lieu et place de la salle des fêtes.

3.1.3 Enjeux du site

- Optimiser le foncier existant au sein du tissu urbain
- Développer l'offre de services et commerces
- Permettre l'implantation de nouveaux commerces et services
- Permettre une nouvelle offre de stationnement mutualisés

3.1.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

La position stratégique de l'îlot dans le bourg de Pont-de-Ruan doit permettre de privilégier l'accueil d'une fonction urbaine d'animation, comme ce fut le cas dans son usage précédent de salle des fêtes. Un usage public et/ou commerçant doit être privilégié en RDC. Il peut être complété par une fonction résidentielle à l'étage des commerces, services ou équipements créés en RDC.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Ilot en tête du croisement de l'avenue de la Vallée du Lys et de la rue Saint-Brice, participant de la lecture de l'entrée nord du bourg de Pont-de-Ruan après la traversée de l'Indre.

Le bâti existant sera préservé au mieux selon son état et sa capacité d'évolution. En cas de création de nouveaux bâtis, ces derniers devront se faire à l'alignement de la Rue Saint-Brice.

La cour arrière accessible depuis l'avenue de la Vallée du Lys peut être conservée dans cette fonction ou bien densifiée. Entre cette cour et la rue Saint-Brice, le parcellaire et les bâtis existants peuvent muter pour assurer un renouvellement urbain et bâti favorable à la redynamisation de l'entrée de bourg.

S'agissant d'un secteur de renouvellement urbain et de densification de l'existant, la problématique de la gestion des eaux pluviales devra être intégrée aux réflexions, et des solutions devront être proposées.

L'efficacité énergétique des nouvelles constructions devra être recherchée, tant par leur implantation que par les matériaux utilisés pour leur construction.

En termes d'énergie renouvelable, le site pourra promouvoir l'utilisation de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, sans compromettre la qualité paysagère de ce secteur.

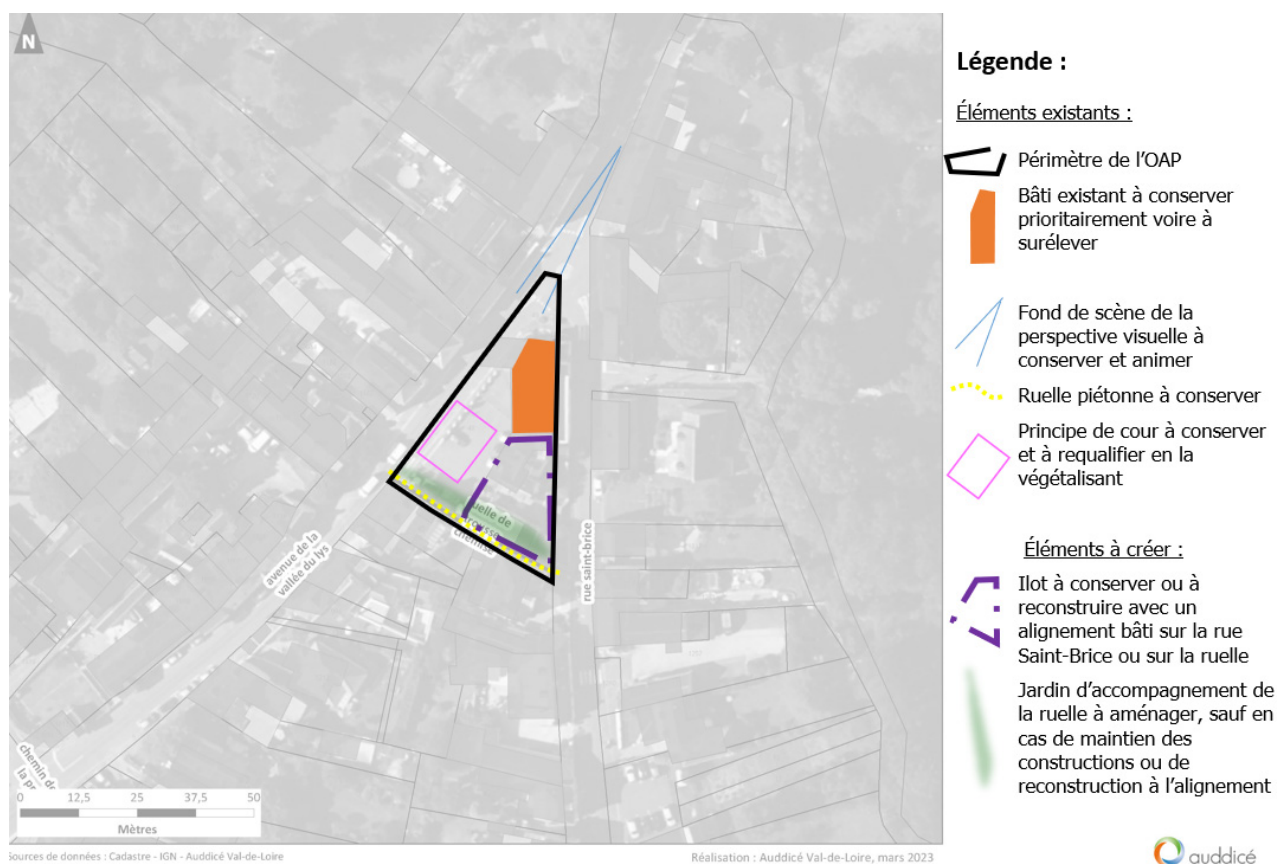
■ Desserte, mobilité et réseau

La ruelle étroite et piétonne de Trousse Chemise qui délimite le sud de l'îlot contre la mairie doit être maintenue dans sa fonction de liaison douce créant un passage court entre l'avenue de la Vallée du Lys et la rue Saint-Brice.

La cour arrière doit assurer l'essentiel de la desserte au site. Un accès secondaire par la rue Saint-Brice peut néanmoins être envisagé.

L'aménagement du site devra répondre aux problématiques de stationnement, qu'il s'agisse du stationnement de véhicules ou encore du stationnement vélo. En cas de réalisation de poches de stationnement, ces dernières pourront proposer, lorsque les aspects techniques le permettent, des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



3.1.5 Justifications

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Renforcer la centralité du centre-bourg ;
- Conforter le centre-bourg,
- Pacifier la circulation routière.

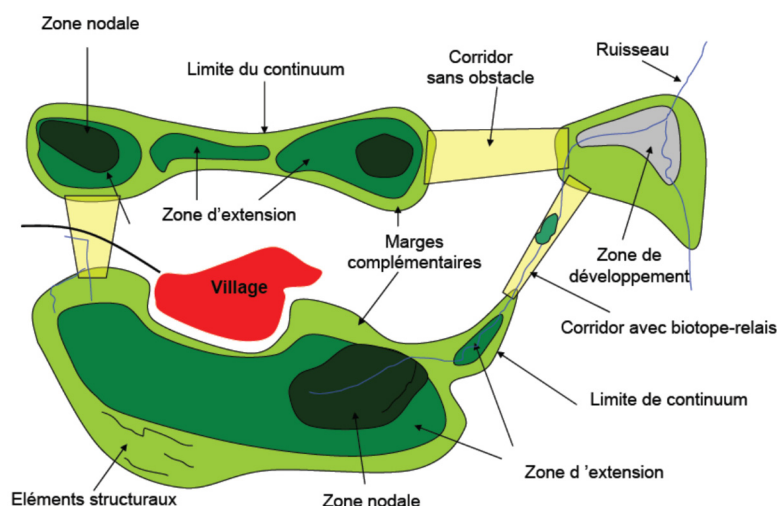
CHAPITRE 4 : LES OAP THEMATIQUES

Les élus ont souhaité accompagner leur projet de PLU par une OAP thématique traitant de la « Trame verte et bleue et des continuités écologiques ».

4.1 OAP « Trame verte et bleue et continuités écologiques »

4.1.1 Petit lexique des continuités écologiques

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.



Schématisme structurelle de connexions écologiques d'un écosystème – Source : ECONAT Yverdon-les-Bains & PiU Wabern

4.1.2 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP

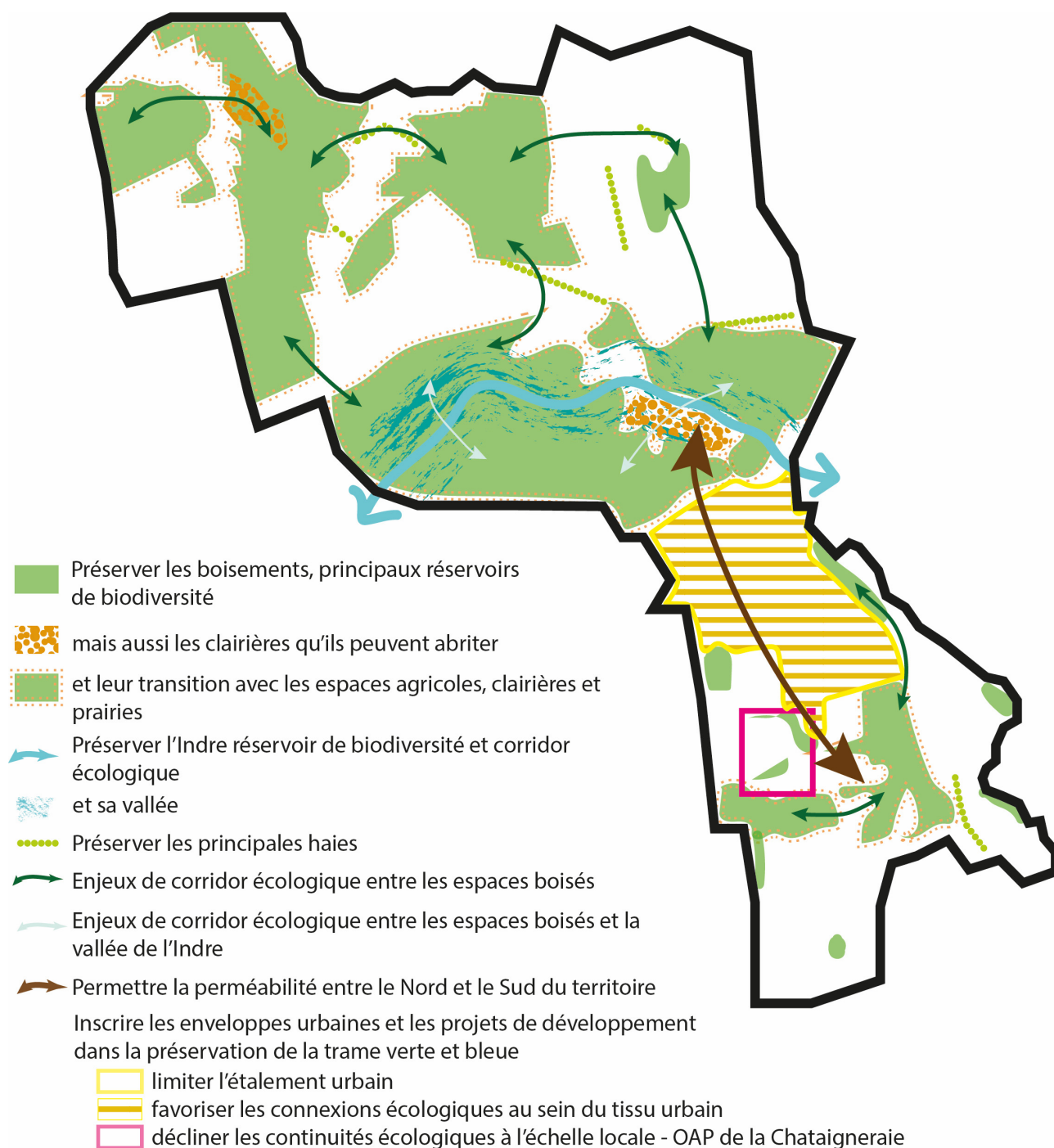
L'OAP thématique « trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire. A plus échelle, cette dernière sera déclinée au sein des OAP sectorielles.

Cette OAP est une traduction directe de la stratégie « ville aérée » adoptée par la commune pour son projet de développement.

4.1.3 L'ensemble du territoire

Les recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi elles s'appliquent à l'ensemble du territoire et les formalités d'urbanisme sur le territoire communal devront être compatibles avec cette OAP.



■ Protéger les réservoirs de biodiversité

La commune reconnaît deux types de réservoirs écologiques principaux :

- Les boisements ;
- La Vallée de l'Indre,
- Les prairies alluviales.

Les boisements

Les boisements sont essentiellement présents sur le secteur Nord de la commune. Ces boisements devront être préservés en raison de l'intérêt écologique qu'ils présentent. Néanmoins, outre le boisement c'est aussi les clairières qu'ils peuvent abriter ainsi que leurs connexions avec les espaces agricoles fondent l'intérêt de ces réservoirs.

Ainsi il est nécessaire de :

- Préserver ou créer des clairières au sein des boisements, sans altérer à l'importance et la qualité du boisement ;
- Porter une attention au traitement des franges des boisements : encourager l'entretien des franges boisées sur une distance de 50m, permettant à la fois de diminuer le risque lié au feu de forêts, impactant fortement la biodiversité, mais aussi pour s'assurer de l'équilibre entre ces boisements, les espaces agricoles qui les entourent, et les zones d'habitat.
- Éviter toute nouvelle construction (incluant les annexes et les extensions) à une distance inférieure de 50m des boisements.

La Vallée de l'Indre

Aux abords de l'Indre, l'OAP fixe les orientations suivantes :

- Ne pas créer de nouveau obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve
- Maintenir la mosaïque de milieux que présente ce réservoir

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Les prairies alluviales

La commune de Pont-de-Ruan abrite une prairies alluviales protégée au titre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Il est essentiel d'éviter la fermeture de ce milieu et de veiller à ne pas l'isoler des autres milieux.

■ Favoriser les continuités écologiques dans les secteurs identifiés comme « pas japonais »

Dans les espaces identifier comme corridors en « pas japonais » il faudra encourager :

- La plantation d'arbres ou de haies,
- La préservation des mares ;
- La préservation des haies existantes ;
- Le maintien des prairies lorsqu'elles existent.

L'aménagement ou la construction d'éléments fragmentant devra être éviter autant que possible.

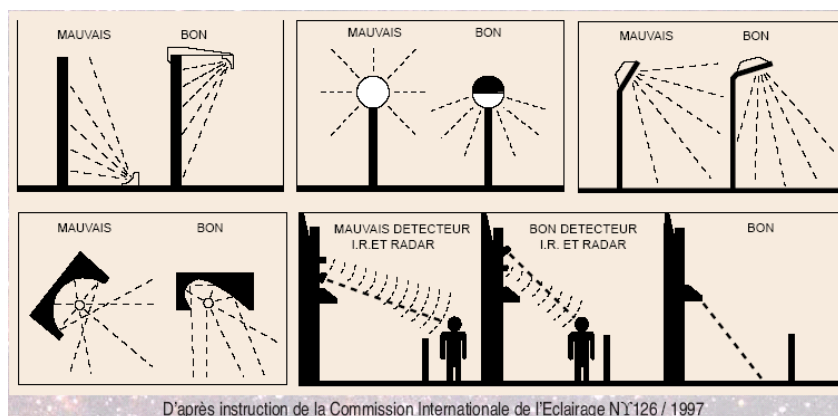
■ Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

■ Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse. Cette pratique pourra être généralisée sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones urbaines existantes.

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, par exemple à partir de 23h, ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

4.1.4 Les projets de construction et les aménagements

La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire. **L'OAP présente ci-dessous des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.**

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. prescription « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



Sources : CG 38, LPO