

Département du Loiret

COMMUNE DE REBRECHIE

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Suppression de la ZAC multisites "extension du centre et entrée Nord du Bourg"

PADD

(pièce n°1.2 du PLU)

(mentions retirées : en rouge)

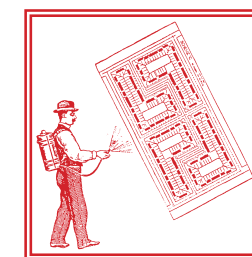
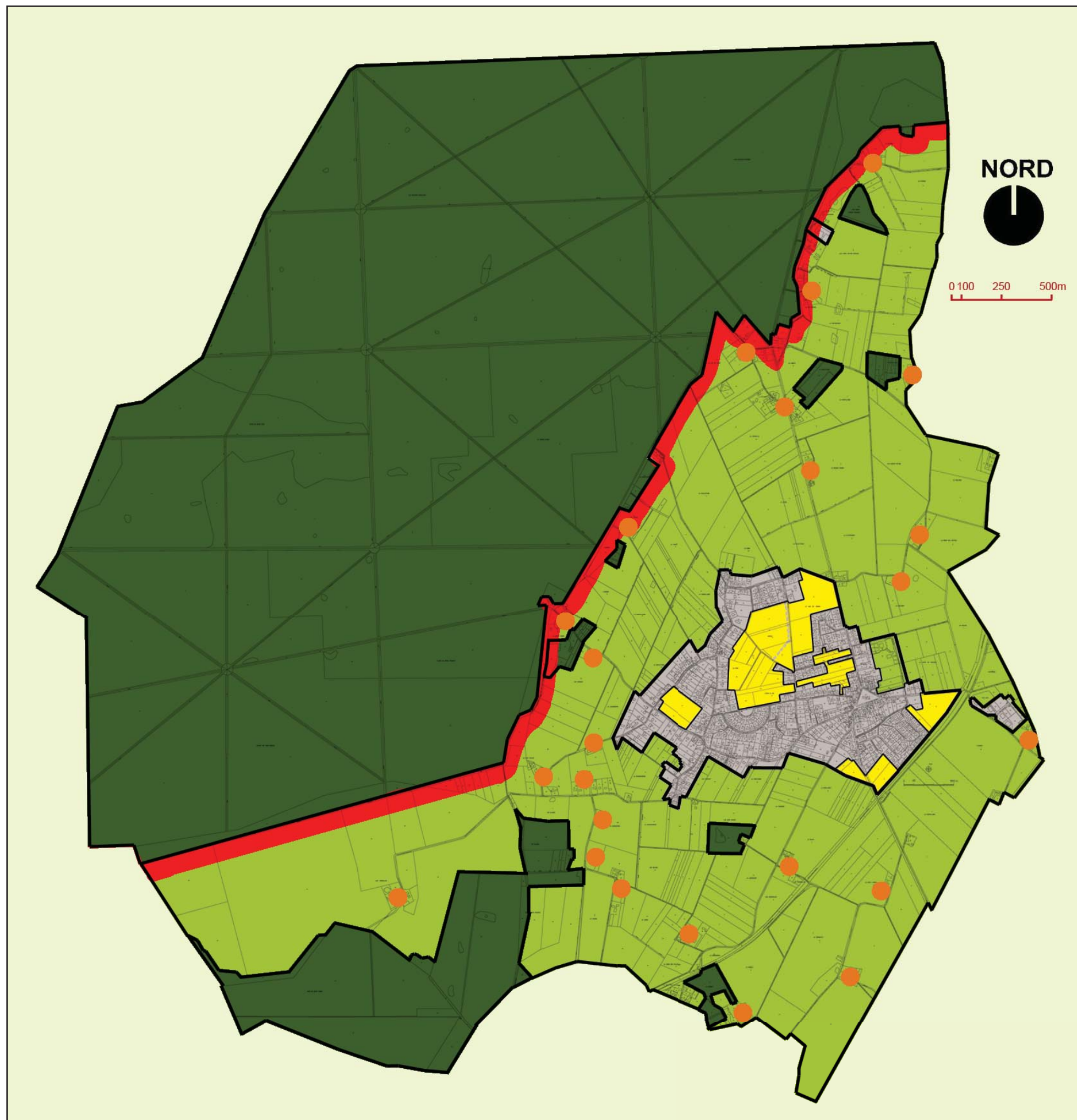
2.1

Date	Modifications / Observations
juin 2019	

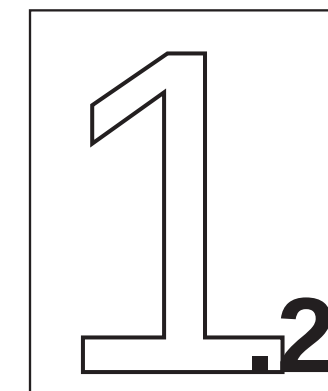


1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06790



Ph. Verdier Urbaniste
M. Ferranet Architecte



Projet D'Aménagement et de Développement Durables

25 JANVIER 2013

PROCÉDURE	DATE
ARRÊT DU PROJET	6 AVRIL 2012
APPROUVE LE	25 JANVIER 2013

REBRÉCHIEEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Qu'est-ce que le Projet d'Amenagement et de Développement Durables ?

Rappel de la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003

Le P.A.D.D. est la clé de voûte du P.L.U. "Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune" (art. L 123.1)

Il ne doit contenir que des orientations générales et être un "document simple, court et non technique qui présente le projet communal" (circ. Du 31 juillet 2003, commentaire de l'art. 177 de la loi U.H.)

Il n'est pas en lui-même opposable aux tiers, mais les documents juridiquement opposables du P.L.U. (règlement et plans correspondants, orientations d'aménagement) doivent être en cohérence avec lui.

Rappel de la loi ENL du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 »

Le P.A.D.D. doit être une synthèse des politiques urbaines regroupées dans les objectifs assignés par la loi :

- équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- diversité des fonctions urbaines et rurales, et mixité sociale de l'habitat
- réduction des Gaz à Effet de Serre et maîtrise de l'énergie

ARTICLE L.123.1.3 du code de l'urbanisme : «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

PADD DE REBRÉCHIE : OBJECTIFS GLOBAUX

Modérer la croissance urbaine et démographique en respectant un rythme moyen de constructions d'environ 10 logements par an, et un taux de croissance de 1% à 1.5% l'an, ce qui amènerait la population vers 1600 à 1700 habitants en 2020, contre 1367 en 2008.

Ne pas créer de nouveaux territoires urbanisables en zone agricole : seuls les hameaux et écarts existants sont maintenus.

Limiter strictement la constructibilité dans les hameaux et écarts existants, réservés aux bâtiments agricoles, à l'extension limitée des constructions existantes ou la création d'annexes.

Ralentir la consommation d'espace par l'urbanisation :
La consommation d'espace (environ 50 ha de 1968 à 2010 pour 350 logements soit une densité de 7 logts / ha) sera ralentie :
• Par augmentation de la densité dans les zones à urbaniser les plus proches du bourg (entre 12 et 17 logts / ha).
• Par la diminution des superficies urbanisables : le total des zones « U » et « AU » est augmenté de 9 ha seulement entre le POS de 1994 et le PLU de 2011, et le total des zones disponibles pour l'urbanisation est fixé à 32 ha, dont 27 déjà urbanisables au POS de 1994.

Protéger la Forêt. Préserver et restaurer les continuités écologiques :
• Par classement systématique en espaces boisés à protéger de la forêt domaniale et des bois privés.
• Par la pérennisation d'une bande inconstructible le long de la lisière de la forêt domaniale.
• Par la création de zones spécifiques « UJ », de jardins à préserver en milieu urbanisé.
• Par la gestion attentive des plans d'eau et cours d'eau existants ou à créer, en particulier un bassin d'eaux pluviales et une « noue », à créer dans la zone 1 AU secteur « entrée nord du Bourg ».
• Par l'encouragement, en partenariat avec les organisations agricoles, des pratiques susceptibles de restaurer la biodiversité (haies, prairies, diminution des pesticides etc.)

Proposer des loisirs, par le développement du tourisme rural (accueil à la ferme) et le développement de l'offre de loisirs du secteur « sports-loisirs » situé en centre bourg.

Maintenir sans nouveau développement la Zone artisanale, et rechercher un développement des activités économiques dans un cadre intercommunal.

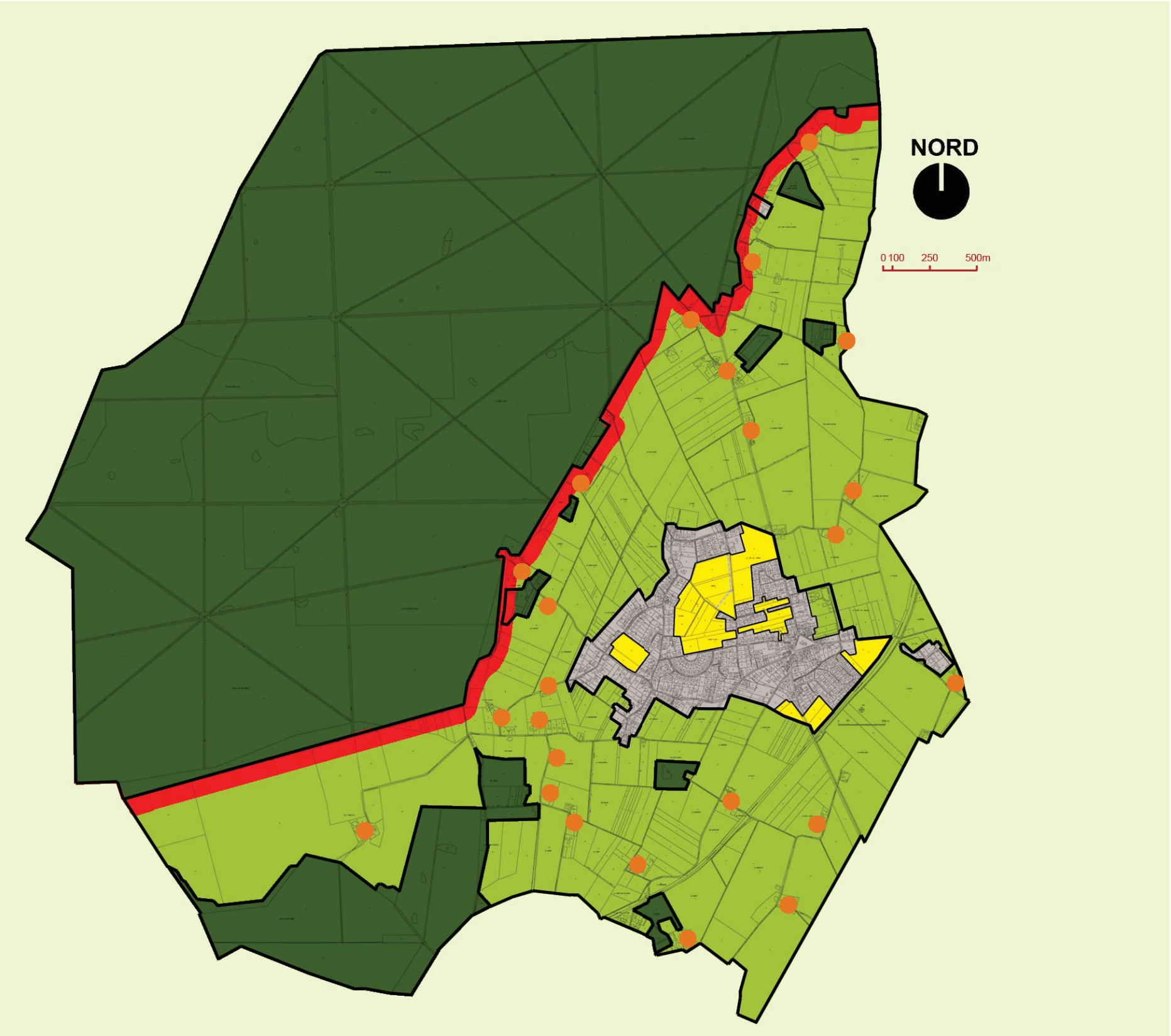
Prévoir un accès aisé (piétons-cycles) vers les points de desserte en transports publics, et les parc de stationnement proches, qui seront dimensionnés et adaptés au covoiturage.

Susciter une réflexion avec les communes voisines et les entreprises de l'est orléanais sur l'aménagement d'itinéraires adaptés aux modes doux de déplacements entre lieux de résidence et lieux d'emploi, ainsi que sur un développement concerté des communications numériques.

(surfaces en ha)	POS 1994	PLU 2011
Agriculture	676	668
Hameaux et écarts bâtis	22	21
Forêt	1111	1111
Zones U et AU	110	119
Total	1919	1919

DE GESTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

-  Enveloppe urbaine autour du Bourg issue du POS.
-  Principaux écarts et hameaux bâtis.
-  Zone de lisière où toute construction nouvelle est interdite.



PADD DE REBRÉCHIE : OBJECTIFS DE GESTION

Modifier le moins possible l’enveloppe urbaine qui passe seulement de 110 à 119 ha entre le POS et le PLU, par rattachement de terrains desservables par les réseaux en entrée Sud et Est du bourg.

Favoriser la mixité sociale par la création de logements sociaux en locatif et accession à la propriété dans le cœur du bourg et ses extensions (objectif : environ 30 logements locatifs et 30 logements en accession à la propriété).

Revitaliser le coeur du bourg :

- Par la création de logements sociaux sur des terrains appartenant à la commune.
- Par l’encouragement à la création de commerces, services et activités de proximité, au moyen de la mise à disposition de terrains, d’études et de dispositifs d’incitation divers.

Donner la priorité à deux secteurs clés pour l’extension du centre et l’entrée nord du bourg, qui seraient urbanisés sous forme de ZAC avec un niveau élevé de d’exigences environnementales :

- D’une part en face de la Mairie (3 ha [2] sur le plan) ;
- D’autre part à l’entrée nord (7 ha [5] sur le plan).

Assurer une bonne liaison (visuelle, piétonne et automobile) entre le centre Bourg et la couronne pavillonnaire par la création d’un mail planté, d’un axe vert et de voies nouvelles ([4] sur le plan).

Hiérarchiser dans le temps les zones à urbaniser :

Priorité 1 : • Extension du centre bourg sous forme de ZAC ([2] sur le plan, zonage UB + ZAC) ;

• Entrée nord du bourg ([5] sur le plan de zonage 1AU + ZAC) ;

Priorité 2 : Développement du secteur de l’Orme au Roi ([6] sur le plan, zonage 2AU) ;

Priorité 3 : Développement de petits quartiers périphériques ([7] sur le plan, zonage 3AU).

(surfaces en ha)	POS 1994		PLU 2011	
Zones Urbanisées	75		92	
dont encore non urbanisées en 2011		5		5
Zones à Urbaniser	35		27	27
dont encore non urbanisées en 2011		22		
Total U+AU	110		119	
Total disponible pour l’urbanisation en 2011		27		32

DURABLE DES ABORDS DU BOURG

- 1. Confortement de la place et adaptation au développement de la commune, en y favorisant la création de logements et d'activités dans le respect du patrimoine existant.
- 2. Création d'une « greffe » sur le centre-bourg, favorisant un habitat de densité moyenne à proximité de la Mairie et du château, avec maillage de voies reliant l'existant et l'urbanisation nouvelle.
- 3. Extension et verdissement du secteur d'équipements sportifs, scolaires et de loisirs, avec création d'une limite végétale franche avec la zone agricole.
- 4. Mise en place d'une ossature fonctionnelle et paysagère de desserte des terrains à urbaniser entre bourg et couronne pavillonnaire, sous forme d'un mail et d'un axe vert entre l'Orme au roi et la tour du château.
- 5. Aménagement de l'entrée nord du bourg et développement de nouveaux quartiers d'habitation **réalisés selon un schéma d'ensemble**, sur la base des critères du développement durable (orientations solaires, faibles consommations énergétiques, gestion de l'eau, des déchets, environnement sonore, déplacements doux, etc.).
- 6. Développement progressif à moyen terme de nouveaux quartiers d'habitation **réalisés selon un schéma d'ensemble**, sur la base des critères du développement durable (orientations solaires, faibles consommations énergétiques, gestion de l'eau, des déchets, environnement sonore, déplacements doux, etc.). [Le lancement de ces opérations se fera après modification du PLU.]
- 7. Aménagement progressif de petits quartiers d'habitation [lancement par modification du PLU].

2. et 5. Urbanisation à court terme sous forme de ZAC (10 ha)

6. et 7. Urbanisation ultérieure (20 ha)

