

Département du Loiret

## COMMUNE DE REBRECHIEN

### Plan Local d'Urbanisme

## MODIFICATION

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
(pièce n°2.1 du PLU)

- mentions ajoutées : en vert ou encadrées en vert

- mentions retirées : en rouge ou barrées en rouge

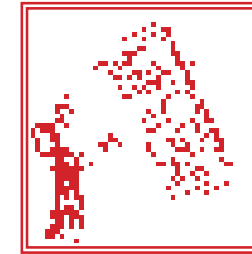
2.2

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



## Orientations d'aménagement et de programmation

*25 JANVIER 2013*

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

# REBRÉCHIE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Rappel de la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 (extraits)

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a fait des orientations d'aménagement un élément spécifique du dossier de PLU, permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**A la différence du PADD (projet d'aménagement et de développement durables), ces orientations d'aménagement sont juridiquement opposables, et les opérations d'aménagement et de construction décidées dans les secteurs où elles existent doivent être compatibles avec leur esprit.**

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, prévoir les actions et opérations à mettre en oeuvre « notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (art. L. 123.3 al.3 du code de l'urbanisme).

## Rappel de la loi du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement (dite « loi Grenelle 2 » extraits)

La loi du 12 Juillet 2010 donne aux orientations d'aménagement et de programmation un caractère obligatoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, qui ont une portée normative (art. L. 123.5 du code de l'urbanisme).

# Sommaire

- **Le site des anciens ateliers municipaux**  
(zone UAc, centre bourg) ..... **2**
- **Le secteur situé en face du château et de la Mairie**  
(zone UB, ZAC « extension du centre et entrée Nord du bourg ») ..... **3**
- **Le secteur Jumeau-entrée nord**  
(zone 1AU, ZAC « extension du centre et entrée Nord du bourg ») ..... **4**
- **Le secteur de l'Orme-au-Roi**  
(zone 2AU) ..... **6**
- **Les zones 3AU et les autres zones du PLU** ..... **7**

# Orientations d'aménagement et de programmation de la zone UAc (secteur des anciens ateliers municipaux)

Cette partie de la zone UA doit faire l'objet d'un programme d'ensemble de réhabilitation et de construction de logements locatifs sociaux et/ou de logements pour primo accédants :

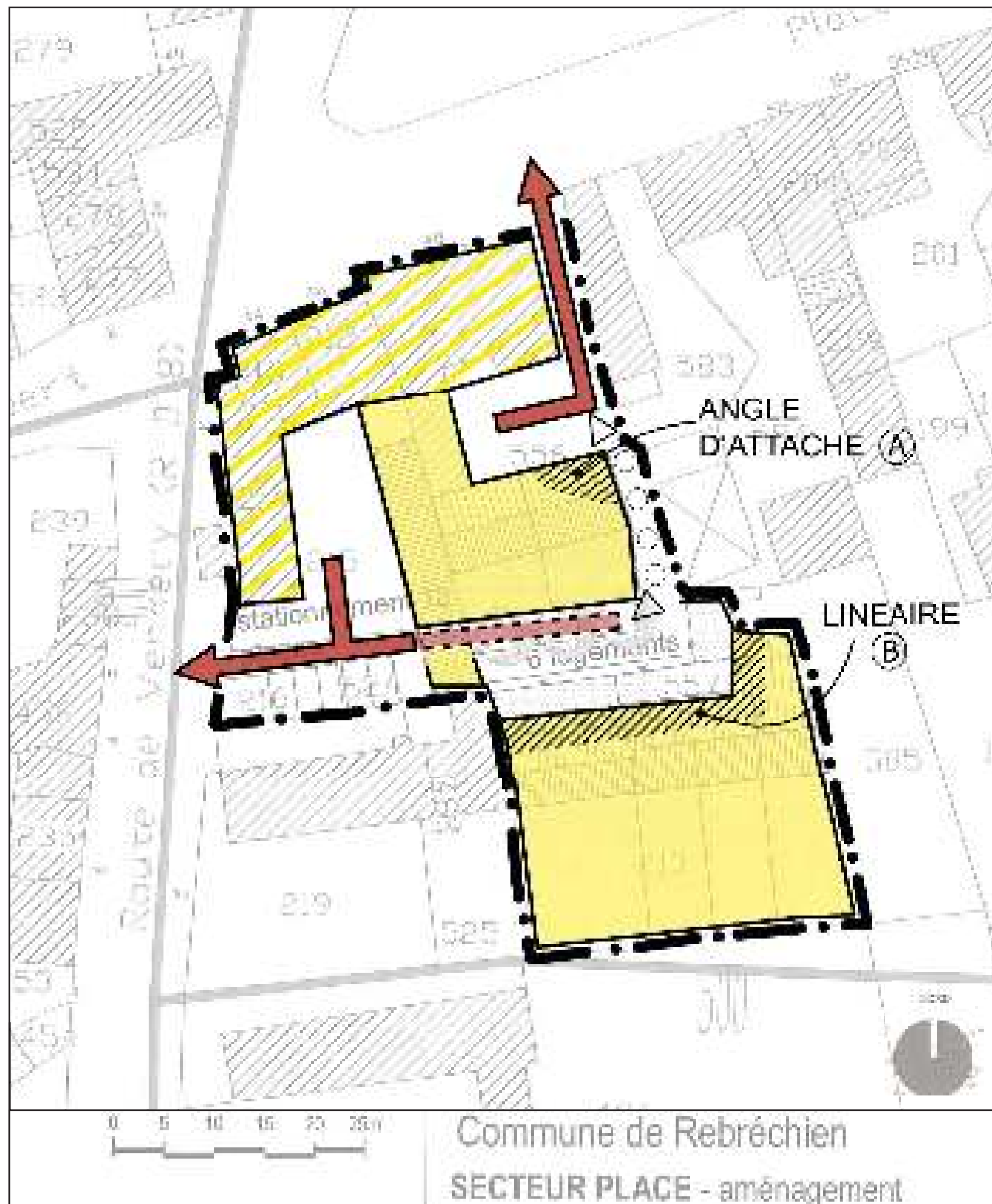
- Le secteur de bâti à conserver, améliorer ou réhabiliter comporte un local commercial à réhabiliter.
- Le secteur constructible ou réhabilitable comporte des annexes et réserves de local commercial, qui sont à réaménager.
- L'alignement des constructions se fera selon un angle d'attache obligatoire A, et à raison de 60% au moins des constructions à l'alignement du linéaire B.

## Programme

Nouveaux logements locatifs sociaux ou primo accédants	5 à 10 logements
--	------------------

### Légende

- Alignement obligatoire + réserve possible
- 
- Alignement obligatoire
- 
-  Bâti à conserver, améliorer, réhabiliter.
  -  Secteur constructible ou réhabilitable.
  -  Secteur non constructible.



# Orientations d'aménagement et de programmation de la zone UB (ZAC « extension du centre et entrée Nord du Bourg », secteur extension du centre en face du château et de la Mairie)

La zone UB dont le périmètre se confond avec celui de la ZAC « extension du centre et entrée Nord du Bourg » (secteur extension du centre) a pour vocation principale d'accueillir un programme varié de logements dont l'échelle bâtie doit être en harmonie avec l'échelle bâtie du bourg existant. Elle peut également accueillir des activités artisanales ou des services ou des équipements publics n'entraînant pas de nuisances pour l'habitation.

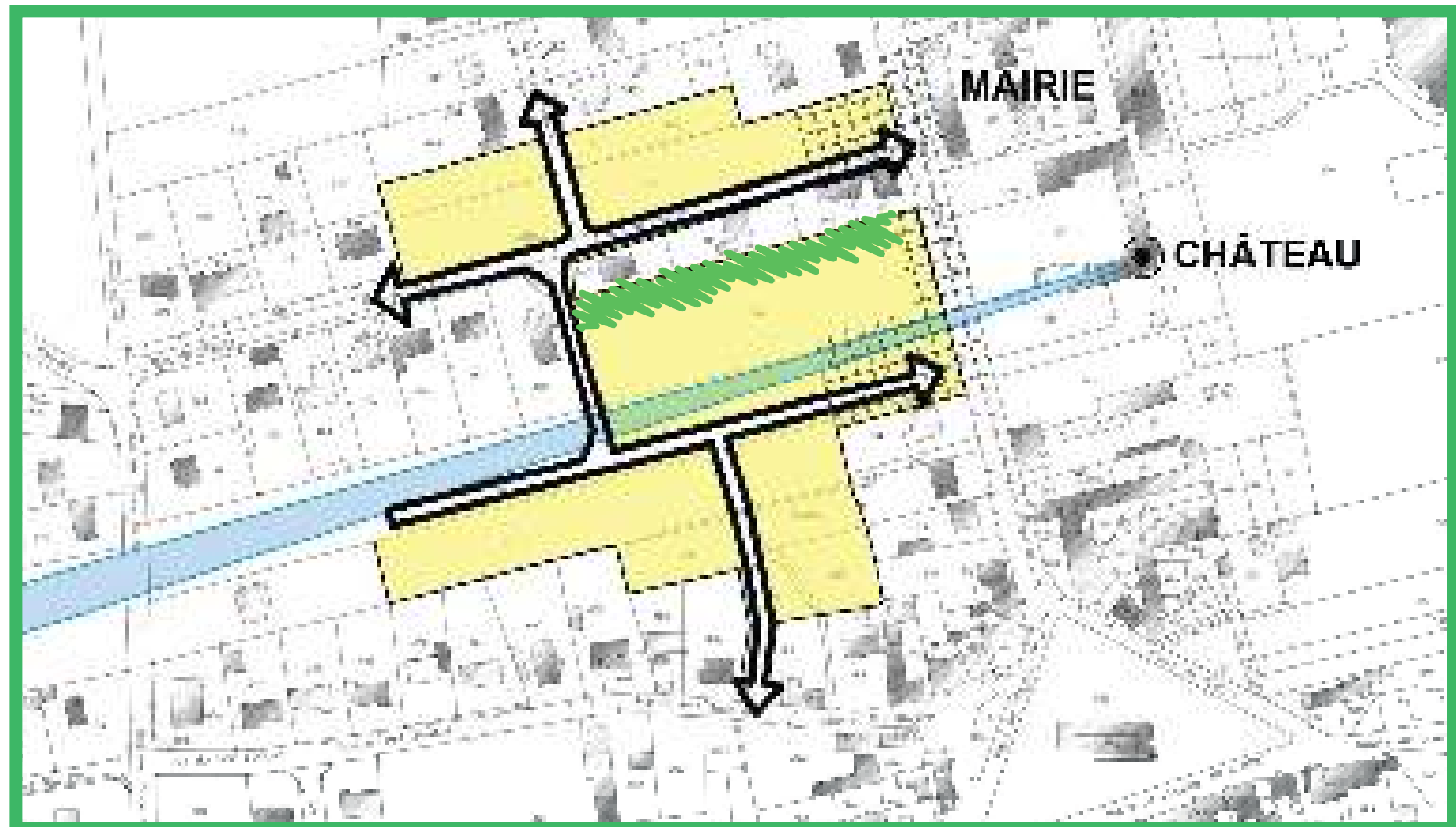
Cette urbanisation nouvelle doit se faire en préservant un cône de visibilité sur la tour du château et en aménageant un espace public non construit à dominance verte.

## Programme

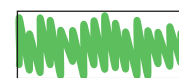
Logements individuels	maxi
Petits lots pour primo accédants	15
Locatifs sociaux (sous forme d'habitat individuel ou intermédiaire avec au minimum un jardinet ou une terrasse) et/ou résidence personnes âgées	20
Logements individuels sur lots moyens	15
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>
<b>DENSITE (logements/ha)</b>	<b>17,2</b>
<b>Surface totale du secteur de ZAC</b>	<b>29 000 m<sup>2</sup></b>

## ~~NOTE IMPORTANTE~~

~~Cette urbanisation nouvelle doit se faire en conformité avec le schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la zone UB (Plan n°3.4).~~



## Secteur Château-Mairie orientations d'aménagement



Créer une zone tampon végétalisée (environ 10 mètres de largeur sans construction principale).



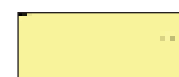
Préserver le cône de visibilité sur la tour du château et l'aménager en espace public non construit à dominante verte.



Créer des places publiques en face de la Mairie et du château dont des espaces de stationnement pour un total de 25 places.



Relier l'opération avec les opérations voisines existantes ou à venir, et avec le centre-bourg ancien.



Créer un habitat dont l'échelle et l'esprit soient en harmonie avec le centre bourg existant, mais dans un esprit contemporain, sans pastiche ni passéisme, et avec un niveau élevé de prestations environnementales.

# Orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU (ZAC « extension du centre et entrée Nord du Bourg », secteur entrée nord du bourg)

L'aménagement vise à créer une nouvelle entrée Nord du bourg, et à créer 75 logements sur 6,6ha environ, soit une densité d'environ 12 logements/ha. Les orientations d'aménagement spécifiques à ce secteur à urbaniser sous forme de ZAC, sont :

- La desserte par un mail interquartiers appelé à se prolonger ultérieurement en zone 2AU.

- Des ambitions environnementales fortes :

- respect des orientations de la loi ENL du 12 juillet 2010 (loi « Grenelle 2 ») et des prescriptions techniques réglementairement opposable (RT 2012 ou autres normes à venir)

- respect d'orientation des toitures favorable à la collecte de l'énergie solaire

- respect des principes de base de la construction bioclimatique en matière d'orientation, d'isolation, d'ouvertures ou de protections solaires, de récupération et de gestion des eaux pluviales etc.

## Le mail (coupe de principe)

Élément majeur de l'unité des futurs quartiers, le mail a de multiples fonctions :

Il est un **élément fort de repérage** au milieu d'un tissu urbain pavillonnaire indifférencié : **c'est un nouveau paysage**, appelé à marquer le site de Rebréchien entre le grand croissant pavillonnaire et le petit croissant proche de la mairie et du centre bourg.

Il permet de **féderer les opérations** à faire au cours de la prochaine décennie, aussi bien à court terme (1AU) qu'à moyen terme (2AU).

Il constitue une **voirie primaire** facile à identifier, qui permet aussi de stationner à proximité des habitations.

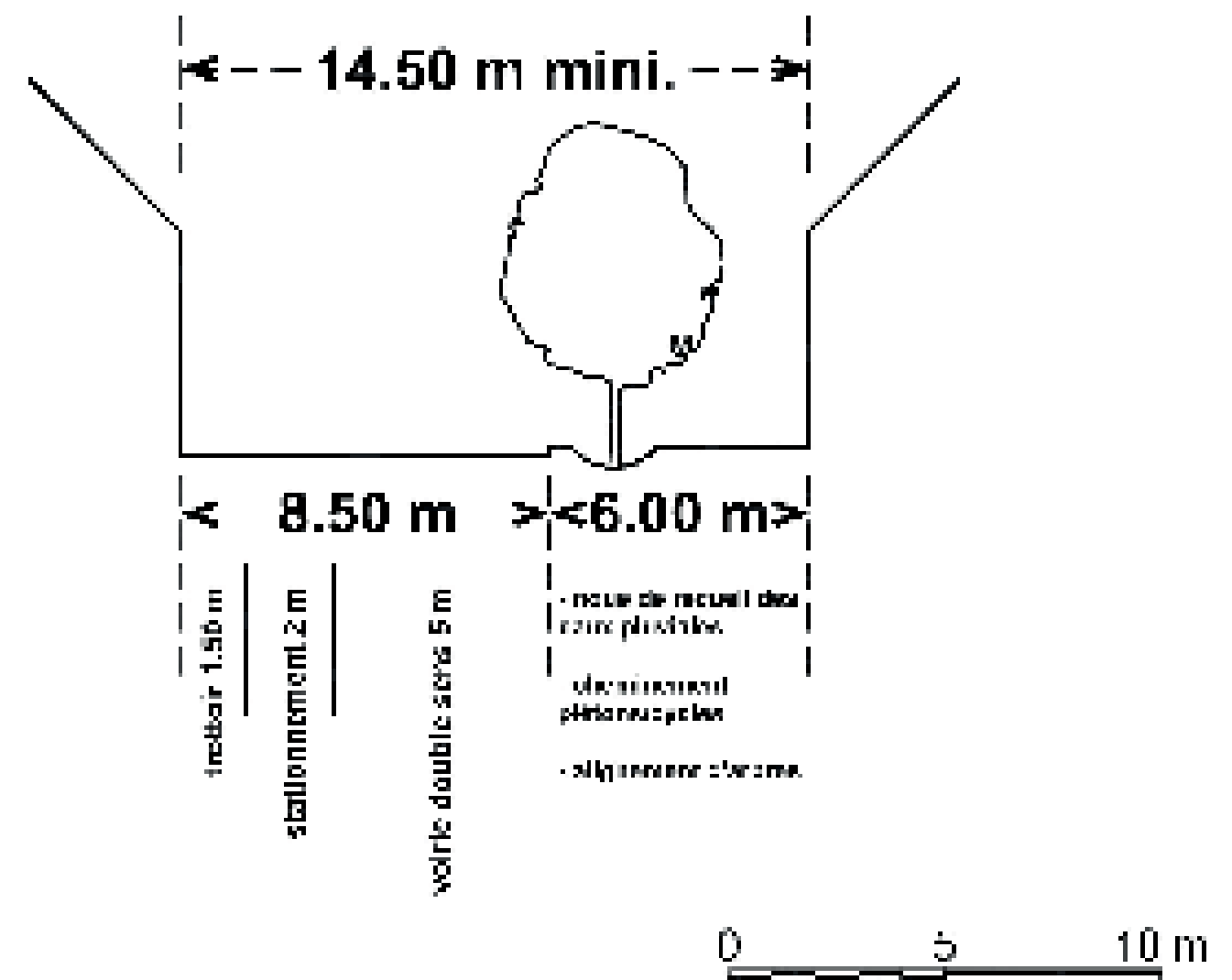
Il accueille le « **chemin des écoliers** » vers les groupes scolaires, et un chemin piétons-cycles vers le centre bourg.

C'est un **espace de loisirs**, qui permet la promenade, mais qui peut aussi accueillir des espaces de jeux pour enfants, sous forme de mini-squares, des bancs etc.

C'est un **espace fonctionnel**, qui accueille des réseaux (eau potable, électricité, téléphone, gaz, etc.), et qui permet de recueillir de manière écologique les eaux pluviales dans une « noue », c'est-à-dire un fossé en herbe, qui conduit les eaux de pluie, en les ralentissant, vers le bassin d'orage situé au point bas du terrain.

**Seule sa largeur (25m) lui permet de remplir ces multiples fonctions.** C'est la largeur courante des mails que l'on rencontre dans de multiples bourgs du Loiret comme Neuville aux Bois, Artenay etc.

## Coupe transversale sur le mail



# Orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU

## NOTE IMPORTANTE

- La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs.
- Il faudra s'assurer du bon écoulement des eaux pluviales de toiture et de voirie.

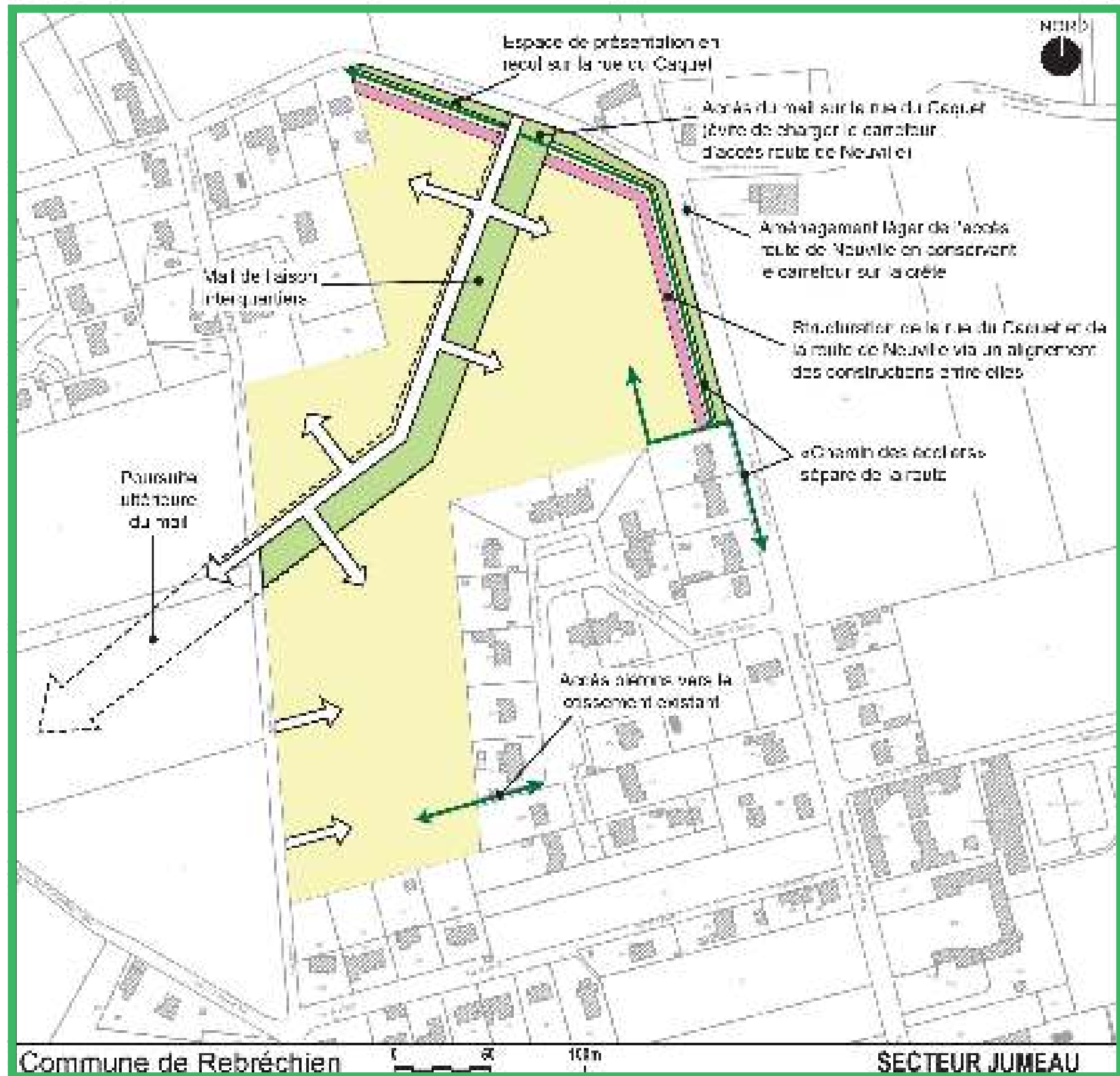
## PROGRAMME

	maxi
Lots libres avec cahier des charges d'implantations et prescriptions environnementales	60
Logements intermédiaires avec jardinet ou terrasse privative (accession ou locatifs sociaux)	15
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>
<b>DENSITE (logements/ha)</b>	<b>12</b>
<b>Surface totale du secteur de ZAC</b>	<b>66 000 m<sup>2</sup></b>

## Legende



Orientations de principes des constructions (avec obligation d'au moins une pente favorable à l'installation de capteurs solaires)







# **Orientations d'aménagement et de programmation des zones « 3AU »**

Les zones 3AU sont urbanisables après les zones 2AU, par modification ou révision du PLU.

Dans ces zones, la programmation des logements devra présenter une typologie variée, et un équilibre locatif social, accession aidée et non aidée.

Les objectifs de qualité environnementale seront au moins aussi élevés qu'en zone 1AU.

# **Orientations d'aménagement et de programmation des autres zones du PLU**

Les intentions de la collectivité et les différentes mesures prises, notamment en vue d'économiser l'espace, de bloquer les constructions nouvelles dans les écarts, de préserver le massif forestier ainsi que les ensembles bâtis à caractère patrimonial sont décrites dans le rapport de présentation (pièce 1.1) et traduites dans les plans et le règlement du PLU.