

Ph. Verdier Urbaniste
M. Ferranet Architecte



rapp de présentation

2ème partie

25 JANVIER 2013

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

REBRÉCH IEN

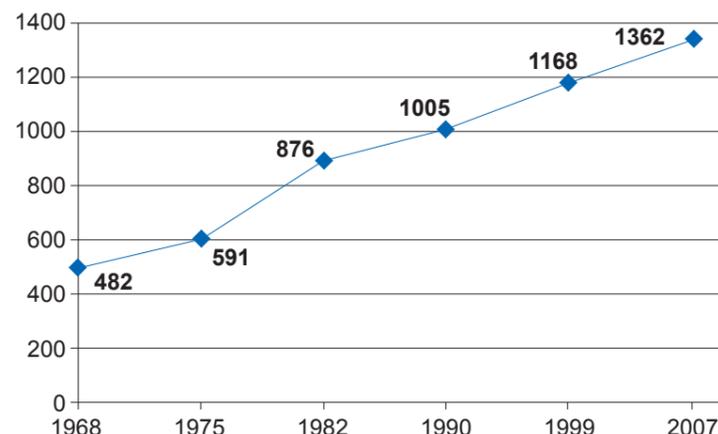
PLAN LOCAL D'URBANISME

Les données socio-économiques

Évolution démographique

Croissance de la population

Années de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	482	591	876	1005	1168	1362



La population de Rebréchien est de 1362 habitants en 2007.

On constate que la croissance démographique est régulière depuis 1968. Le taux de croissance annuel est très élevé, notamment entre 1975 et 1982 où il atteint le record de 5,8% par an.

Cette période de 1975 à 1982 a ainsi vu la population doubler, passant de 482 habitants en 1968 à 876 en 1982.

Depuis 1982, la croissance reste élevée, avec des taux annuels variant de 1,7% à 1,9%.

Soldes naturel et migratoire

La croissance mise en évidence précédemment s'explique par d'importants phénomènes migratoires : en effet, jusqu'au développement des pôles d'activités au nord-est d'Orléans, la commune est restée profondément rurale, et la population n'augmentait que par sa propre croissance interne.

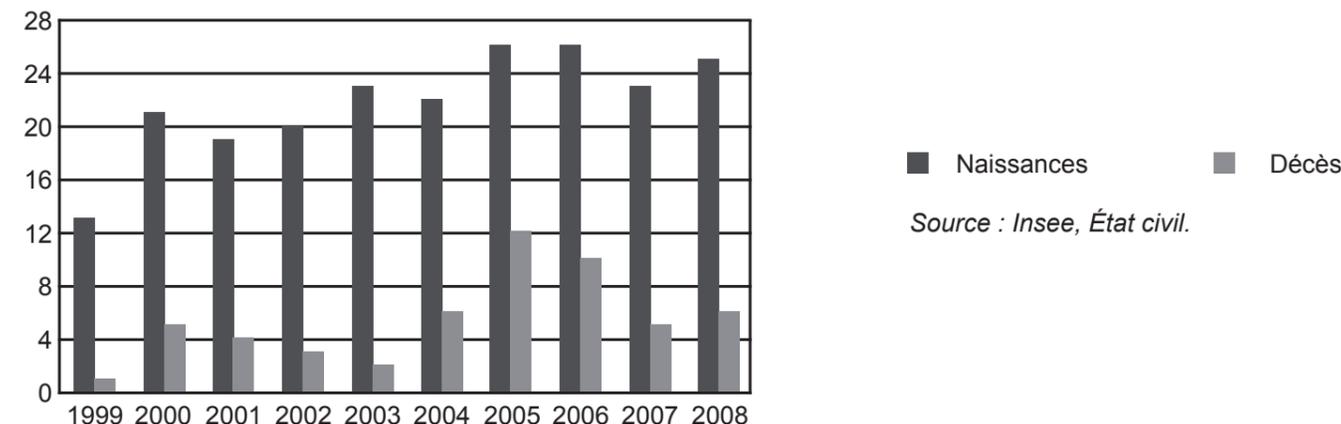
A partir de 1968, la situation change complètement : les constructions se multiplient sur la commune et les nouveaux habitants viennent augmenter de façon très importante la population. Ce phénomène de grande ampleur durera jusque dans les années 80. Le graphique ci-dessus est particulièrement éloquent à ce sujet.

On voit que la part de la croissance due au solde naturel augmente régulièrement depuis 1968 par rapport à la part due au solde migratoire. La naissance des enfants de couples installés sur la commune lors de la période précédente est le principal moteur de la croissance démographique. Ce phénomène se poursuit pour l'instant, tant que les installations de couples jeunes continuent.

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,0	+5,8	+1,7	+1,7	+1,9
- due au solde naturel en %	+0,2	+0,4	+0,9	+0,6	+1,9
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,8	+5,4	+0,8	+1,1	+0,7
Taux de natalité en %	11,2	13,1	14,6	9,2	17,0
Taux de mortalité en %	9,5	9,3	5,6	3,6	4,3

Naissances et décès



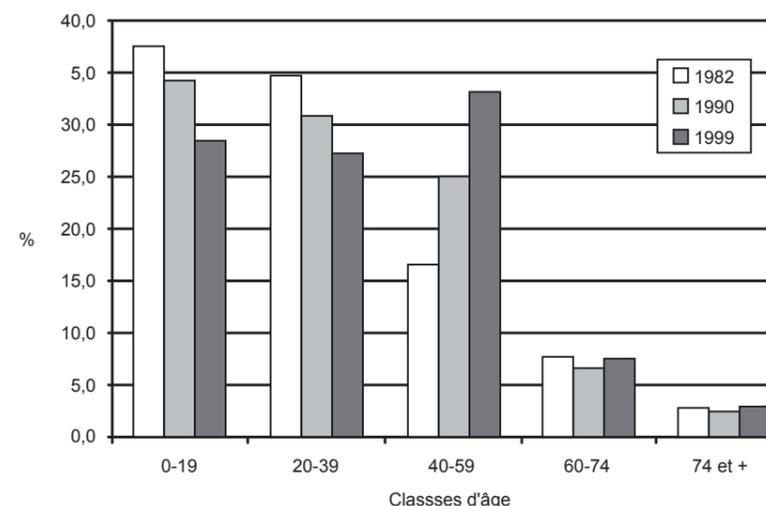
■ Naissances ■ Décès

Source : Insee, État civil.

Evolution par classe d'âge

Classes d'âge	1982		1990		1999	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
0-19	330	37,6	345	34,3	333	28,5
20-39	305	34,8	311	30,9	320	27,4
40-59	147	16,8	254	25,3	389	33,3
60-74	69	7,9	68	6,8	89	7,6
75 et +	26	3,0	27	2,7	37	3,2

Evolution par tranche d'âge



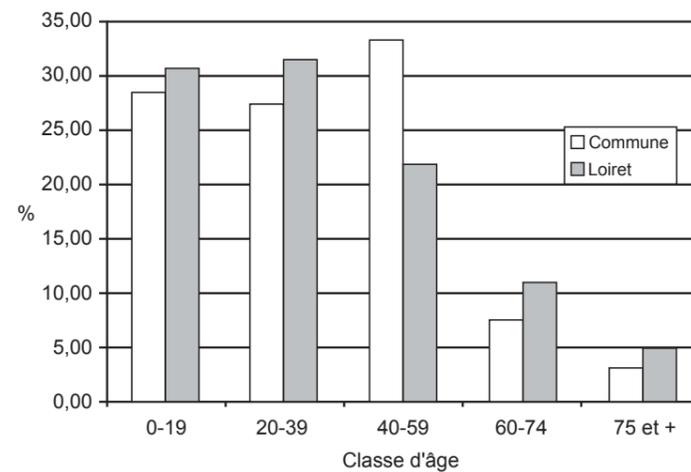
L'analyse de l'évolution démographique par classes d'âge met en évidence deux éléments importants :

- Rebréchien est une commune jeune. En effet, le diagramme ci-dessus montre que les classes les plus âgées (60 ans et plus) sont relativement peu représentées.
- la population arrivée en masse entre 1975 et 1982 va arriver à la retraite dans les années qui viennent. Un « papy boom » est à prévoir, ainsi que le montre l'évolution de la classe d'âge 40-59 ans. Ce phénomène est en partie masqué par l'accueil de nombreuses populations plus jeunes construisant sur la commune. Sur le plan spatial, Rebréchien risque fort de se retrouver avec des quartiers uniformément peuplés de retraités, en particulier les lotissements édifiés dans la période 1975 à 1982 (par exemple « Bas Jumeau, Jumeau, Les Hachains 1 »).

La comparaison avec les données départementales ci-contre confirme la très forte proportion de personnes de 40 à 59 ans en 1999.

Les autres classes d'âges sont dans la moyenne, même si l'on constate que les classes les plus jeunes sont surreprésentées et les plus âgées moins bien représentées que dans le département.

Classe d'âge	Commune	Loiret
0-19	28,51	30,60
20-39	27,40	31,51
40-59	33,30	21,86
60-74	7,62	11,00
75 et +	3,17	5,02



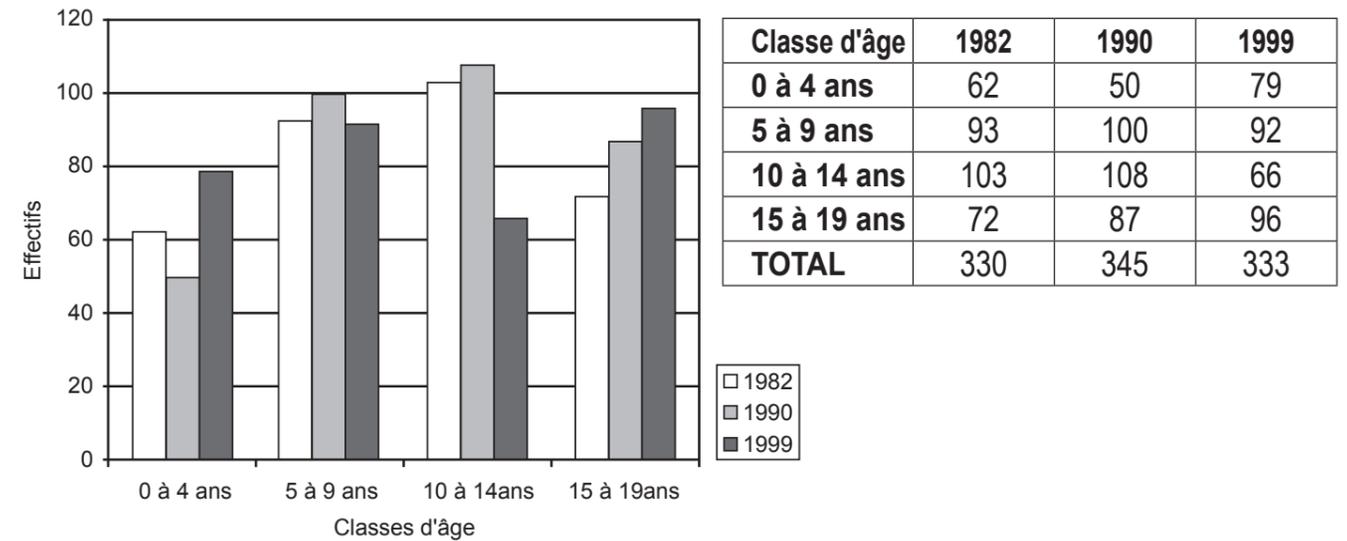
Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de vingt ans et les plus de soixante ans. Ainsi quand il est supérieur à 1, le renouvellement des générations est assuré.

	1982	1990	1999
Indice de jeu-	3,47	3,63	2,64

A Rebréchien, cet indice est depuis longtemps supérieur à 1. En effet, les forts mouvements d'installations de populations souvent jeunes influent directement sur cet indice qui est ici très élevé, atteignant des scores de 3,63 en 1990, quand la moyenne du Loiret, un département pourtant « très jeune », ne dépasse pas 1,3. La légère baisse de l'indice de jeunesse en 1999 est due au vieillissement de la population et au ralentissement de la construction – et donc de l'apport de jeunes couples – depuis 1982.

Les moins de 20 ans



L'analyse de l'évolution de la population de moins de 20 ans est caractéristique d'une démographie influencée par les opérations d'urbanisme successives : les lotissements apportent une population importante d'un seul coup, et ils laissent ainsi leur marque par des pics puis des creux. C'est particulièrement le cas pour les classes des 0-4 ans et des 10-14 ans.

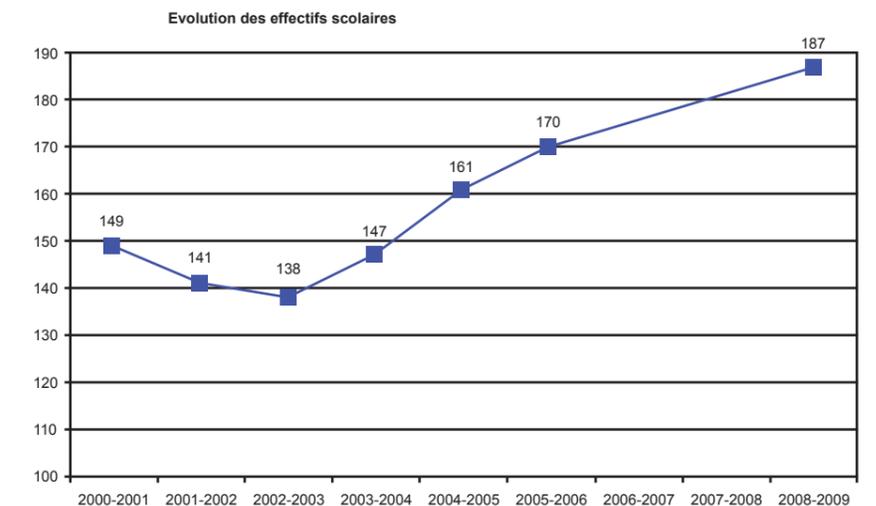
La classe des 15-19 ans met également en évidence le vieillissement de la population déjà démontré plus haut.

Evolution de la population scolarisée

Année scolaire	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Effectifs école	149	141	138	147	161	170

Après une période de baisse des effectifs entre 2000 et 2003 (-10 élèves), la croissance des effectifs a repris avec la scolarisation des enfants de la population des derniers lotissements importants (« Pré Bouché » notamment).

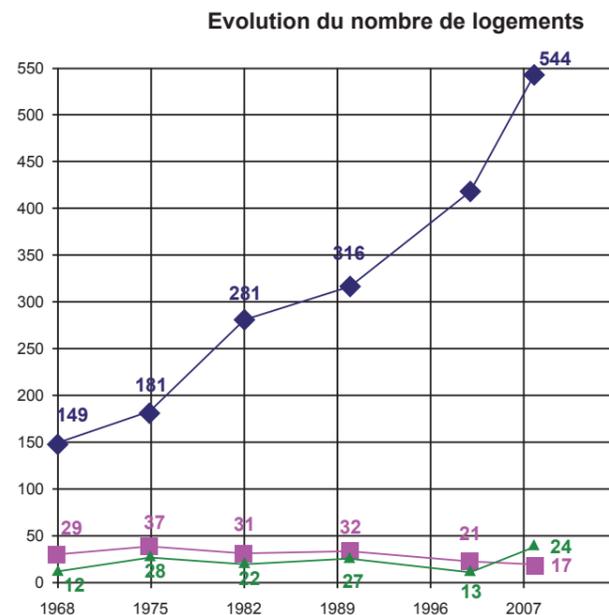
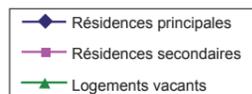
Les prévisions pour les dix années à venir porteraient les effectifs à près de 200 enfants scolarisés à Rebréchien. La population scolaire devrait se stabiliser autour de ce chiffre, selon l'Inspection Académique du Loiret.



Le logement

Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	149	181	281	316	418	503
Résidences secondaires	29	37	31	32	21	17
Logements vacants	12	28	22	27	13	24
Nombre total de logement	190	246	334	375	452	544

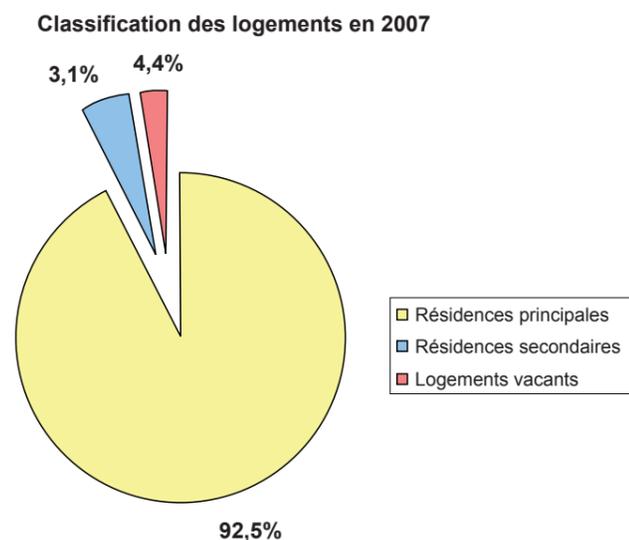


A l'instar de la démographie, le parc de logements a largement augmenté depuis 1968. Le nombre de résidences principales a en effet triplé entre 1968 et aujourd'hui.

On constate, comme pour la démographie, une augmentation plus forte entre 1975 et 1982. Rebréchien a donc connu une période de construction fulgurante, qui a fait passer le village rural au bourg peu développé et aux nombreux écarts, à une commune périurbaine à l'habitat individuel groupé autour du bourg et de certains écarts.

Les résidences secondaires n'ont jamais été très présentes sur la commune, et leur nombre diminue de plus en plus depuis 1990.

Quant aux logements vacants, le diagramme ci-contre montre leur faible représentation. Ils étaient déjà peu nombreux en 1999 (3% du parc), et le sont certainement encore moins aujourd'hui. Le marché immobilier est très tendu, et acheter un logement à Rebréchien est devenu difficile.



Pour information, l'équilibre du marché nécessite un taux de logements vacants de l'ordre de 6%.

Evolution de la construction

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre de permis de construire (construction)	9	13	8	21	16	5	6	1	1	6	1	1	4

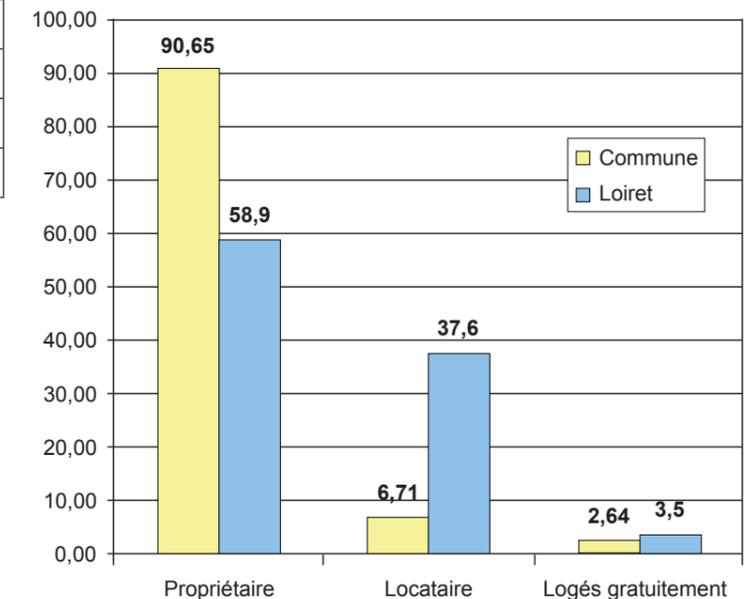
Source : Mairie de Rebréchien.

Le nombre de permis délivrés fluctue en fonction des opérations d'urbanisme en cours. Une moyenne de 13,4 permis de construire par an est constatée entre 2000 et 2004. Ce chiffre élevé illustre la tension du marché de la construction sur l'Est orléanais, qui est un secteur très recherché car proche des grands pôles d'activités. Les limites imposées par le POS, la rétention foncière de certains propriétaires en zones U et NA et les difficultés liées à la capacité des réseaux entraînent une nette diminution depuis 2005.

Statut des occupants

Statut des occupants	Commune	Loiret
Propriétaire	90,65	58,9
Locataire	6,71	37,6
Logés gratuitement	2,64	3,5

Statut des occupants en 1999



A l'instar des communes rurales, la proportion de propriétaires est très supérieure à la moyenne. Le phénomène s'est accentué avec le développement pavillonnaire, qui a favorisé l'installation de propriétaires et non d'investisseurs loueurs.

Actuellement la forte augmentation des prix de l'immobilier et du foncier sur la commune, renforce encore ce phénomène, les couches les plus aisées de la population, généralement propriétaires de leur logement, venant s'installer à REBRECHIEN pour sa qualité de vie et sa proximité de l'agglomération orléanaise.

Les logements sociaux

La commune ne compte que 6 logements sociaux gérés par « Batir Centre » auxquels on peut ajouter 3 logements communaux à loyer modeste. Il y a donc un fort déficit en la matière (environ 1% du parc) qui ne permet pas de répondre à la demande de logements pour des jeunes ou des personnes âgées.

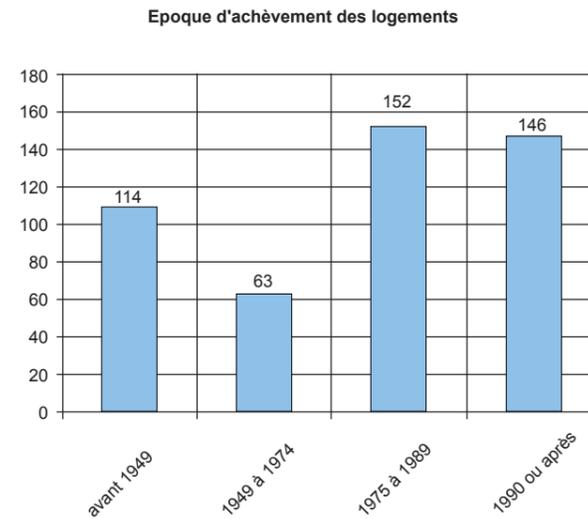
L'époque d'achèvement des logements

L'époque d'achèvement des logements traduit le mode de développement de la commune, ainsi que l'état général du parc.

Le diagramme ci-dessous confirme donc que la commune a connu une très forte urbanisation entre 1975 et 1989. Le nombre de logements anciens reste important (25% environ).

La majorité des logements (60%) à moins de trente ans, ce qui laisse présager de leur bon état général.

Epoque d'achèvement	1999		2007	
	Nombre	Proportion (%)	Nombre	Proportion (%)
avant 1949	107	25,7	114	24,0
1949 à 1974	60	14,4	63	13,3
1975 à 1989	164	39,3	152	32,0
1990 ou après	86	20,6	146	30,7



	2007	%	1999	%
Ensemble des résidences principales	503	100,0	417	100,0
Salle de bains avec baignoire ou douche	497	98,8	411	98,6
Chauffage central collectif	8	1,6	6	1,4
Chauffage central individuel	254	50,5	186	44,6
Chauffage individuel « tout électrique »	177	35,2	119	28,5

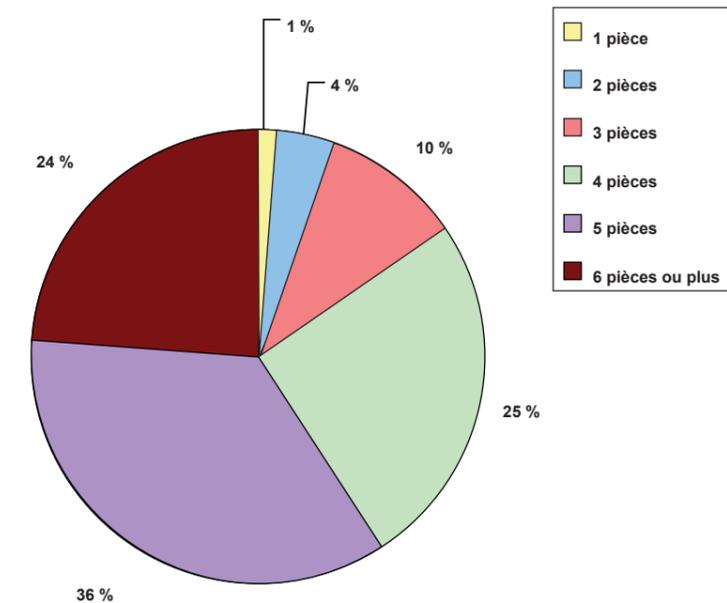
La quasi totalité des logements (98,8 %) sont équipés d'une salle de bains avec baignoire ou douche.

La moitié disposent d'un chauffage central (52 %).

35 % des logements ont un chauffage individuel « tout électrique » (ce qui représente 70 % des logements ayant un chauffage central)

Nombre de pièces des résidences principales	en 1999	Proportion en 1999 (%)
1 pièce	6	1,4
2 pièces	17	4,1
3 pièces	42	10,1
4 pièces	105	25,2
5 pièces	147	35,3
6 pièces ou plus	100	24,0

Nombre de pièces des résidences principales en 1999



Le graphique ci-dessus permet de constater que les logements de petite taille (T1 et T2) sont très peu nombreux sur le territoire communal, cela en dépit de leur utilité pour la location aux populations les plus jeunes.

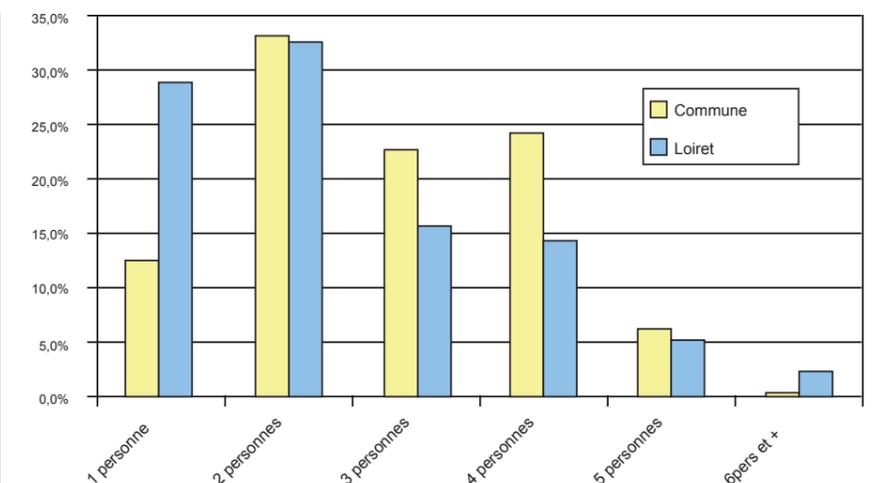
La majorité du parc est constituée de grands (T4, 25%, et T5, 36%) voire très grands logements (T6, 24%). C'est une règle souvent générale pour des communes périurbaines telles que Rebréchien.

Les ménages

Effectifs des ménages

Effectif des ménages	Com-mune	Loiret
1 personne	12,7%	29,1%
2 per-sonnes	33,3%	32,8%
3 per-sonnes	22,8%	15,9%
4 per-sonnes	24,2%	14,4%
5 per-sonnes	6,5%	5,4%
6 pers et +	0,5%	2,4%

Comparaison de la taille des ménages entre le Loiret et la commune en 1999



Rebréchien comptait 417 ménages en 1999. A cette époque, les ménages les plus nombreux étaient ceux de deux personnes, suivis par les ménages de trois et quatre personnes. Comme le montre le graphique ci-dessus, ces trois catégories sont au-dessus de la moyenne départementale.

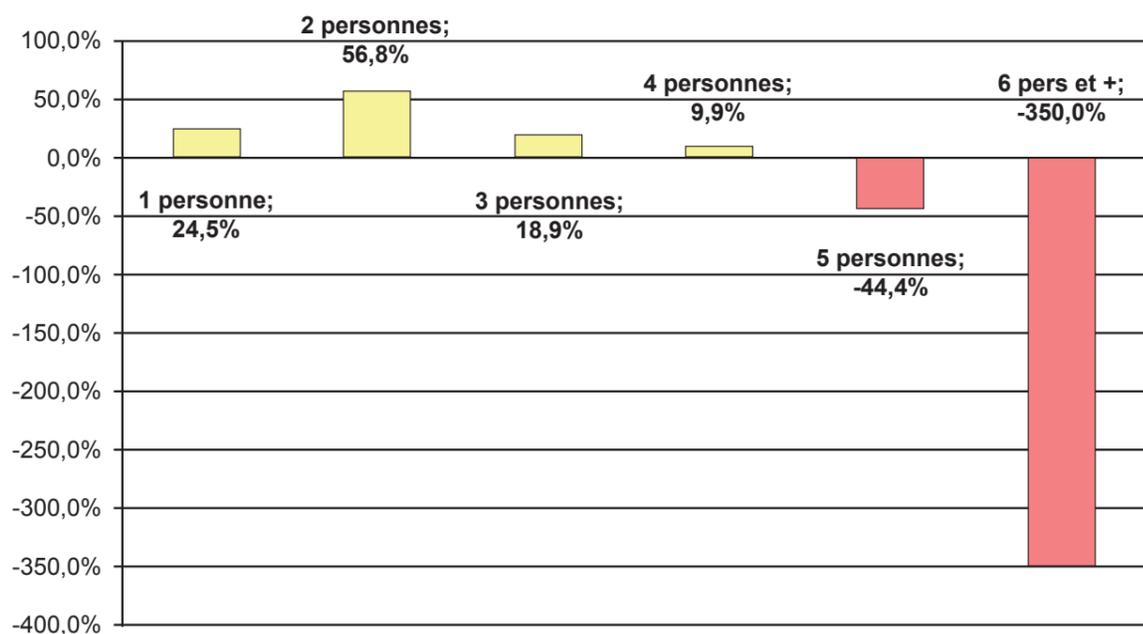
Quant aux ménages constitués d'une personne seule, ils représentent 13 % du total, contre 30% pour le département.

Ainsi que le montre le diagramme de la page suivante, les ménages de cinq ou six personnes (« familles nombreuses ») suivent la tendance nationale et diminuent fortement. La décohabitation parent/enfant, ainsi que la natalité moins élevée qu'avant peuvent expliquer cet état de fait.

Il faut également noter, que les ménages de deux personnes sont en forte augmentation (+ 57% en 10 ans). Cette évolution est certainement due au phénomène de décohabitation parent/enfants pour les couples arrivés à la fin des années 70 et dans les années 80.

Effectif des ménages	1982	1990	1999	Variation 1990 / 1999
1 personne	43	40	53	24,5%
2 personnes	58	60	139	56,8%
3 personnes	65	77	95	18,9%
4 personnes	70	91	101	9,9%
5 personnes	26	39	27	-44,4%
6 pers et +	17	9	2	-350,0%
	279	316	417	

Evolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999

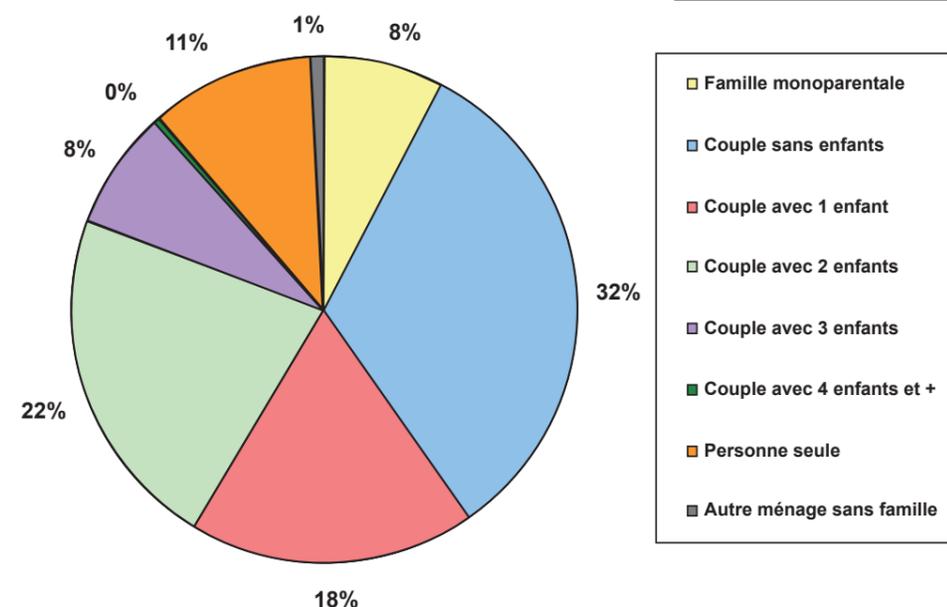


Types de ménages

Les types de ménages dominant à Rebréchien sont les couples sans enfants (32%), et les couples avec 1 ou 2 enfants (respectivement 18 et 22%).

	Effectif en 1999
Famille monoparentale	32
Couple sans enfants	136
Couple avec 1 enfant	76
Couple avec 2 enfants	92
Couple avec 3 enfants	32
Couple avec 4 enfants et +	1
Personne seule	44
Autre ménage sans famille	4
Total des ménages	417

Types de ménages en 1999



Catégories socioprofessionnelles de la personne de référence des ménages

Le diagramme suivant met en évidence le fait que les ouvriers, les professions intermédiaires et les retraités sont les trois principales catégories socioprofessionnelles présentes dans les ménages rebréchiens.

Les cadres et les professions intermédiaires sont plus représentés à Rebréchien que dans la moyenne départementale. C'est de plus en plus le cas ces dernières années, avec la forte augmentation des prix de l'immobilier sur ce secteur de l'Orléanais, qui sélectionne les classes sociales les plus aisées.

Les artisans et les commerçants sont bien représentés grâce au tissu économique local composé essentiellement d'entreprises artisanales.

Quant aux agriculteurs, ils sont très peu – et de moins en moins – nombreux.

Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 1999	Commune	Loiret
Agriculteurs	1,0%	1,9%
Artisans, commerçants	6,7%	5,2%
Cadres, prof. intellectuelles	13,5%	11,1%
Professions intermédiaires	24,0%	16,6%
Employés	5,8%	10,6%
Ouvriers	26,0%	27,8%
Retraités	20,2%	22,0%
Autres inactifs	2,9%	4,8%

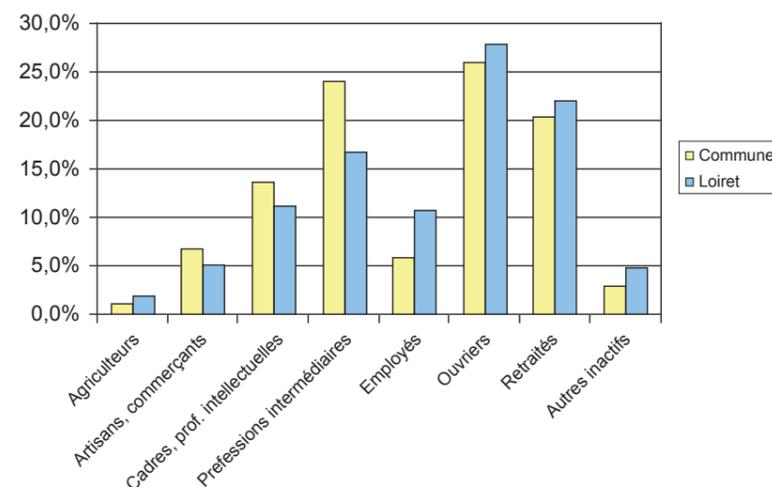
La population des plus de quinze ans comprenait deux tiers de personnes actives, et 13 % de retraités.

On constate également que le taux de chômage est très bas, et très inférieur à la moyenne, ce qui reste vrai en 2007. Par contre l'évolution récente marque un bond à fin 2009 :

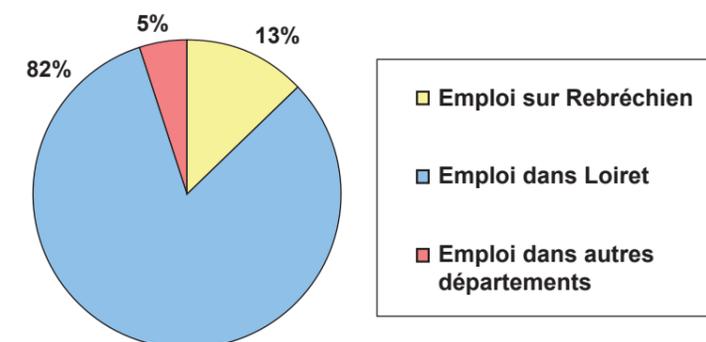
	1999	2007	31/12/09
Nombre de chômeurs	27	26	57
Taux de chômage	4,2%	3,6%	≈ 7,5%

Source INSEE POP de 15 à 64 ans RGP 1999 et 2007 et demandeur d'emploi institut au 31/12/2009

Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage en 1999



Lieux de travail



Les Rebrécastinois travaillent pour la plupart à l'extérieur de la commune (87%). La majorité travaille sur Orléans, son agglomération ou son bassin d'emploi.

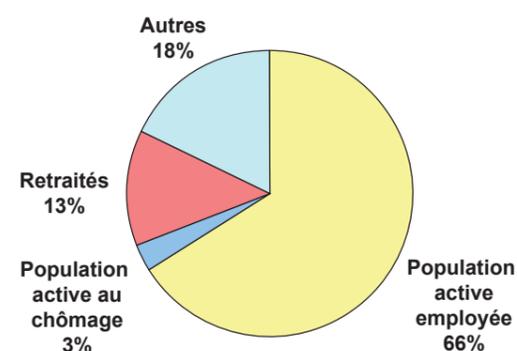
13% des habitants travaillent sur la commune, au sein des diverses entreprises.

La population active

Le taux d'activité

REBRECHIEN comptait 648 actifs en 1999 et 730 en 2007.

Répartition de la population des plus de 15 ans (1999)



Le tableau ci-dessous montre l'évolution des lieux d'emploi entre 1999 et 2007. La part des actifs ayant un emploi qui travaillent dans la commune passe de 12,7% à 9,5%, et la part de ceux qui ont un emploi dans une autre commune du département passe de 82% à 85%.

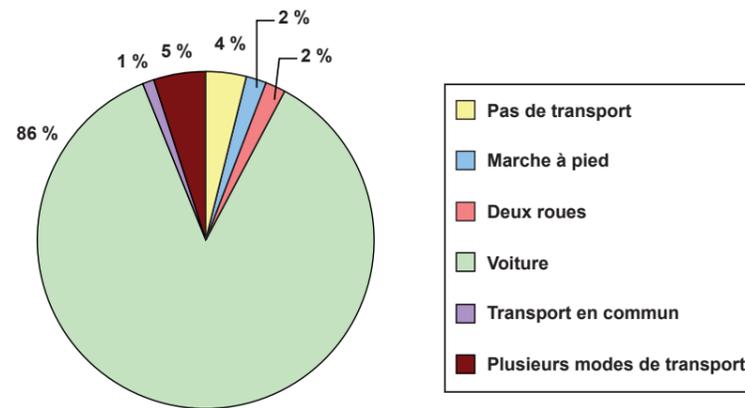
	1999	%	2007	%
Ensemble	620	100,0	705	100,0
travaillent :				
- dans la commune de résidence	79	12,7	67	9,5
- dans une commune autre que la commune de résidence	541	87,3	638	90,5
situé dans le département de résidence	508	81,9	601	85,2
situé dans un autre département de la région de résidence	6	1,0	12	1,7
situé dans une autre région en France métropolitaine	26	4,2	22	3,1
situé dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,2	3	0,4

Migrations domicile-travail

Conséquence du lieu de travail, le mode de déplacement majoritaire des Rebricastinois est la voiture (86%).

La desserte par le bus permet à quelques personnes de voyager en transports collectifs.

Modes de déplacement domicile - travail



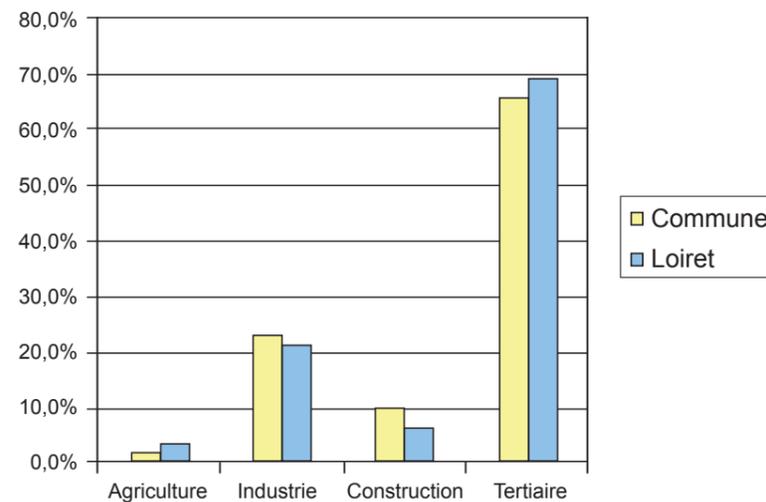
Type d'activités exercées (1999)

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Commune	1,9%	22,9%	9,6%	65,6%
Loiret	3,6%	21,2%	6,2%	69,0%

La population active exerce principalement son métier dans le secteur tertiaire ; à l'instar de la moyenne nationale, ce pourcentage avoisine les 70%.

Le tissu artisanal local permet à la commune de compter un taux d'artisans du bâtiment supérieur à la moyenne, tout comme les actifs industriels qui se sont installés à Rebréchien du fait de la proximité avec l'importante zone industrielle de Saint-Jean-de-Braye.

Type d'activités des habitants en 1999

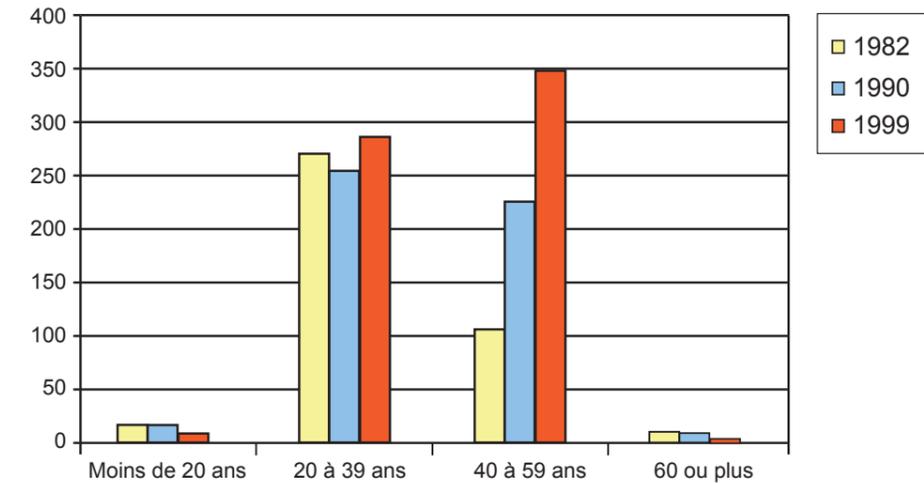


Evolution de la population active par classe d'âge

Le graphique ci-dessous met en évidence le vieillissement de la population active : la classe des 40-59 ans est à chaque recensement plus nombreuse, alors que la classe des 20-39 ans a diminué notablement entre 1990 et 1999. Le « pic » présent dans la classe des 40-59 ans laisse présager une forte augmentation du nombre de retraités dans les décennies à venir, du fait des départs en retraite.

Classe d'âge	1982	1990	1999
Moins de 20 ans	15	15	8
20 à 39 ans	271	256	286
40 à 59 ans	107	228	347
60 ou plus	13	8	6
Total	406	507	647

Evolution de la répartition de la population active par classe d'âge



Les Activités Economiques

L'agriculture, l'élevage et la sylviculture

L'agriculture rebricastinoise est largement dominée par les grandes cultures céréalières et oléagineuses. La Surface Agricole Utile (SAU) est de 1050 hectares en 2000, uniquement sous forme de terres de culture.

Surfaces en ha	1979	1988	2000
SAU totale	798	898	1049
Terres labourables	792	890	1049
Terres toujours en herbe	4	7	0
Autres utilisations	2	1	0

La commune comptait en l'an 2000 encore 17 exploitations, dont 5 professionnelles. A noter que l'on atteint désormais un plancher en matière de disparition des exploitants et il est donc probable que l'on ne perde plus d'exploitations.

	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	13	7	5	58	117	182
Autres exploitations	13	11	7	3	7	20
Total exploitations	26	18	12	31	50	87
dont exploitations de plus de 100 ha	c	3	5	c	176	190

La sylviculture est une activité importante de la commune, quoique relativement discrète. L'entretien et l'exploitation du patrimoine naturel important que constitue le Forêt d'Orléans (publique ou privée) passent par les plans de gestion.

Agés des chefs d'exploitation et des co-exploitants	1979	1988	2000
moins de 40 ans	3	c	c
40 à 55 ans	4	c	7
56 ans et +	19	10	c
	26	20	13

L'industrie, le commerce et les services

Rebréchien accueille un petit nombre d'entreprises :

- 12 artisans,
- 2 commerçants,
- 4 entreprises industrielles,
- 2 services publics (Mairie et Poste).

Ces entreprises sont principalement :

- disséminées dans le Bourg et ses extensions récentes (artisans, commerçants, services publics)
- installées sur la zone d'activités de l'Épineuse (industriels et artisans)
- installées sur le pôle d'activités de la Bretonnerie, au nord de la commune.

Le tissu commercial sera sans doute appelé à se développer si la population continue d'augmenter. D'ici quelques années, la commune aura en effet atteint un stade critique pour l'accueil de nouveaux commerces. Cette tendance a déjà commencé, avec l'installation du coiffeur, de la supérette de la place de l'église, cette dernière envisageant même de s'étendre. Néanmoins, le développement des grandes surfaces sur le secteur peut avoir comme conséquence d'annihiler ce développement commercial.

En résumé...

Rebréchien est **une commune dont la croissance démographique forte est d'origine exogène**. C'est la proximité des emplois du pôle de l'Est orléanais qui confère à la commune une attractivité résidentielle.

La naissance des enfants de couples jeunes installés sur la commune est le moteur de la croissance démographique. Mais il faut s'attendre dans les années à venir à un vieillissement des quartiers d'habitation créés dans les années 70 à 2000.

Le nombre de permis de construire accordés diminue nettement entre les années 2000 – 2004 (13-14 par an) et la période récente 2005-2010 (4 par an).

Les cadres et surtout les professions intermédiaires sont plus représentés à REBRECHIEU que les moyennes départementales. Le chômage est resté très faible jusqu'en 2007. Il est en augmentation en 2009 en raison de la crise économique.

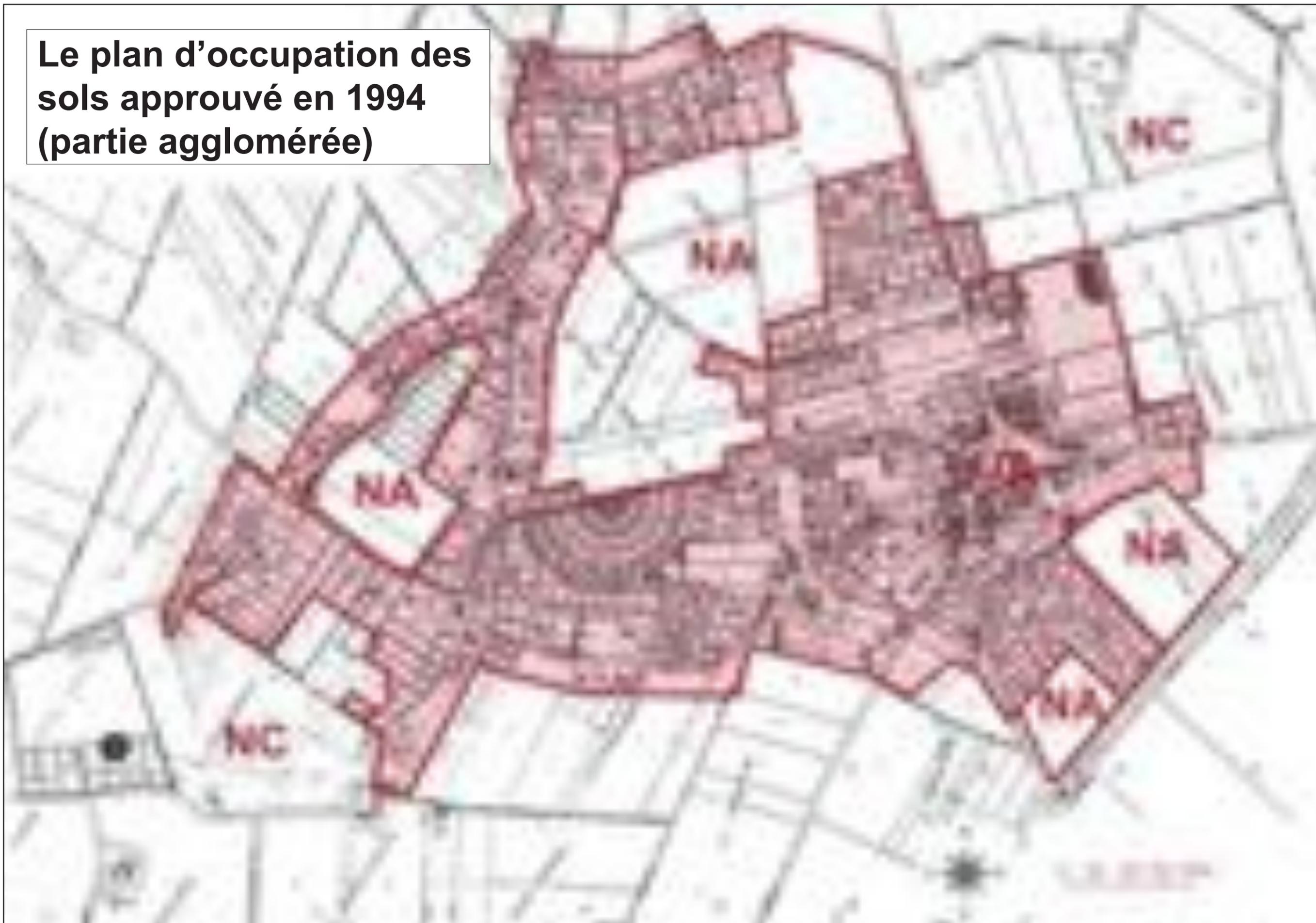
La part des actifs qui travaillent dans la commune est faible (de l'ordre de 10 %) : la très grande majorité d'entre eux travaille dans l'agglomération orléanaise.

L'évolution future de la commune sera liée comme par le passé à sa politique de construction et d'urbanisme. L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation étant liée à la nécessité d'opérer des investissements longtemps retardés (notamment en matière d'assainissement), elle devra se faire sans à-coups de manière à atténuer aussi bien les effets inéluctables du vieillissement de la population que les arrivées trop massives de nouveaux résidents.

Vers une croissance maîtrisée

L'ambition de la commune est avant tout de maîtriser l'organisation de son territoire, avec une croissance démographique plus faible que par le passé. Un taux de croissance de 1 % à 1,5 %, correspondant à une dizaine de constructions supplémentaires chaque année en moyenne amènerait la population vers 1600 à 1700 habitants en 2020 (contre environ 1400 actuellement).

**Le plan d'occupation des
sols approuvé en 1994
(partie agglomérée)**



1970 / 2006 : bilan de la consommation d'espace

L'évolution des lotissements

(voir pages 26-27)

L'urbanisation en dehors du bourg ancien commence véritablement à partir des années 70. L'analyse des lotissements effectuée en 2000 sur la période 1970/2000 (extrait ci contre) montre une diminution régulière de la surface des lots.

Dans les années 70 et 80, des opérations éloignées du bourg (la Jourdinière, la Branche tortue...) comportent des surfaces moyennes de lots supérieures à 2000 m², tandis que les opérations plus proches du bourg ont des surfaces moyennes de lots de l'ordre de 1100 m².

Dans les années 90 les surfaces moyennes descendent à 850/900 m² par lot, pour des opérations situées sur le « grand croissant » d'urbanisation pavillonnaire (voir p. 4).

L'évolution des constructions hors lotissements

Le POS approuvé en 1994 (et les pratiques antérieures) ont imposé des surfaces minimales de lots : 800 m² en zone UA desservie par le réseau d'assainissement, et 1200 m² pour les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement. Ces dispositions s'appliquent aux lotissements et aux constructions diffuses. Toutefois, la part des constructions diffuses hors lotissements est faible (environ 10% du total).

L'espace consommé par l'urbanisation = 50 ha de 1968 à 2010

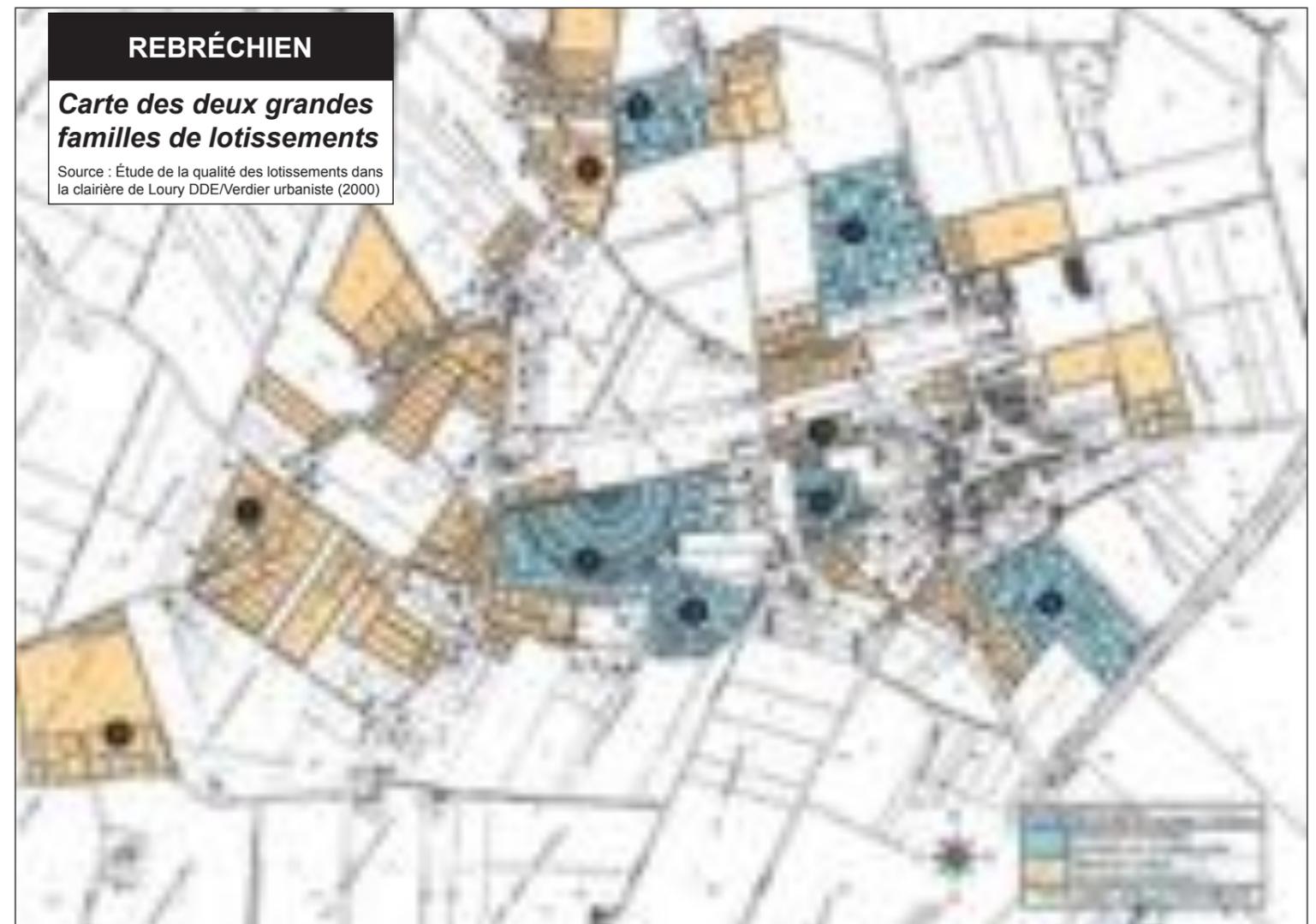
Au total, les pratiques, la réglementation et le jeu du marché ont abouti à une absence totale de petits lots. **Depuis le recensement de 1968, 350 logements ont été construits, et l'espace consommé par l'urbanisation au cours de cette période est d'environ 50 ha, soit une densité de 7 logements/ha.**

Nature et valeur des espaces consommés par l'urbanisation

Les espaces consommés depuis les années 70 ont été principalement situés de part et d'autre de voies communales initialement destinées à la desserte des fermes situées autour du bourg, accompagnant ainsi une évolution de ces anciens bâtiments d'exploitation vers une fonction résidentielle. L'augmentation des valeurs foncières qui en a résulté se répercute aujourd'hui par contagion sur les secteurs enclavés situés en zone « NA » du POS de 1994, ce qui rend plus difficile leur urbanisation...

Pour l'avenir : comment limiter la consommation d'espace ?

Cela passe par la priorité donnée aux secteurs enclavés situés entre le bourg et la couronne pavillonnaire, qui devra s'accompagner d'outils de maîtrise foncière (ZAC, intervention d'un Etablissement Public Foncier...). Cela passe aussi par une réflexion sur une évolution de la densité dans les nouveaux quartiers d'habitation à créer, dans le respect de l'échelle du village..



2006 : un projet de ZAC... trop ambitieux ?

Le plan ci-contre rappelle les principaux choix du PADD établi en 2006 :

Les objectifs affichés étaient :

De maîtriser l'urbanisation des secteurs susceptibles de « partir » les premiers, par la création d'une ZAC multisites de 26 ha :

L'orme au roi : 17.8 ha
 La Varenne : 2.5 ha
 La Romillière : 3.0 ha
 Les Hachains : 2.7 ha

26.0 ha soit environ 350 logements en 20 ans

De prévoir des extensions à plus long terme, principalement à l'est du bourg (environ 20 ha), urbanisables par modification du PLU.

Le programme de la ZAC multisites de 2006

LOGEMENTS			EQUIPEMENTS
	Nombre	%	
lots libres	182	52	Médiathèque et salles de réunion
Accession organisée	150	43	Aires de stationnement Hachain
Locatifs sociaux	18	5	Extension école (3 classes)
Total	350	100	Renforcement de réseaux
			Sécurisation entrée nord sur RD8

La répartition du programme de logements 2006 :

	Surface	Logements	Densité
L'Orme au Roi			
- Mairie et château	1,8 ha	45/50	25 logts/ha
- Sections de densité moyenne	6,0 ha	120	20 logts/ha
- Densité faible	10,0 ha	100	10 logts/ha
Les Varennes	2,5 ha	25	10 logts/ha
La Romillière	30 ha	30	10 logts/ha
Les Hachains	2,7 ha	27	10 logts/ha
Total	26 ha	350	13,5 logts/ha

L'intérêt de la démarche de 2006 :

La création d'une ZAC permet en principe de disposer des outils juridiques nécessaires pour réaliser les acquisitions foncières et le programme d'équipements publics, de manière plus sécurisée qu'en procédant à l'urbanisation des mêmes surfaces par des lotisseurs sur la base du seul droit des sols établi par le PLU. La ZAC permet de disposer d'un cadre juridique clair pour négocier les participations des opérateurs au programme d'équipements publics.

Ces objectifs de fond demeurent valables et ont conduit de nouveau à préconiser une ZAC en 2009.

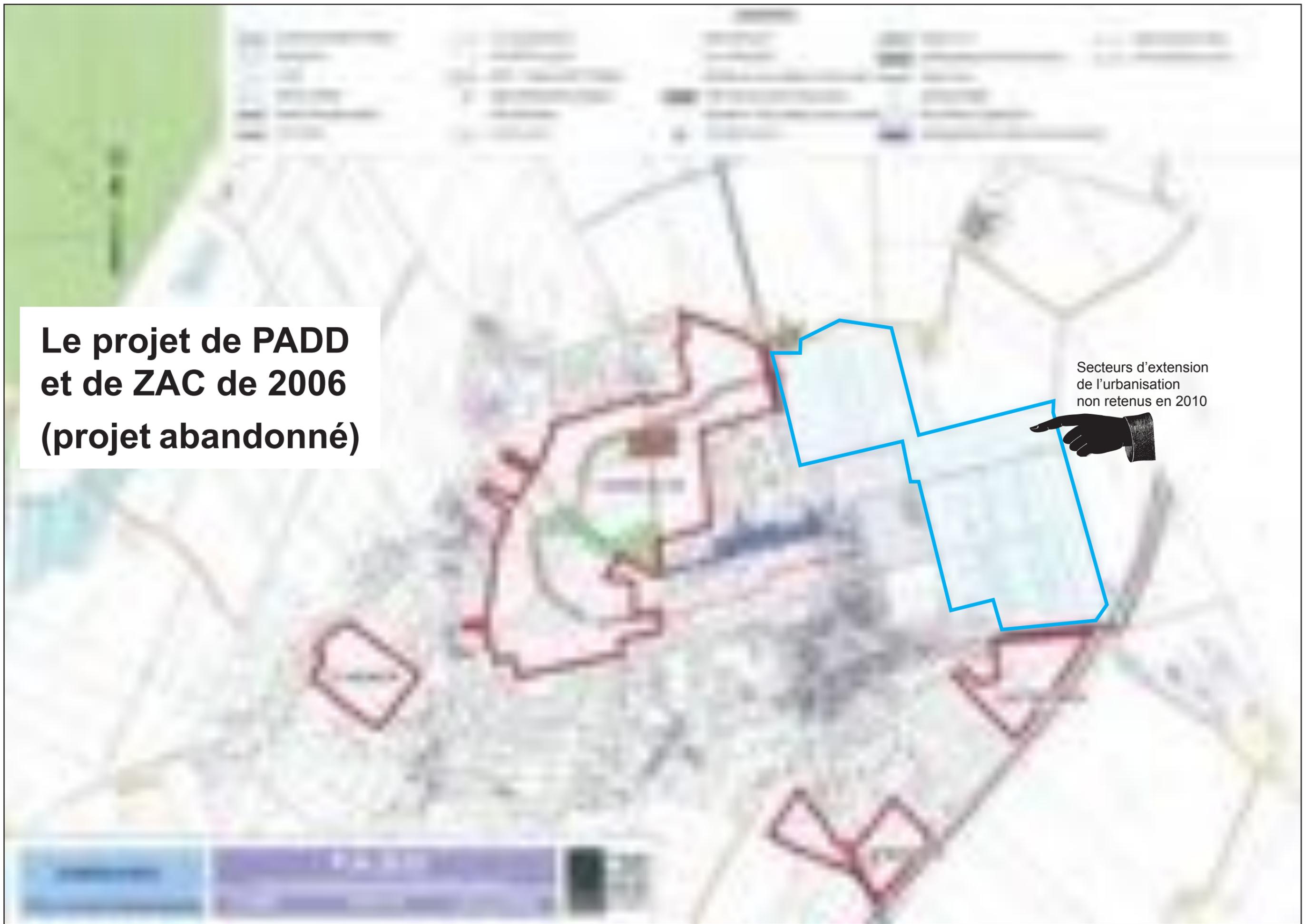
Les limites du PADD et du projet de ZAC de 2006

Le projet de 2006 plaçait la presque totalité des terrains à urbaniser dans une ZAC multi sites, soit le secteur de l'orme au roi et les sites périphériques de la Varenne, la Romillière et les Hachains, représentant un total de 26 ha. Aucun territoire urbanisable significatif (en dehors de quelques rares terrains encore non bâtis) ne restait donc urbanisable sous une autre forme. Le projet correspondait à un rythme de 15 logements par an pendant 20 ans. **Les secteurs situés à l'est** (en bleu sur le plan) devant permettre d'assurer le développement ultérieur sur une vingtaine d'hectares soit, au même rythme de 15 logements par an encore 18 à 20 ans.

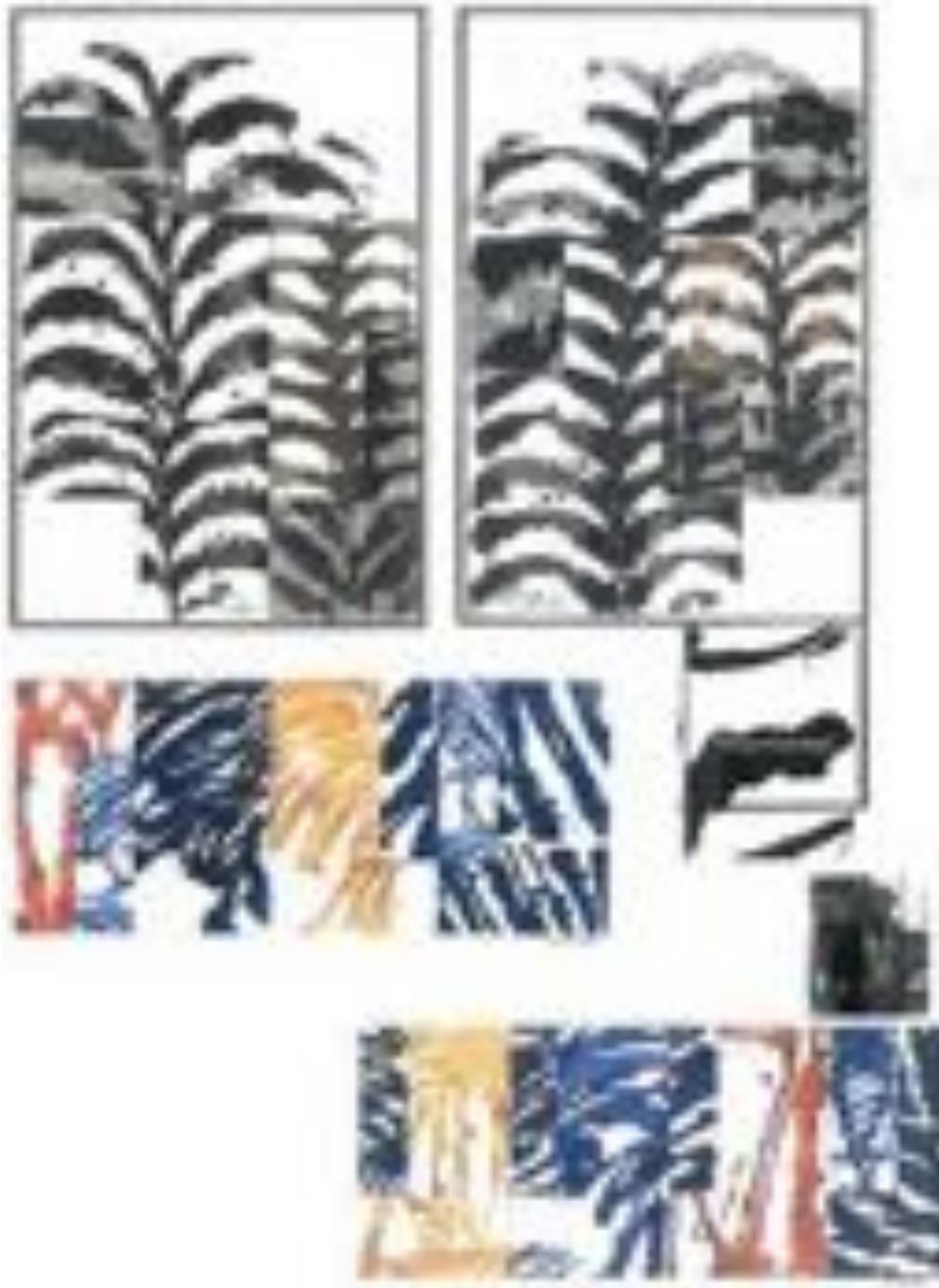
L'ensemble de la prévision de consommation d'espace du PADD représentait donc presque 40 ans d'urbanisation (20 ans pour la ZAC multi sites et 20 ans pour l'extension à long terme, en bleu sur ce plan).

**Le projet de PADD
et de ZAC de 2006
(projet abandonné)**

Secteurs d'extension
de l'urbanisation
non retenus en 2010



2009 : quelle stratégie urbaine pour l'avenir ?



**Peinture et urbanisme :
associer des fragments et
les rassembler dans une même aventure...
et en faire un seul « tableau »... ?**

Le peintre Gérard TITUS CARMEL auteur du texte et des tableaux ci contre, travaille en cherchant une parenté entre des fragments : c'est un peu la question qui se pose pour un projet urbain à moyen ou long terme, qui associera des concepteurs et des opérateurs, et des maîtres d'ouvrage très différents : trouver une règle du jeu, une règle d'assemblage, qui garantisse l'unité du tout et des parties...

« Rien, semble-t-il, ne destinait ces lopins de peinture à se trouver enclavés au sein d'un même espace ou rassemblés dans une même aventure. Pourtant, c'est bien là qu'ils se croisent et se côtoient, qu'ils se reconnaissent dans la sourde nécessité de leur proximité. Et dans cette cohabitation forcée – ou qui le fut, au début-, ils n'ont de cesse que de s'accommoder pour le mieux du heurt de leur rencontre.

Une somme de parcelles étrangères à toute mémoire vient donc à la ressource, et chacune s'allie à un destin commun en s'emboîtant naturellement dans l'agitation de ce corps ouvert et prêt à la recevoir.

Lotir la surface du tableau d'ajouts, c'est aussi mettre à nu les articulations en laissant remonter remords et repentirs au grand jour. »

Avril 2009 : un schéma d'aménagement du secteur de l'Orme au Roi

Les principes de base du schéma

Le calage sur le parcellaire existant, afin d'éviter de rendre trop complexes les acquisitions et, par là, le découpage en phases des opérations successives.

Un schéma de voiries primaires et secondaires définissant des **îlots constructibles de profondeurs classiques** (25 à 30 m environ) permettant de réaliser de l'habitat individuel aussi que toutes les formes d'habitat groupé, intermédiaire, etc.

Une ossature forte et lisible unifiant les opérations successives : **un mail planté** de 25m de largeur.

L'identification des principaux bassins d'eaux pluviales à créer, le plus important étant situé dans le triangle entre les chemins actuels du Petit caquet et de Pigage.

L'identification des points de composition importants à traiter (en couleur bistre-orange sur le schéma) ; il s'agit des angles les plus visibles, appelés à constituer des fonds de perspectives, des vues qui devront être composées (comme des tableaux à peindre), avec des hauteurs et surtout des continuités bâties suffisantes.



2010 : décision de limitation stricte des surfaces à urbaniser

Potentiel urbanisable de la partie agglomérée du territoire communal

(Surfaces en hectares)	POS 1994		Projet PLU 2008		PLU 2011	
Zones Urbaines	75		88		92	
dont encore non urbanisées en 2011		5		5		5
Zones à Urbaniser	35		46	46	27	27
dont encore non urbanisées en 2011		22				
Total U+AU	110		134		119	
Total disponible pour l'urbanisation en 2011		27		51		32

Le calcul du tableau ci-contre tient compte de la transformation d'une partie des terrains urbanisables du POS de 1994 en terrains urbanisés en 2011 : Les zones urbaines passent de 75 ha à 92 ha (+ 17 ha). Sur ce total, 5 ha (non desservis...) restent à urbaniser.

La diminution des zones AU entre 2008 et 2011 traduit **le choix municipal de ralentir le rythme de consommation d'espace** et de mieux organiser la croissance en procédant sous forme de ZAC (points 2 et 5 sur le plan ci contre).

Justification du PADD et du projet de ZAC de 2010/2011 pour la partie agglomérée du territoire communal

L'échéance raisonnable d'un PLU étant de 10 à 15 ans, le choix du PADD de 2011 est de revenir à des surfaces plus modestes, sans pour autant renoncer à maîtriser les choses sur le long terme :

- la ZAC est limitée aux deux secteurs (2 et 5) jugés à la fois les plus urgents et les plus difficiles à réaliser : l'extension du centre bourg et la création d'une entrée nord du bourg sur la route de Neuville (environ 10 ha et 125 logements au maximum au total pour les 2 parties de la ZAC).

- le PADD et les orientations d'aménagement affirment l'existence à terme d'une ossature de développement de l'orme au roi sous forme d'un mail (4).

- Les zones 2AU et 3AU (6 et 7) peuvent être ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU.

- L'Est de l'agglomération est maintenu en agriculture (voir page 43).

Les orientations du PADD (partie agglomérée) - septembre 2011

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

6. et 7. Urbanisation ultérieure (20 ha)

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].



Dynamiser le centre bourg : exemple du site des anciens ateliers municipaux



1^{er} objectif : démolir ou transformer les locaux vétustes appartenant à la commune, pour créer des logements individuels bien placés au cœur du bourg, en négociant si possible des terrains privés jouxtant la parcelle communale.

2^e objectif : conforter le commerce en rénovant les locaux communaux mis à disposition des commerçants

3^e objectif : favoriser la réhabilitation du patrimoine existant

Une « image test » de ce qui est possible :

Cette esquisse-test n'est pas un projet : elle montre un principe d'organisation des espaces et du bâti qui a été validé par la commission urbanisme de la commune de Rebréchien. Elle implique la démolition de l'ancien hangar des services municipaux, le déplacement sur un autre site de la salle Cacy (salle de réunion des associations), ainsi que l'acquisition de la parcelle privée nécessaire aux logements situés au sud.

L'opération comporterait 6 à 8 logements de plain pied disposant chacun d'un jardin. Elle inclut une remise en état des deux cours (pompiers et supérette), ainsi que le réaménagement du commerce d'épicerie et de ses annexes.

Elle doit être validée par un opérateur à qui la commune, après accord, céderait des droits (soit par vente, soit par bail emphytéotique).

FONCTIONNEMENT URBAIN :

Les piétons circulent librement entre la route de Vennecy, la cour dite « cour des pompiers », la nouvelle placette desservant les logements et le porche donnant sur la place de l'église.

La jonction entre les deux cours se fait par un **passage abrité sous le hangar/garage** ; le hangar actuel est réaménagé en stationnement couvert mais non fermé.

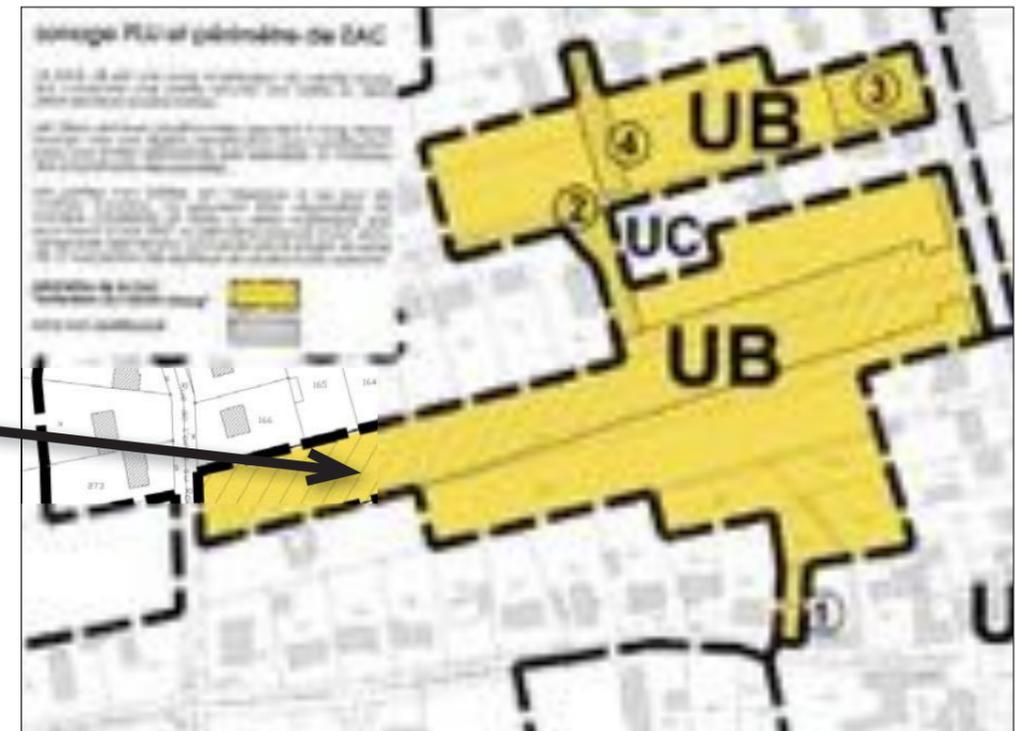
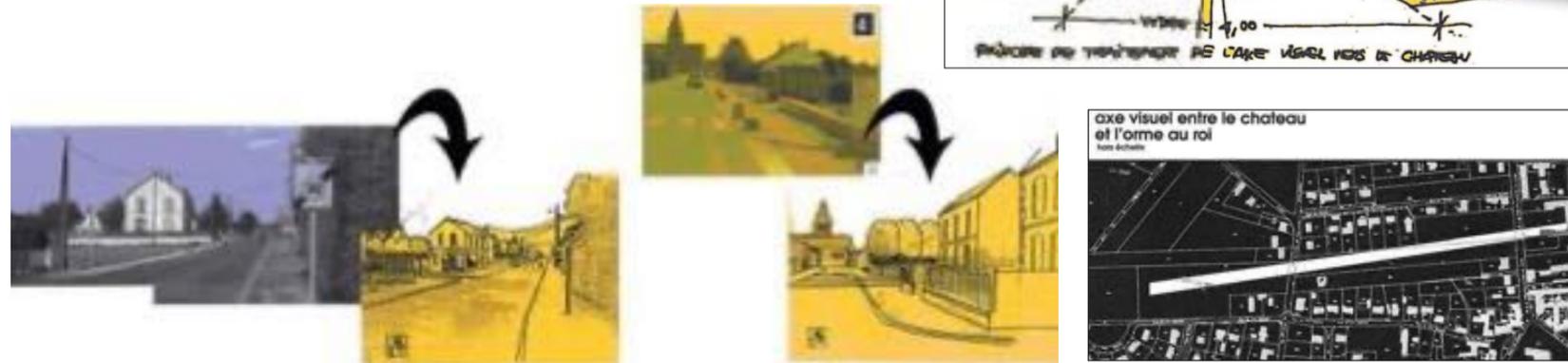
La placette desservant les logements n'a pas d'accès automobile, afin de préserver sa tranquillité (toutefois, la distance entre le point de livraison, côté cour des pompiers, et l'entrée des logements est de 10m à 30m au maximum pour le logement le plus éloigné).



Créer une « greffe » sur le centre bourg

Qu'est-ce qu'une « greffe » ?

L'idée est celle d'une extension qui se présente, par son échelle et ses caractéristiques bâties comme une extension naturelle du cœur de bourg, tout en préservant et valorisant un axe de vue Est-Ouest sur la tour du château.



Une « image-test » de ce qui est possible



Esquisse-test

En face du château

La proposition repose sur la préservation et la valorisation d'un **axe non bâti** vers la tour du château, dont les abords sont eux-mêmes situés en zone non aedificandi au PLU.

La « contrepartie » de l'existence de cet axe non bâti, s'agissant d'une zone d'extension du centre bourg, est une **urbanisation de type continu**, pouvant atteindre R+1+comble.

Toujours en vue de préserver l'axe central, il est proposé entre l'axe et les constructions, **des pergolas**, et non des alignements d'arbres, dont la croissance serait susceptible de fermer le cône de visibilité.

L'axe est traité comme une **allée de château** : la voie centrale, sans stationnements, peut être, par exemple, en béton clair au milieu d'un espace gazonné.

Des maisons de bourg, au nord et au sud de cet axe, sont desservies par des contre allées avec stationnement longitudinal à proximité des pergolas.

Le bâtiment marqué d'un point d'interrogation figure **l'éventualité à terme d'un équipement public** (par exemple, salle de réunions remplaçant la salle Cacy).

Le bâtiment situé immédiatement au nord de l'axe inconstructible doit pouvoir être affecté à terme à un **usage commercial ou de services** (supérette, cabinet médical...) au rez-de-chaussée (hauteur utile 3 m minimum à RDC), même s'il est affecté provisoirement à du logement. Les étages (R+1+C) sont affectés au logement.

En face de la Mairie

Les dispositions proposées sont moins contraignantes, en l'absence d'axe visuel à préserver. Un petit **parc de stationnement** (12 places) est à prévoir (emplacement réservé n°3 au PLU), de même qu'un déplacement vers le nord de l'axe de la rue de l'école, permettant de dégager un trottoir desservant les constructions existantes sur le côté sud.

Statut de l'esquisse-test ci-dessus

Cette esquisse formalise une intention urbaine : faire une « greffe » sur le centre bourg, de nature différente mais en harmonie avec lui, et une intention paysagère : dégager un axe vert entre la tour du château et l'Orme au Roi. Elle permet de calculer la capacité du terrain en nombre de logements, de déterminer des zones constructibles et non constructibles et de définir des orientations d'aménagement. **Elle ne constitue pas un projet à réaliser, et ne préjuge d'aucune forme architecturale particulière.**

Conforter le pôle des équipements scolaires, sportifs et de loisirs

Les équipements publics aujourd'hui...

Actuellement les équipements et les services sont répartis en deux pôles :

Le pôle mairie/écoles/gymnase au nord-est de la route de Neuville.

C'est le pôle qui génère ponctuellement les fréquentations les plus fortes.

Le pôle commerces / bibliothèque / pompiers / mairie sur la place du bourg récemment réaménagée.

Le fonctionnement automobile du pôle mairie écoles gymnase n'est pas très simple puisque, pour des raisons de sécurité des enfants faciles à comprendre, il est en impasse.

... et demain ?

1. Conforter le pôle scolaire entre l'école actuelle et le gymnase plutôt qu'au nord, afin de faciliter le fonctionnement interne de l'école ;
2. Prévoir un mail périphérique assurant la transition avec le paysage agricole au nord et à l'est ;
3. Prévoir au nord du chemin n° 33 (dit de la pièce du château) une extension des terrains de sport et loisirs (tennis etc.) avec la possibilité d'une sortie sur la route de Neuville (1).
4. Conforter le pôle commerce / équipements / logements des anciens ateliers municipaux sur la place
5. Faciliter l'émergence d'un nouveau pôle de services en face de la Mairie et du château (résidence personnes âgées et services associés, artisan ou service ne concurrençant par la place centrale...)



(1) Cette extension n'a pas été retenue dans le zonage PLU définitif. Elle est rappelée ici pour mémoire.

Un « axe vert » pour structurer l'urbanisation de Jumeau et l'Orme au Roi ⁽¹⁾



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

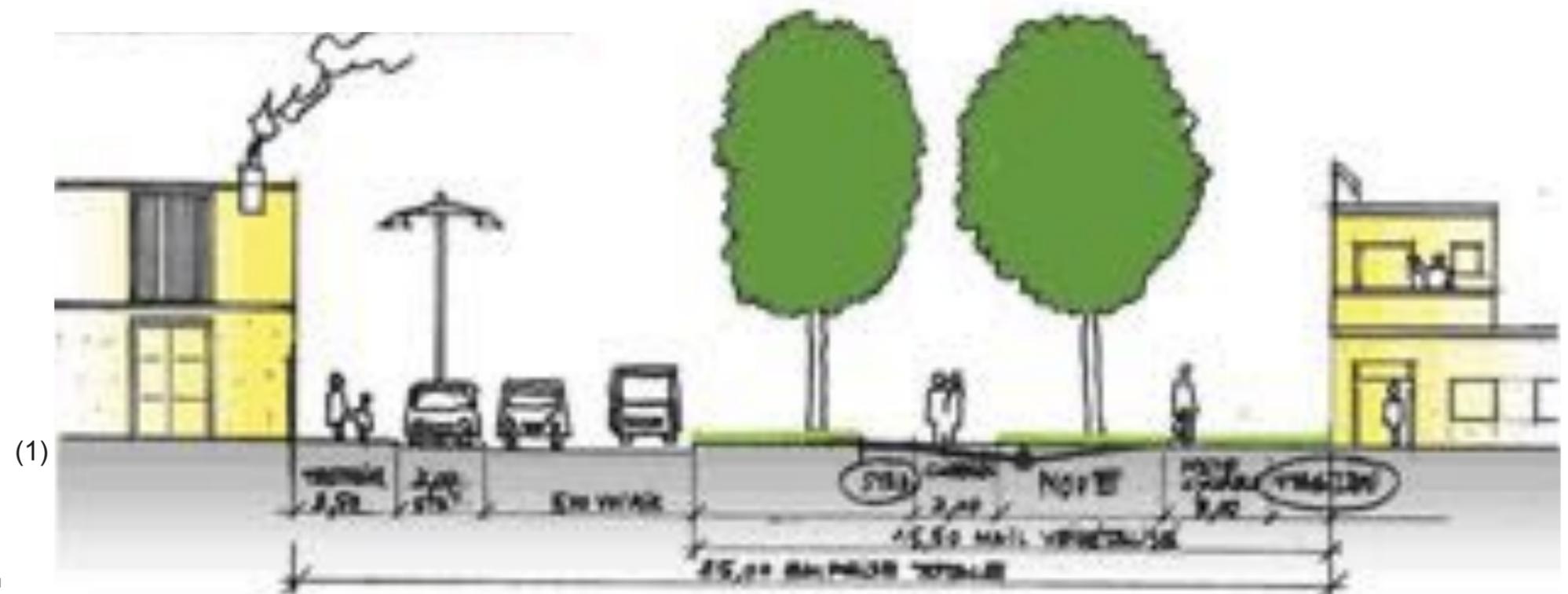
Il **constitue une voirie primaire** facile à identifier, qui permet aussi de stationner à proximité des habitations.

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.

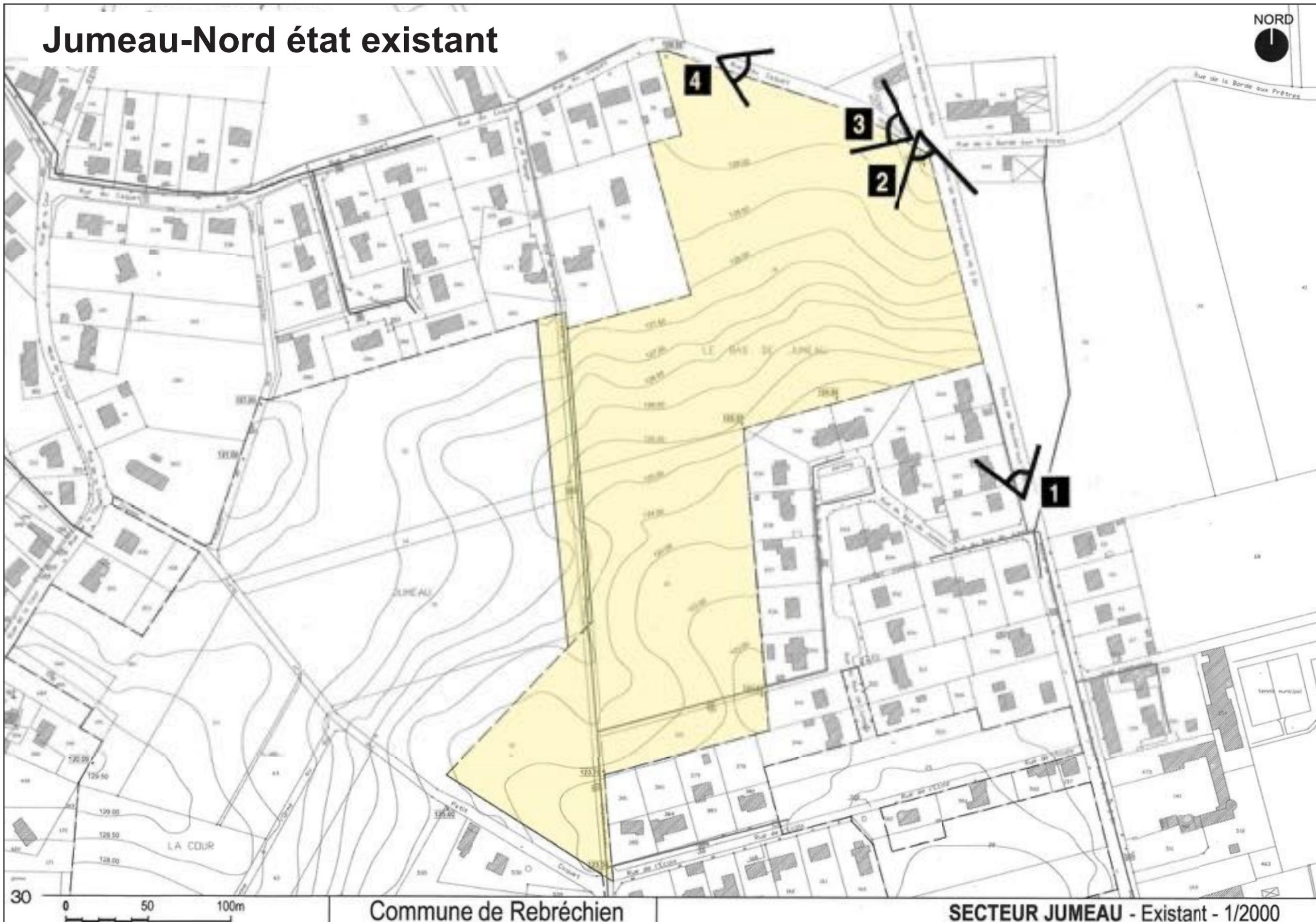
C'est un espace fonctionnel, qui accueille des réseaux (eau potable, électricité, téléphone, gaz, etc.), et qui permet de recueillir de manière écologique les eaux pluviales dans une « noue », c'est-à-dire un fossé en herbe, qui conduit les eaux de pluie, en les ralentissant, vers le bassin d'orage situé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



(1) Ce profil type présenté pour mémoire n'est pas celui qui a été retenu dans les orientations d'aménagement du dossier PLU définitif.

Jumeau-Nord état existant



Commune de Rebréchien

SECTEUR JUMEAU - Existant - 1/2000



Le secteur Jumeau-nord état existant

1. Le terrain se trouve à gauche de la photo, en sortie de bourg sur la route de Neuville-aux-Bois. **Le carrefour d'accès**, qui est aussi celui du « grand croissant » pavillonnaire de la commune (rue du Caquet), **est situé sur une crête**, à la cote 130.00 NGF, qui arrête la vue vers le nord.

2. Depuis le carrefour D.81/rue du Caquet, cote 130.00 NGF, la vue plonge vers le bourg et le clocher. L'opération à réaliser est donc appelée à constituer une **nouvelle entrée de bourg**.

3. Depuis le carrefour vers la rue du Caquet : la frange de la forêt est bien visible sur la droite de la photo, vers le nord.

4. Depuis la rue du Caquet vers le carrefour : **le bâti existant marque le carrefour** au point culminant du site (cote 130.00 NGF) .



Jumeau-Nord - Principes de composition des accès



En sortie de bourg (**vue 1**) l'opération nouvelle est discrète mais elle se devine aisément derrière un alignement d'arbres qui abrite le « cheminement des écoliers ». On aperçoit l'aménagement de « tourne à gauche » à créer au carrefour d'accès (rue du Caquet/route de Neuville).



En entrée de bourg (**vue 2**) on voit le recul des constructions (alignement des constructions très proche de celui du lotissement du « bas de Jumeau »), qui dégage sous les arbres un chemin des écoliers bien séparé de la route.

Vues 3 et 4 : l'alignement des constructions en retrait de la voie existante dégage un espace libre sur lequel débouche le grand mail qui dessert les nouveaux quartiers.



Des principes bioclimatiques

Se protéger au nord

Une enveloppe renforcée avec sur-isolation.

Conception favorisant chaleur naturelle en hiver, et fraîcheur en été.

Des énergies alternatives : capteurs solaires, eau chaude, électricité, puits canadiens, géothermie, chaudières à bois...

Diminution du ruissellement et récupération des eaux pluviales.

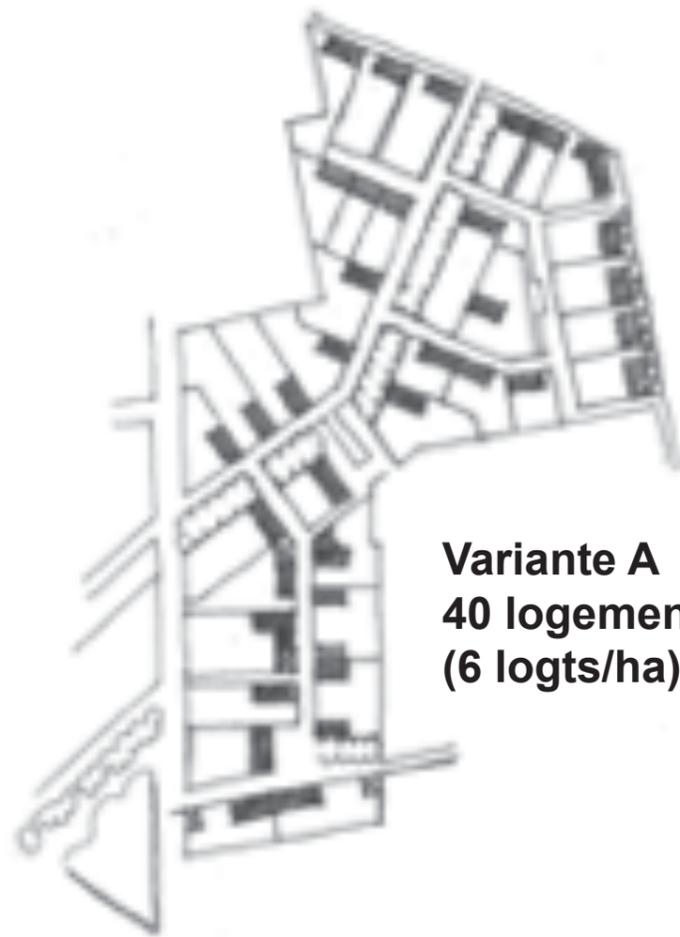
Priorité aux liaisons douces, piétons et cycles.

Le bâti sur les limites plutôt qu'en milieu de parcelle.

Le jardin, pièce extérieure de l'habitation.

Un programme varié.

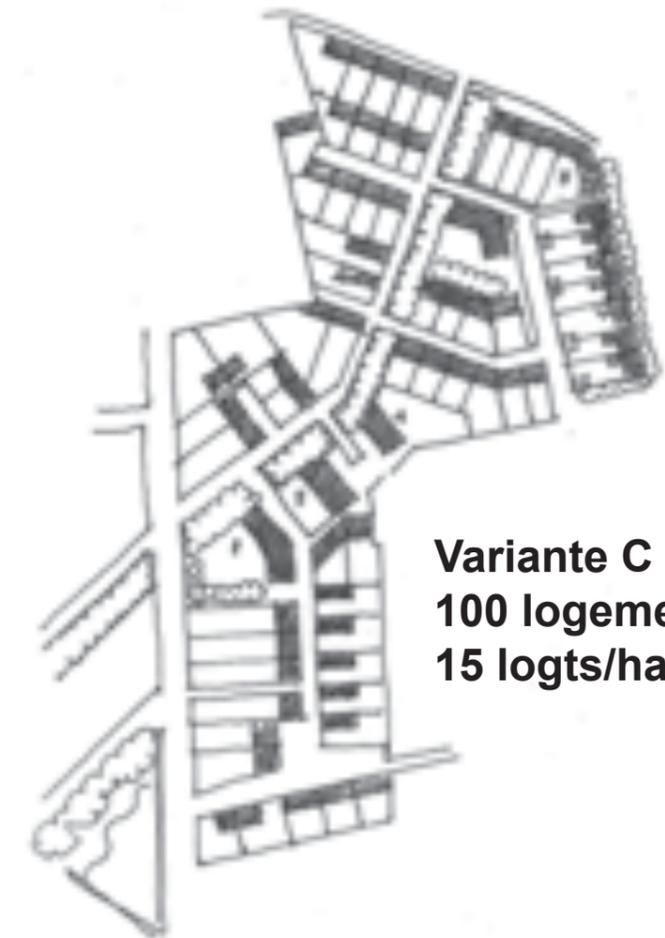
Esquisses-test Jumeau-Nord



Variante A
40 logements
(6 logts/ha)



Variante B
80 logements
(12 logts/ha)



Variante C
100 logements
15 logts/ha

Un principe d'orientation solaire des constructions

L'idée : que les secteurs constructibles garantissent pour chaque maison une orientation solaire favorable (vers le sud ou le sud ouest) des façades principales.



Faisabilité économique

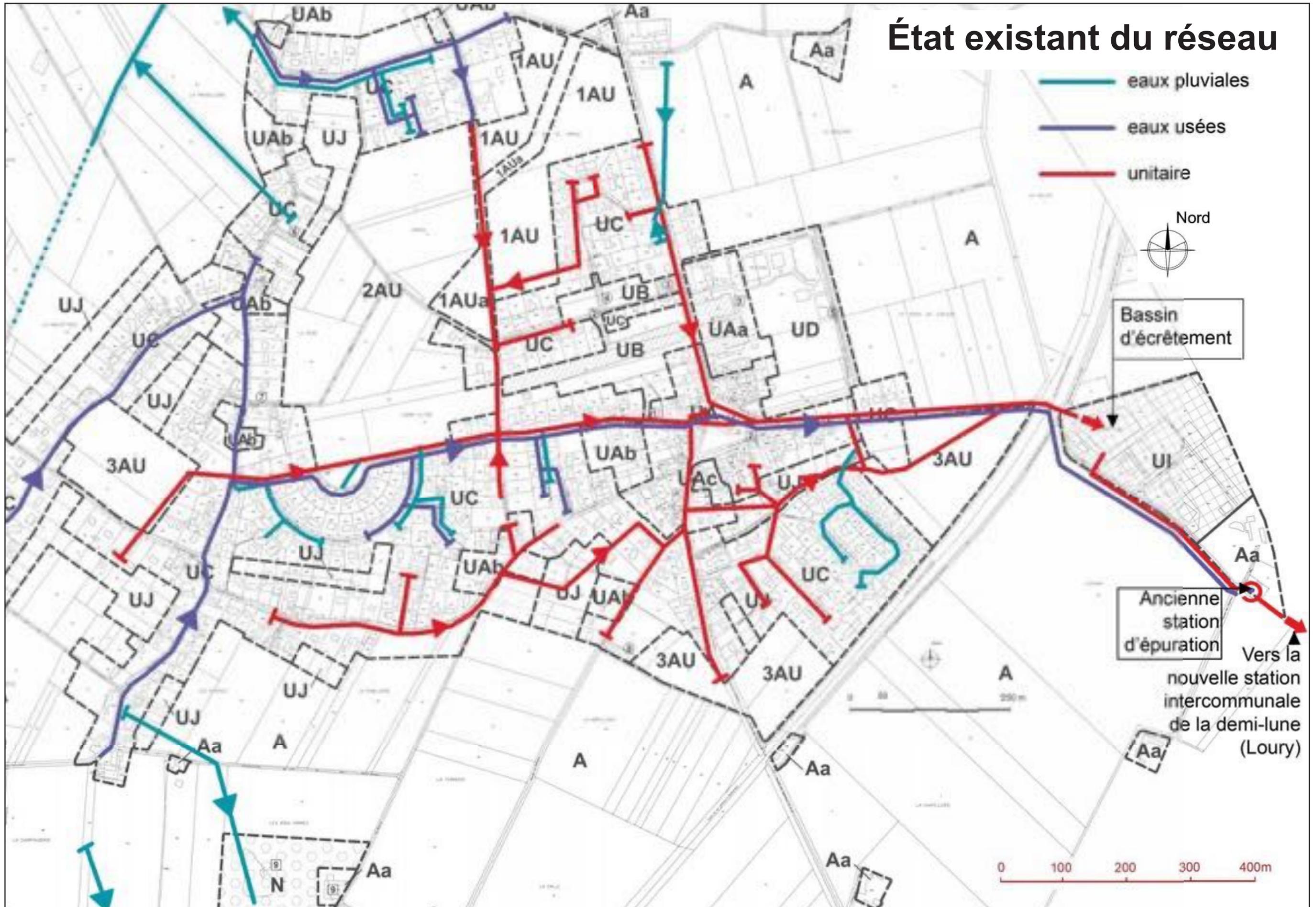
L'opération porte sur 66000m² de terrain.

La variante A comporte uniquement des terrains de plus de 1000m², et elle n'est pas faisable économiquement.

La variante C, avec une densité de 15 logement/ha, représente 100 logements, avec des surfaces de parcelles variant entre 450 et 900 m². Sa faisabilité économique (hors foncier) semble réaliste, sur la base d'un montant de travaux situé entre 20 000 et 22 000 euros HT par logement, mais cette variante est en rupture avec la clientèle traditionnelle cherchant à s'implanter sur la commune.

La variante B, avec une densité de 12 logements/ha, exprime le choix de la municipalité de rester proche de la demande du marché, en limitant le nombre de petits terrains. Sa faisabilité économique (hors foncier) suppose un montant de travaux par logement plus élevé, mais l'adéquation à un marché déjà connu et identifié sera meilleure.

État existant du réseau



Principe de desserte en eaux pluviales des zones à urbaniser

(diagnostic technique en cours) 21-10-2009

Le réseau d'assainissement est unitaire dans sa majeure partie (à l'exception de quelques opérations récentes) et il ne dispose que d'un seul exutoire : le pont sous la voie ferrée, au sud est du bourg, qui aboutit à un bassin écrêteur de 5000 m³ avant rejet vers la station intercommunale de Loury.

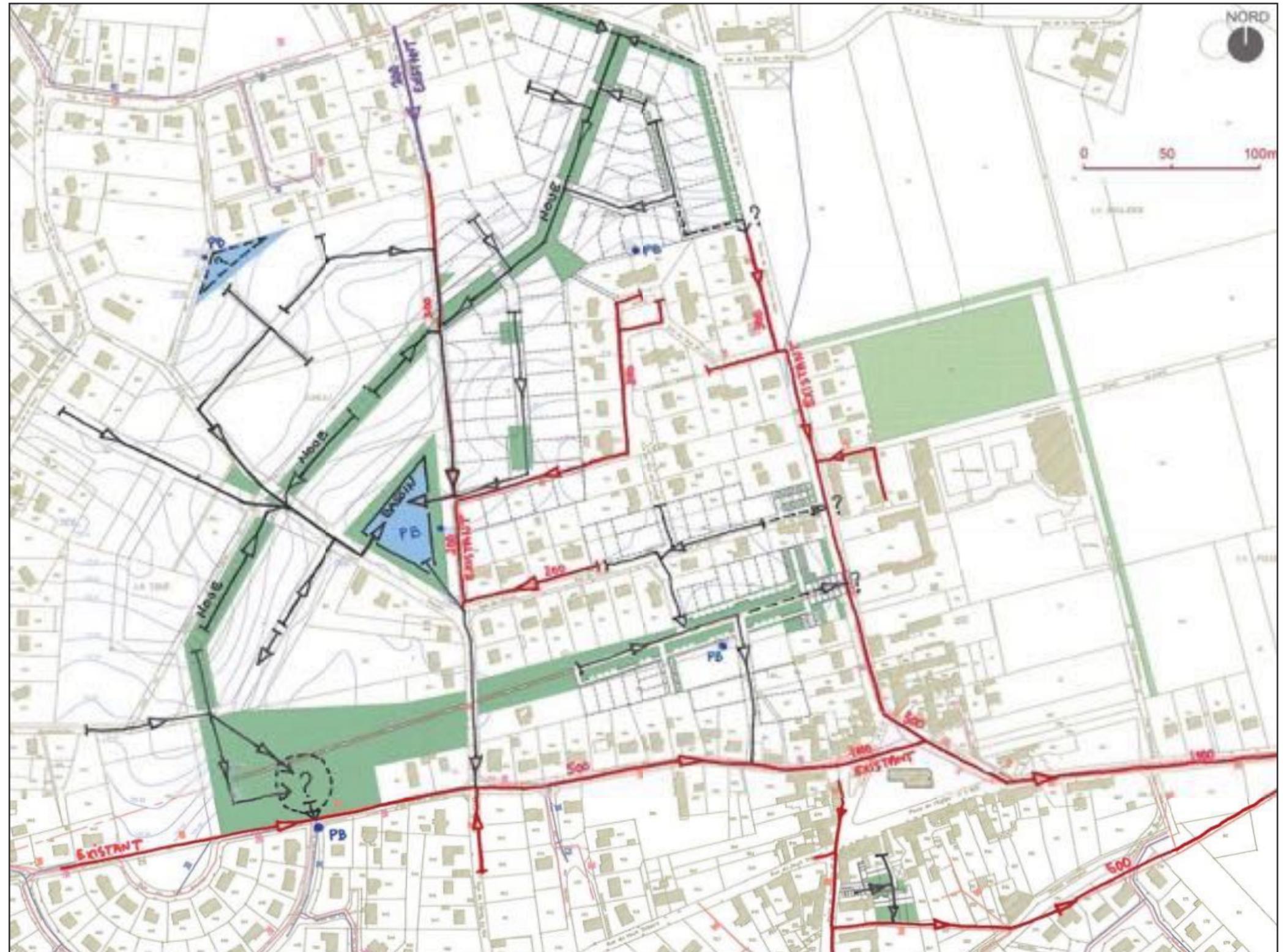
Les eaux pluviales sont majoritairement dirigées vers le réseau unitaire, et accessoirement vers le réseau hydraulique agricole.

Les zones à urbaniser au centre du dispositif, se trouvent en amont de canalisations sous dimensionnées : il y a donc lieu de prévoir des dispositifs écrêteurs et une stricte limitation des débits dans les opérations à venir.

Un bilan technique détaillé est en cours, parcelle par parcelle en vue de définir précisément les caractéristiques du réseau futur (voir annexe sanitaire).

Le schéma ci-contre représente compte tenu des micro bassins versants du secteur les principes des réseaux de desserte des zones à urbaniser au nord ouest du centre bourg.

Les zones à urbaniser en périphérie du dispositif se trouvent dans la même situation et/ou sont exposées à des risques de dysfonctionnement (refoulement d'eau usées dans le réseau d'eaux pluviales), ce qui justifie que leur urbanisation ne soit prévue, en 3AU, qu'après la zone 2AU.



La zone agricole et sa préservation



Le contexte : une spécialisation croissante vers la grande culture

Dans la commune, il n'existe désormais pratiquement plus de surfaces toujours en herbe, et le nombre d'exploitations est descendu à 12 pour l'année 2000, dont 5 de plus de 100 ha (source RGA).

Un règlement de zone agricole excluant toute urbanisation

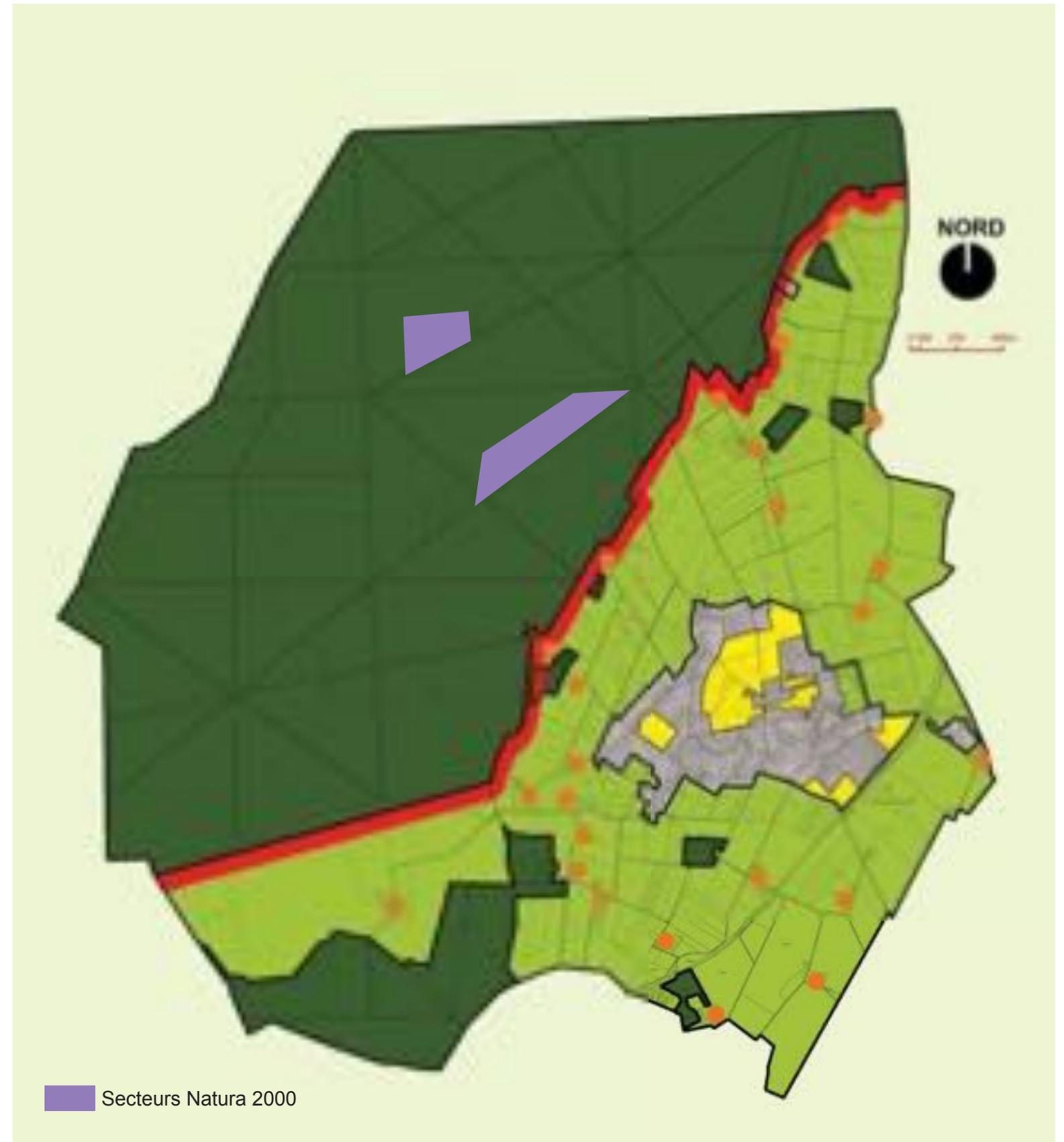
La pérennité de l'agriculture, qu'elle soit limitée comme actuellement aux grandes cultures ou qu'elle évolue à terme vers des modes plus « doux » (avec retour de surfaces toujours en herbe, productions « bio » etc.) n'est pas compatible avec une diffusion de l'urbanisation. Seules sont donc admises en dehors des écarts déjà bâtis (voir ci contre) les constructions à usage agricole ou de logement des agriculteurs, ou, le cas échéant, liées au tourisme rural.

Occupation du sol et potentiel urbanisable en zone agricole et forestière

La diminution des surfaces affectées à l'agriculture est moins importante dans le PLU 2011 (moins 8 hectares) que dans le projet de PLU 2008 (moins 24 ha).

Le potentiel urbanisable en zone agricole correspond aux possibilités de densification dans les hameaux (dont la surface n'est pas augmentée; zonage : Aa) et aux possibilités offertes aux agriculteurs en zone A (sièges d'exploitation et bâtiments agricoles).

(Surfaces en hectares)	POS 1994	Projet PLU 2008	PLU 2011
Agriculture proprement dite	676	652	668
Hameaux et écarts bâtis	22	22	21
Forêt domaniale ou privée	1111	1111	1111
Rappel : zone U+AU (voir p. 46)	110	134	119
Total commune	1919	1919	1919



La préservation de la forêt et des jardins

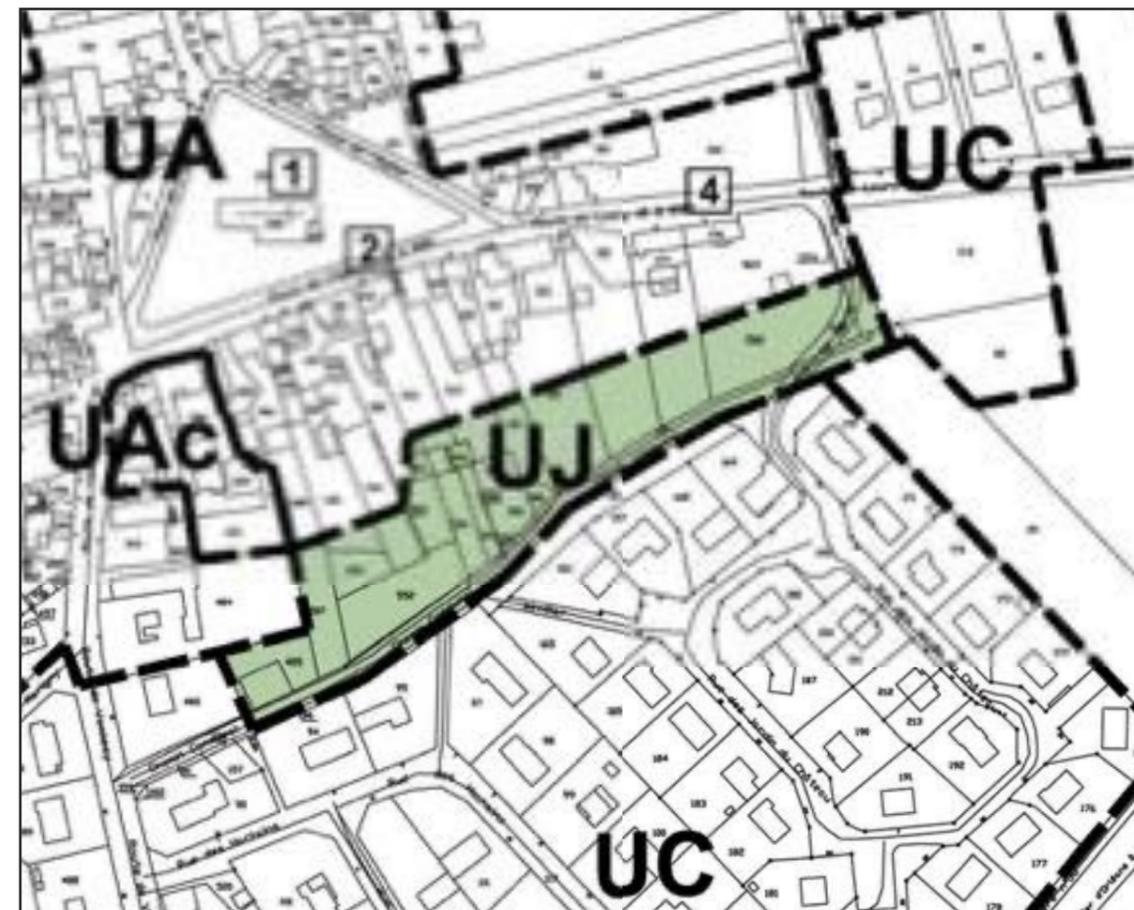
Une bande inconstructible de 30m en lisière de la forêt domaniale

La préservation du massif forestier de la Forêt d'Orléans et, par endroits, des bois privés qui lui sont contigus, représente un enjeu écologique et économique majeur. Il convient donc de limiter le plus possible les risques (notamment les risques d'incendie) liés aux activités humaines à proximité du massif. C'est pourquoi, en plus des dispositions limitant la construction en Zone « A » et dans les secteurs d'écartés bâtis « Aa », **une bande totalement inconstructible de 30m de largeur est instituée en limite du massif.**



Des secteurs de jardins à préserver en limite des zones urbanisées, en raison de leur valeur de coupure verte

En zone urbanisée autour du bourg ancien, et aussi en milieu pavillonnaire, subsistent des secteurs de jardins qui peuvent constituer un support d'enrichissement pour la flore et la faune (en particulier les insectes et les oiseaux), et qui constituent dès aujourd'hui un paysage à préserver. Le PLU garantit la préservation de ces secteurs de jardins en les rendant inconstructibles, sauf pour les petits abris de jardins ou abris pour animaux de moins de 15m², ou pour les piscines.



L'incidence du projet de PLU sur la zone « Natura 2000 »

Les incidences sur la protection de la forêt, la ZNIEFF et la zone Natura 2000

- Les zones urbanisables organisées (UB, 1AU, 2AU, puis 3AU en jaune sur le plan) sont situées à l'intérieur de la couronne pavillonnaire existante, et ne sont pas susceptibles d'apporter de nuisances à la zone forestière et aux secteurs « Natura 2000 ». La distance entre l'urbanisation et la forêt (600m) n'est pas modifiée entre le POS et le PLU (voir ci contre la conclusion de l'évaluation « incidence Natura 2000 », et l'annexe 5.8 du PLU).

- L'urbanisation dispersée, en particulier celle qui est située à proximité de la lisière peut par contre présenter des inconvénients (bruit, risques d'incendie en période de sécheresse principalement). C'est pourquoi le PLU institue une bande totalement inconstructible de 30m de largeur, en limite de la zone forestière. Par ailleurs, un coup d'arrêt est apporté à la constructibilité dans les écarts et les hameaux bâtis ; en « Aa » de la zone agricole, seules sont admises les annexes, l'aménagement ou les extensions modérées des constructions existantes.

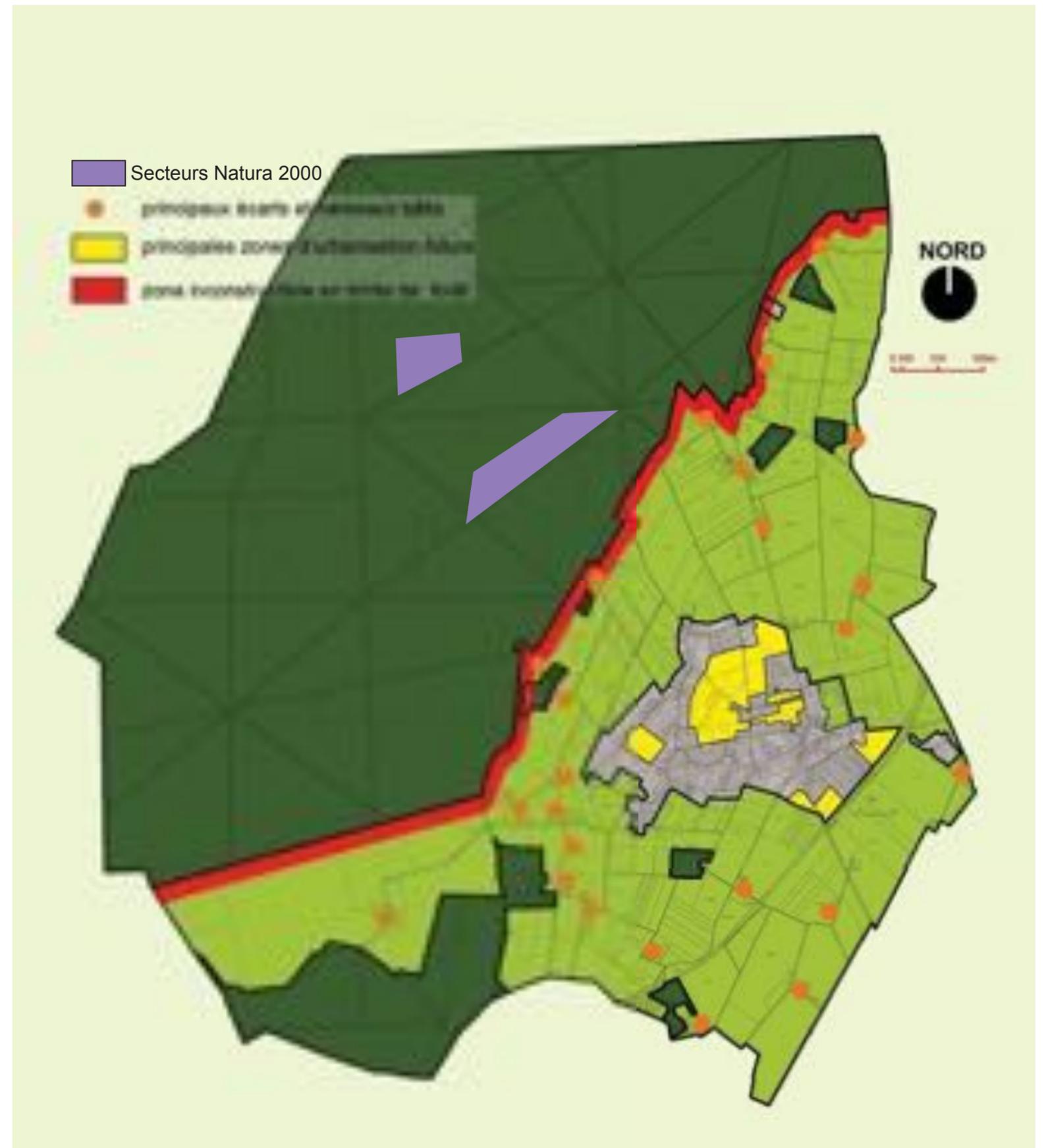
L'évolution de la biodiversité dans les zones urbaines

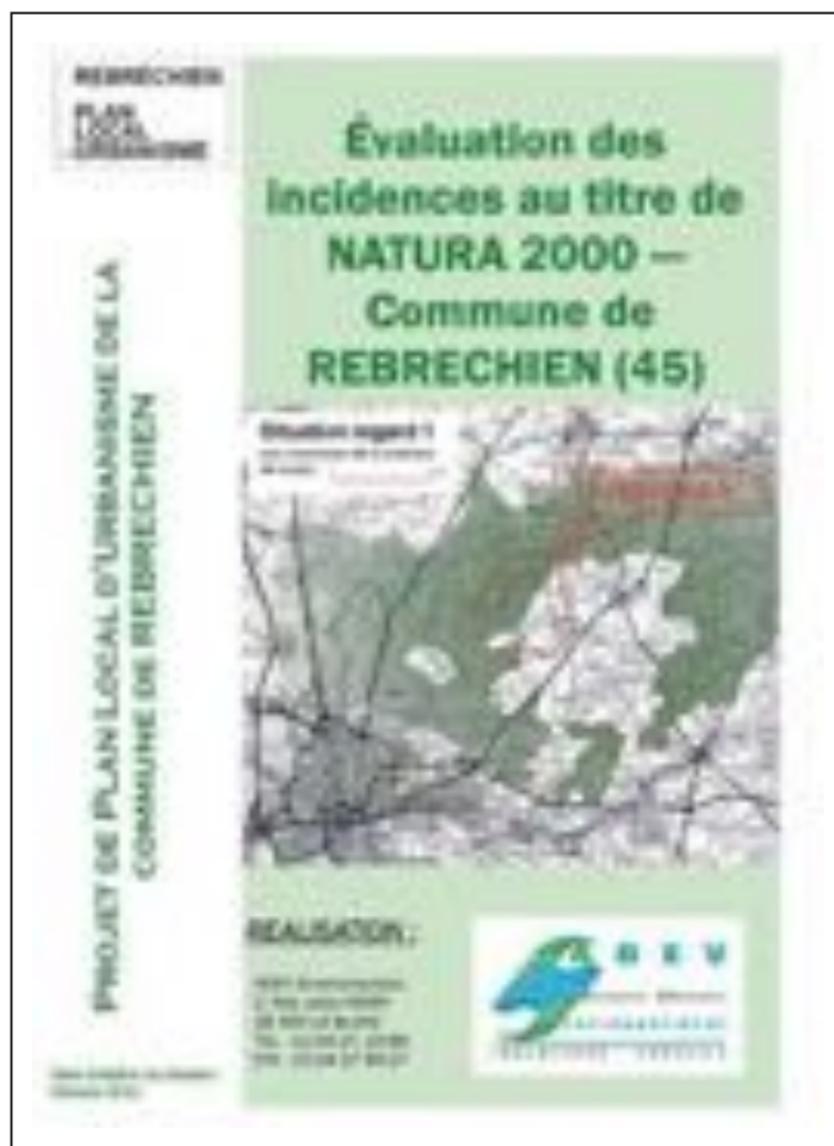
Une évolution vers davantage de biodiversité est encouragée en zone urbaine :

- D'une part en prévoyant des zones « UJ » de jardins à préserver, inconstructibles sauf pour de petits abris de jardins et des piscines.

- D'autre part en créant un vaste mail planté reliant entre elles les zones d'urbanisation future, et en introduisant dans le cahier des charges de la ZAC multisite « extension du centre et entrée nord du bourg » des incitations à l'utilisation d'espèces végétales diversifiées et issues du patrimoine végétal local.

- Enfin par le biais de recommandations relatives à la biodiversité des dispositifs de recueil et d'accumulation des eaux pluviales. Ces recommandations figurent dans l'étude d'impact de la ZAC qui concerne l'intégralité des zones « UB » et « 1AU » du PLU.





VI. SYNTHÈSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

D'après les résultats apparus par les études écologiques réalisées lors de l'élaboration du DOCOB et des études d'impact, une zone d'incidences pour le SIC « Forêt d'Orléans et périphérie » est délimitée sur le territoire communal : il s'agit du Terrain C104, qui est présent dans les deux zones du SIC (ORL1 et ORL2).

La confrontation avec le projet de PLU et les potentialités écologiques de la commune indiquent que les incidences avec les deux zones inventoriées, sont de type :

- Les zones d'incidences pour le SIC sont uniquement présentes en forêt d'Orléans, avec habitat d'intérêt communautaire inscrit à l'annexe I de la Directive « Habitat, faune, flore » et a été identifié lors de la zone inventoriée ;
- Le projet de PLU n'impacte aucunement la forêt d'Orléans, et prévoit même une zone de protection supplémentaire, matérialisée par une bande de 10 m en plus rapport à la limite de la forêt.

VII. CONCLUSION

État des lieux des éléments prélevés ci-dessus, il est clair que le projet de PLU 2011 n'a pas d'impact négatif significatif sur le site NATURA 2000 « Forêt d'Orléans et périphérie » et ne remet pas en cause son statut de conservation.



**voir l'annexe 5-8 du dossier PLU
(évaluation des incidences du PLU
sur la zone Natura 2000)**

Les ensembles bâtis à caractère patrimonial et leur préservation

Les bâtiments ayant une valeur patrimoniale et leurs abords font l'objet dans le PLU d'une protection spécifique au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, en vue de maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.



VOIR : La liste des éléments de paysage à conserver : pièce 2.5 du PLU.

VOIR : Les règlements des zones UA, UAa, A, Aa, et N (article 11).



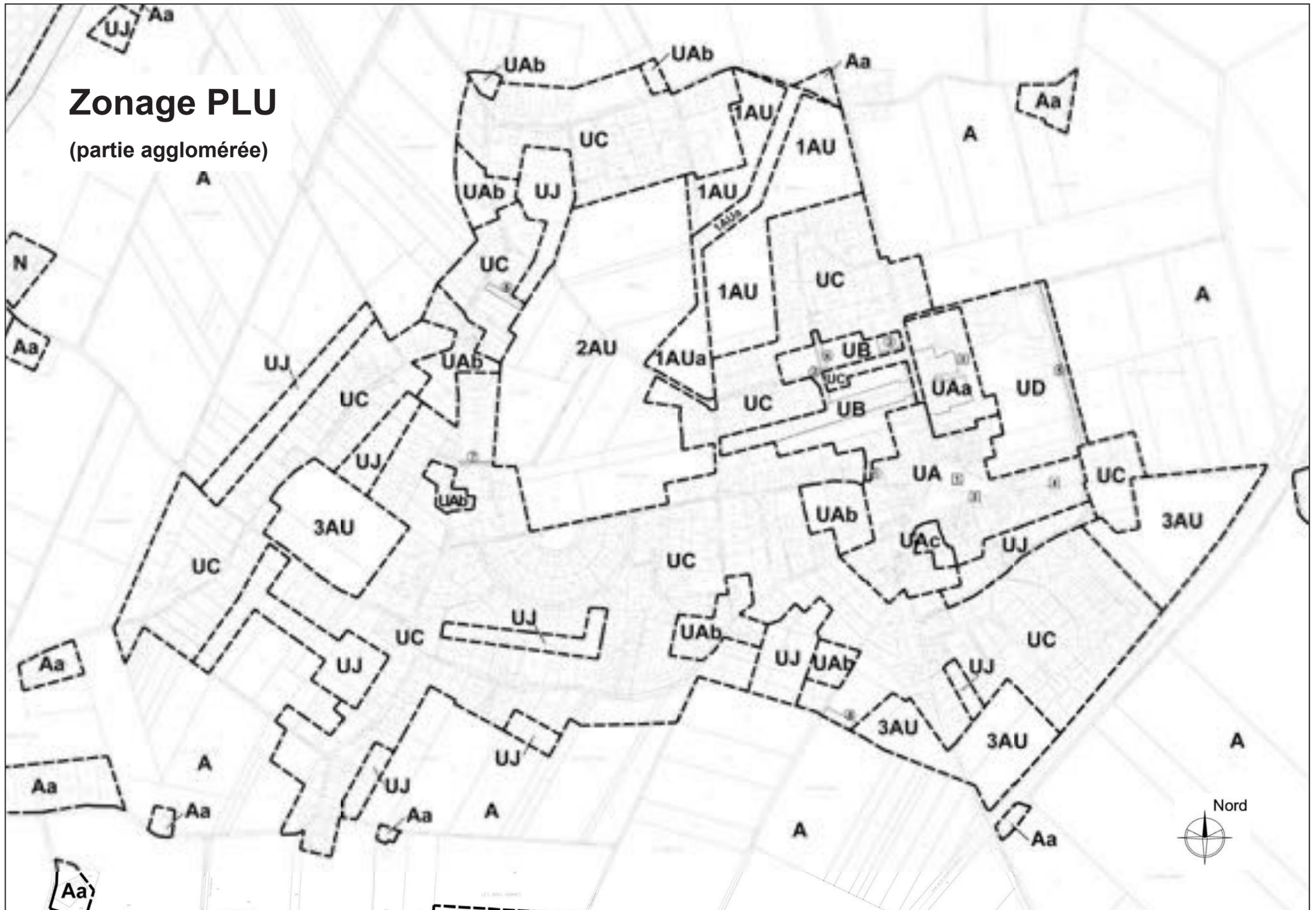
La prise en compte des dimensions supra communales

Le tableau ci-dessous indique les principaux dispositifs qui peuvent concerner la commune, et leur incidence pour le dossier du PLU :

DISPOSITIFS	INCIDENCE SUR LE PLU DE REBRECHIEN
SCOT (zone des 15 km) Art. L. 122-2 de la loi SRU	En situation limitrophe du SCOT d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones n'est pas autorisée sans dérogation. En raison de la présence au PLU de quelques zones de petite taille qui n'étaient pas urbanisables au POS, il ya lieu de solliciter une dérogation.
DGEAF Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier	Consultation de la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles) obligatoire.
SRCE Schéma Régional de Cohérence Écologique	En cours, non opposable
Plan Climat Energie Territoire	EN cours au plan Régional et de l'Agglomération d'Orléans, non opposable
SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Porté à la connaissance de la commune en 2005 et 2010, à prendre en compte
SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Absence
ZPPAUP Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	Absence
ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique	OUI (voir pages 16 à 20, 62-63 et l'annexe 5.8 du PLU)
Natura 2000 (incidence sur)	OUI (voir pages 62-63 et l'annexe 5.8 du PLU)
PGRI Plan de Gestion Risques d'Inondation	Pré-étude du syndicat de la Bionne en cours d'élaboration, non opposable
PNR Parc Naturel Régional	Absence

Zonage PLU

(partie agglomérée)



Les principales zones du PLU et leurs caractéristiques

ZONE	LOCALISATION	VOCATION	PRINCIPALES REGLES
UA	Centre-bourg	Préservation et développement De l'habitat en harmonie avec l'existant	- Implantations à l'alignement - Hauteur maxi 9m (R+1+comble) - Pas de garages en sous-sol
UAa	Abords du château	Préservation des vues sur le château	Zone « non aedificandi » (inconstructible)
UAb	Bâti ancien disséminé dans l'habitat plus récent	Caractère du bâti ancien à préserver	Voir UA ci-dessus
UAc	Secteur des anciens ateliers municipaux	Projet d'ensemble de restructuration	Voir orientations d'aménagement
UB	Terrains situés en face de la mairie et du château	Extension du centre-bourg sous forme d'une « greffe » reprenant l'échelle et les caractéristiques volumétriques du bourg existant A urbaniser rapidement sous forme de ZAC	- Zone non constructible dans l'axe du château - Emplacements réservés pour voiries futures - Alignements obligatoires - Densité proche de celle du centre existant - Procédure ZAC
UC	Secteurs pavillonnaires existants	Poursuite du développement sur les terrains qui le permettent encore ; Adaptations, extensions, densification modérée des parcelles déjà construites	- Règles courantes, proches de celles du POS (mais sans exigences de surfaces minimales de terrain, qui ne sont plus conformes à la loi) - COS 0,6
UD	Est du bourg	Equipements publics sports - loisirs	Exigence d'un plan d'ensemble cohérent d'aménagement
UI	Zone artisanale	Zone réservée aux activités économiques	- Règles courantes
UIa	Secteur de la Chaumière (route de Neuville)	Zone réservée aux activités économiques	- Règles courantes - Terrain suffisant pour assainissement non collectif dans la zone
UJ	Jardins à préserver	Caractère de coupure verte à préserver	Inconstructible sauf petits abris et piscines
1AU	Zone non équipée située à l'entrée nord du bourg (Jumeau)	Urbanisation sous forme d'opérations réalisées selon un schéma d'ensemble, avec ambition environnementale forte A réaliser rapidement sous forme de ZAC Secteur 1AUa réservé aux équipements publics (mail planté, bassin d'eaux pluviales...)	- Orientations d'aménagement à respecter : mail, gestion des eaux pluviales, circulations douces etc. - Implantations obligatoires respectant les orientations solaires optimales - Diversité des tailles de parcelles et des types d'habitat - Procédure ZAC
2AU	Zone non équipée située à l'ouest du bourg (l'Orme au Roi)	Mêmes caractéristiques que 1AU, mais réalisation à moyen terme par modification du PLU, après étude et adaptation de l'ensemble des réseaux	- Respect des orientations d'aménagement (en particulier mail et gestion des eaux pluviales selon un schéma d'ensemble)
3AU	Zones non équipée dispersées dans le tissu pavillonnaire	Mêmes caractéristiques que 2AU mais réalisation ultérieure par modification du PLU, après étude et adaptation de l'ensemble des réseaux	A définir
A	Zone agricole	Pas d'urbanisation, sauf services publics et exploitations agricoles	- Préservation des éléments de patrimoine existants, préservation des arbres et des haies
Aa	Ecartés bâtis	Maintien sans nouveau développement	Constructibilité limitée à l'extension des bâtiments existants
N	Zone naturelle et forestière	Préservation de la forêt et des paysages	Inconstructible

L'évolution du zonage entre POS et PLU et les surfaces (en ha)

POS 1994		Projet PLU 2008		PLU 2011	
UA	72	UA	15	UA	14
		UB (pavillonnaire)	68	UB	3
				UC (pavillonnaire)	57
				UD (sport)	4
UI	3	UI	5	UI	5
				UJ	9
Total zones U	75	Total zones U	88	Total zones U	92
NA	31	AU	29	1AU	7
NAi	4	AUs	17	2AU	12
				3AU	8
Total zones à urbaniser	35	Total zones à urbaniser	46	Total zones à urbaniser	27
Total U+AU	110	Total U+AU	134	Total U+AU	119
NC	569	A	652	A	668
ND	1240	Nb	22	Aa	21
				Total A	689
		N	1111	N	1111
		Nj	1		
		Total N	1134	Total N	1111
TOTAL	1919	TOTAL	1919	TOTAL	1919

Conclusion : la limitation stricte des zones urbanisables implique une politique foncière active et des critères d'évaluation

La nécessité d'une politique foncière active

La comparaison du POS approuvé en 1994, du projet de PLU étudié en 2008 et du PLU 2011 montre une diminution importante des zones à urbaniser, qui passent de 35 ha (POS) à près de 46 ha (projet de PLU 2008) puis 27 ha (PLU 2011).

Par ailleurs, les écarts bâtis passent du zonage « NC » (POS) ou « Nb » (Projet 2008) au zonage « Aa » (PLU 2011), avec limitation stricte de leur constructibilité.

Enfin, la constructibilité est également limitée en zone urbaine, avec le classement en « UJ » quasi inconstructible, de plusieurs secteurs de jardins situés en fonds de parcelles déjà bâties ; et l'ordonnement strict des zones 1AU, 2AU et 3AU, qui deviennent urbanisables successivement et non plus simultanément.

Ces orientations sont conformes à l'esprit de la Loi « Engagement National pour l'Environnement » dite loi « Grenelle2 » du 12 Juillet 2010, et elles devraient permettre à la commune de limiter et mieux « phaser » les efforts qu'elle devra consentir pour réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants (en matière d'équipements scolaires et d'assainissement notamment) . Elles impliqueront toutefois une politique active dans le domaine foncier, afin d'éviter que la raréfaction des terrains à bâtir n'entraîne une montée excessive des prix dans les zones d'urbanisation future.

Quels indicateurs pour évaluer l'avancement des objectifs du PLU ?

Le PLU de REBRECHIEN est l'un des premiers du département du Loiret que les élus communaux ont choisi de placer sous le régime de la loi dite « Grenelle 2 ». A ce titre, il convient de prévoir l'évaluation de l'avancement des objectifs du document ; et ce que l'on pourra considérer comme des critères de réussite (ou d'échec) de la politique d'aménagement engagée. Le tableau en pages suivantes propose quelques critères et indicateurs de réussite pour les principales thématiques du PLU.

THÉMATIQUES	CRITÈRES ET INDICATEURS
<p align="center">Maîtrise foncière</p>	<p>Critères : Terrains réellement acquis par la collectivité dans les zones 2AU et 3AU en vue de permettre la réalisation des orientations d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - par exercice du DPU (Droit de Prémption Urbain) ; - par négociation amiable ; - par DUP (Déclaration d'Utilité Publique). <p>Indicateurs : Surfaces acquises. Prix réellement payés. Caractère antispéculatif des acquisitions</p>
<p align="center">Réalisation de la ZAC « extension du centre et entrée Nord du bourg »</p>	<p>Critères : Conformité des réalisations au programme arrêté avec l'aménageur retenu, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation du PLU (125 logements)</p> <p>Indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de permis de construire délivrés année par année ; - déclarations d'achèvement de travaux année par année ; - régularité des délivrances de permis de construire, permettant d'éviter les à-coups dans la gestion des équipements publics, notamment scolaires (rythme moyen de 10 logements/an) ; - réalisation effective des espaces publics majeurs (axe du château) (à 3 ans), mail (à 5 ans).
<p align="center">Zones UA du PLU Secteurs de bâti ancien (UAa et UAb) et protection des éléments de paysage à conserver</p>	<p>Critères : Mise en pratique de la volonté patrimoniale de ces ensembles, (que le règlement seul ne permettra pas d'atteindre, en l'absence de conseil architectural).</p> <p>Indicateurs : Une juste appréciation avant/après en cas de travaux suppose un bon descriptif de l'état actuel des bâtiments, et des éléments de paysage, qu'il est donc utile de prévoir.</p>
<p align="center">ZONE UA du PLU , secteur UAc (anciens ateliers municipaux)</p>	<p>Critères : L'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur, très important pour développer une politique de logement social en centre bourg, suppose une négociation et la conclusion d'un accord avec un opérateur.</p> <p>Indicateurs : à 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contacts avec des opérateurs potentiels ; - signature d'un accord de programme et de cession des terrains ; - réalisation du programme (5 à 10 logements).
<p align="center">Logement social</p>	<p>Critères : Respect du PADD prévoyant environ 30 logements locatifs et 30 logements accession aidée dans le cœur du bourg et ses extensions, pour la période de viabilité du PLU (environ 10 ans).</p> <p>Indicateurs :</p> <p>Nombre de permis de construire délivrés et nombre de logements effectivement terminés année par année.</p>

THÉMATIQUES	CRITÈRES ET INDICATEURS
<p>Revitalisation du cœur de bourg</p>	<p>Critères : Réalité de l'encouragement à la création de commerces, services et activités de proximité au cœur du bourg et aux abords.</p> <p>Indicateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mesures effectivement prises (études, mise à disposition de terrains, incitations diverses) ; - réalité des implantations à 3, 5 et 10 ans .
<p>Protection des zones agricoles</p>	<p>Critères : Respect des dispositions du PLU en zone « A » et secteurs « Aa » du PLU. Absence de constructions nouvelles hors extensions et bâtiments agricoles.</p> <p>Indicateurs : Réalité du terrain, sur la base de photos aériennes et de descriptifs au sol au stade « arrêt du projet » puis à 3 ans, 5 ans et 10 ans.</p> <p>NOTA : Compte tenu de l'absence de données et de l'interférence avec d'autres réglementations, la protection/restauration de la biodiversité en zone agricole et les problèmes de pollution des sols ou des nappes aquifères liées à l'activité agricole ne sont pas abordés dans le PLU de 2011. Cependant, ce problème et son incidence en matière d'occupation des sols devront être examinés avant l'échéance « normale » du PLU (10 ans), dans les cadres réglementaires appropriés.</p>
<p>Protection des zones naturelles et forestières et des secteurs « Natura 2000 »</p>	<p>Critères : Le respect des dispositions réglementaires du PLU devra se traduire par l'absence de constructions nouvelles. Toutefois, l'absence de constructions en zone « N » ne saurait suffire à préserver à terme la biodiversité des secteurs « Natura 2000 », dont l'avenir dépend avant tout de la maîtrise de la politique forestière aux abords de ces secteurs, et de la maîtrise de la fréquentation du public.</p> <p>Indicateurs : Absence de constructions nouvelles. Concertation avec l'ONF et les associations de protection de la nature.</p>