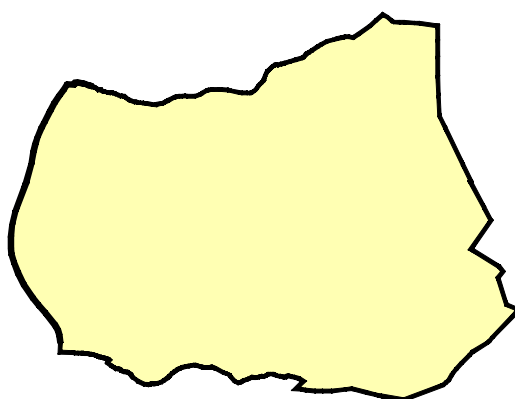




COMMUNE DE DAMPIERRE EN BURLY (45)

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objet	Date
Approuvé le	22 Mai 2007
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



CADRE JURIDIQUE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suit la procédure résultant des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et du décret du 9 juin 2004.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est défini par l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D, projet « politique » de la commune, constitue donc une pièce nouvelle importante dont le contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune à l'horizon 10-15 ans. C'est ce projet qui a notamment fait l'objet de la concertation.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain.
- Favoriser les relations entre les différents secteurs de la commune.
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➤ Il doit prendre en compte

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation)
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données, notamment des données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Les limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- Le caractère inondable de la Loire.
- Le site de la Centrale Nucléaire.
- La traversée de la RD 952.
- La zone agricole.
- La qualité des paysages et des sites d'intérêt écologique et faunistique.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Il tire parti des atouts de la commune :

- Une forte attractivité résidentielle.
- Une population jeune et dynamique.
- Un potentiel important en terme d'emplois.
- Des équipements publics diversifiés et de qualité.
- Une urbanisation organisée et non diffuse.
- Des paysages de qualité : forêt domaniale d'Orléans, diversité des étangs etc.....

➤ Il répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Une dépendance économique vis-à-vis de la Centrale Nucléaire et des activités annexes.
- Des migrations pendulaires importantes.
- Une qualité de vie altérée par la traversée de la RD 952.
- Une dynamique touristique et d'accueil peu développée.
- Des contraintes pour le développement urbain liées à la Centrale Nucléaire, au Château et à la présence de la forêt domaniale d'Orléans.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME RETENUES

La prise en compte des objectifs retenus pour le territoire communal trouve sa concrétisation dans une série d'orientations d'urbanisme qui concerne les thèmes suivants :

- LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
- LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET L'HABITAT
- L'ACTIVITE ECONOMIQUE
- LES EQUIPEMENTS PUBLICS
- LES DEPLACEMENTS
- LE PATRIMOINE URBAIN
- LE PATRIMOINE NATUREL
- L'ESPACE AGRICOLE

1^{er} axe « Une croissance démographique mesurée »

Face à la pression démographique générée par l'activité de la Centrale Nucléaire essentiellement, et donc les besoins qui s'en dégagent, l'objectif de la commune est de pouvoir obtenir un rythme de croissance raisonnable, soit **2% *par an***, environ.

Ainsi, à l'horizon 2020, la population devrait atteindre 1 430 personnes environ (1103 habitants en 1999) mais il est bien évident qu'il n'est pas possible d'effectuer une prévision précise à un horizon aussi lointain et que la croissance future dépend d'un grand nombre de facteurs dont quelques-uns seulement sont contrôlés par la commune.

2^{ème} axe « Assurer un développement maîtrisé et harmonieux de la commune tout en préservant son identité de commune rurale »

L'objectif de la commune est de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard :

- ✓ Du nombre de terrains constructibles desservis par les réseaux.
- ✓ Des enjeux paysagers.
- ✓ De l'activité agricole.
- ✓ Des risques naturels et technologiques qui touchent le territoire.

En conséquence, la commune s'est fixée pour objectifs :

- D'étendre les possibilités d'urbanisation en habitat individuel en accession à la propriété

Face à une croissance potentielle de **2% par an** pour les quinze ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

L'objectif de la commune est de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.

- De permettre l'installation de jeunes ménages

La commune de Dampierre en Burly doit continuer à pouvoir accueillir des jeunes ménages : des logements à caractère social et adaptés aux besoins devront donc être envisagés dans chaque opération pour permettre une intégration douce.

- D'organiser le développement du bourg dans ses franges immédiates.

Dans le cadre de son développement, plusieurs sites ont été identifiés comme favorables pour assurer l'extension de la commune en limitant le mitage. Ces sites doivent répondre également à plusieurs préoccupations :

- Ne pas, ou peu, toucher au territoire agricole.
- Eviter l'axe de développement en direction de la centrale nucléaire, tout en permettant de légères densifications de l'existant.
- Eviter également l'axe de développement en direction de Gien le long de la RD 952.

① **Le premier objectif** est de privilégier l'extension urbaine sur les marges de la route de Corcambon et jusqu'aux hameaux des Muzeaux et des Tailles.

② **Le second objectif** est de densifier le bourg pour combler les dents creuses. Ces densifications devront intégrer, dans la mesure du possible, des aménagements naturels afin de conserver le caractère paysager de certains lieux.

- De densifier ponctuellement certains hameaux

Ce sont notamment :

- le hameau de la Noue d'Eguillon.
- Le hameau de la Bretonnière.

➤ Estimation des besoins en matière de surface pour satisfaire ces objectifs

Le nombre de logements nouveaux à construire peut être estimé approximativement à partir d'une évaluation de la surface consommée par habitation en terme de superficie et d'équipements (voirie et espaces verts). Ainsi, pour les extensions prévues par la commune aux franges de l'agglomération, la superficie moyenne nécessaire est de 1000 m².

Ainsi, par rapport aux objectifs de croissance présentés plus haut, soit une augmentation de la population de 22 personnes par an en moyenne, et par rapport à une taille moyenne de ménage établi à 2,7 personnes (moyenne nationale), la commune devra permettre la construction de huit nouvelles habitations chaque année.

Ainsi, nous pouvons estimer que les surfaces urbanisables seront, compte tenu du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières que l'on a fixé à 2, de :

$$120 \text{ logements dans 15 ans} \times 1000 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{24 \text{ hectares environ}}$$

3^{ème} axe « Un développement économique limité »

La commune a pour principaux objectifs de :

- * **Maintenir** la zone d'activités existante et son extension projetée dans ses environs immédiats.
- * **Encourager** le développement ou le maintien des commerces de proximité qui créent la dynamique locale d'une petite commune rurale. Cet objectif est primordial pour répondre à l'arrivée d'une nouvelle population.

4^{ème} axe « Améliorer les équipements existants et les renforcer »

Les extensions de l'habitat supposeront une amélioration des équipements tels que :

- le renforcement de la défense incendie.
- L'assainissement collectif ou individuel

Pour les équipements publics, autres que ceux liés aux réseaux, ils seront à moyen terme suffisants pour absorber une croissance de la population telle que celle observée depuis 1990.

5^{ème} axe « Offrir aux habitants un lieu de vie de qualité par l'aménagement de voiries et l'amélioration de la sécurité de la RD 952 ».

- Les enjeux liés à la traversée de la RD 952

* **Sécuriser** la traversée du bourg par les poids lourds en déviant leur trajectoire.

Cette réflexion ne pourra également se concrétiser qu'avec une concertation avec :

- Le Département.
- La commune de Nevoy.
- La commune Ouzouer-sur-Loire.

* **Sécuriser** certains carrefours ou voies secondaires.

- Favoriser l'accessibilité des futurs secteurs d'extension de la commune

* Création d'une piste cyclable entre le bourg et l'étang de Corcambon.

* Création d'une liaison automobile associée à des circulations douces (piétons et cycles) entre le bourg et le secteur d'extension des Muzeaux.

6^{ème} axe « Préserver le caractère architectural du centre bourg »

Il s'agit de préserver et de conforter ce caractère par le biais du zonage et du règlement du PLU notamment par la réglementation :

- Des hauteurs
- Des implantations du bâti en limite : conforter le front bâti
- Types de toiture : reprendre la mixité actuelle tuile plate / ardoise
- Pente des toitures : 40 à 45°

Les dispositions du P.L.U devront donc permettre :

- Une bonne protection et une mise en valeur du patrimoine.
- De conserver les structures du bâti actuelles.

7^{ème} axe « Préserver le patrimoine et les milieux naturels pour aboutir à une gestion rationnelle des espaces »

Il est prévu :

- * La mise en valeur de l'environnement rural des hameaux.
- * La préservation des vallées et des milieux humides.
- * La protection de la forêt domaniale.

8^{ème} axe « Protéger les exploitations agricoles du plateau »

- La pérennité des exploitations agricoles

L'objectif communal est d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.

- Laisser la possibilité aux exploitants de diversifier leur activité

Les exploitants auront par ailleurs la possibilité de créer une activité secondaire telles que les activités commerciales ou touristiques (ventes de produits de la ferme, gîtes ruraux...) ou autres activités ludiques (fermes vertes). Cependant, ces activités ne devront pas avoir d'effets dommageables sur l'exploitation ou l'activité agricole.

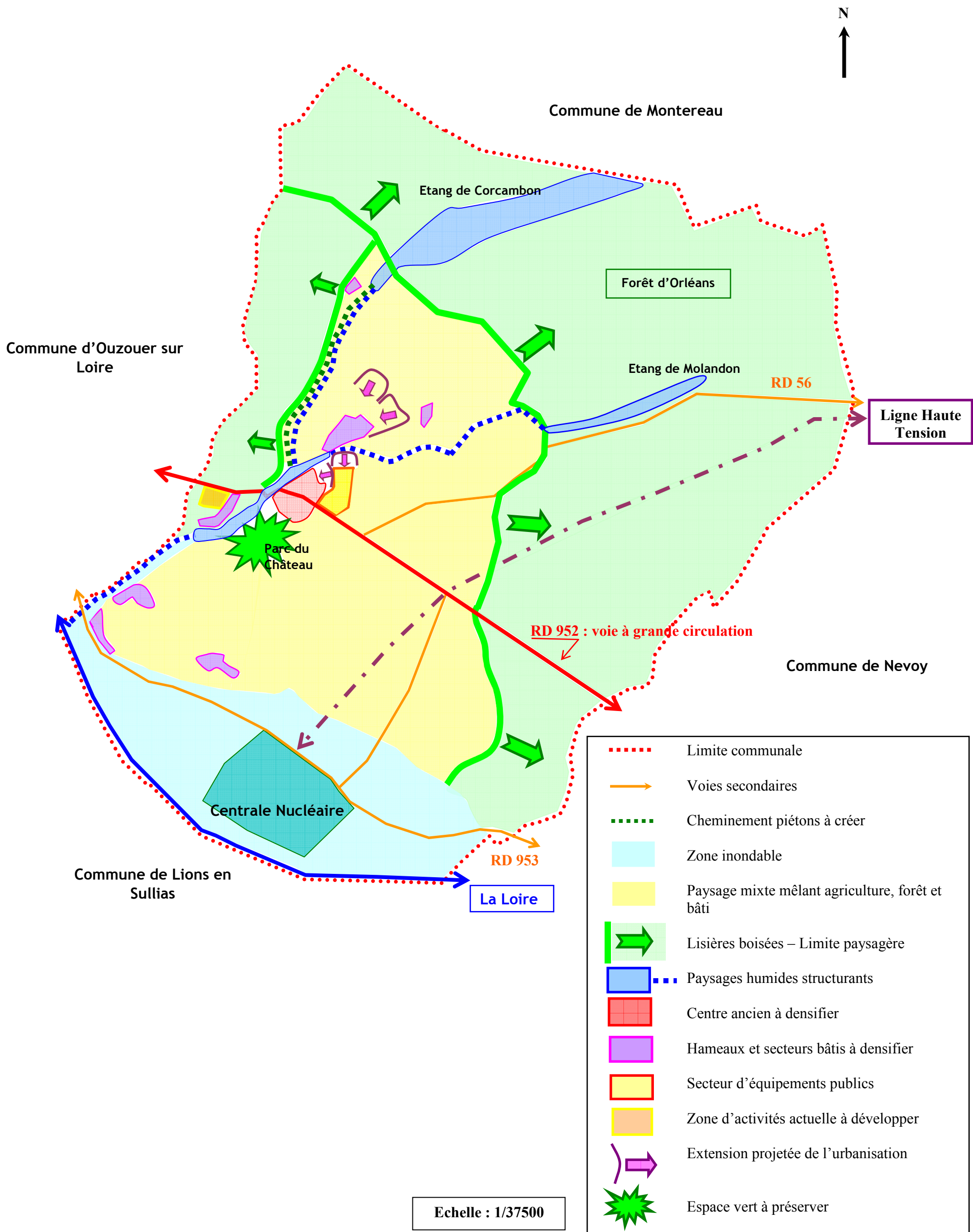
- Identifier les secteurs bâtis non agricoles

Ces constructions ont été exclues de la zone agricole afin de se soustraire à la rigueur de la réglementation de celle-ci et de permettre l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

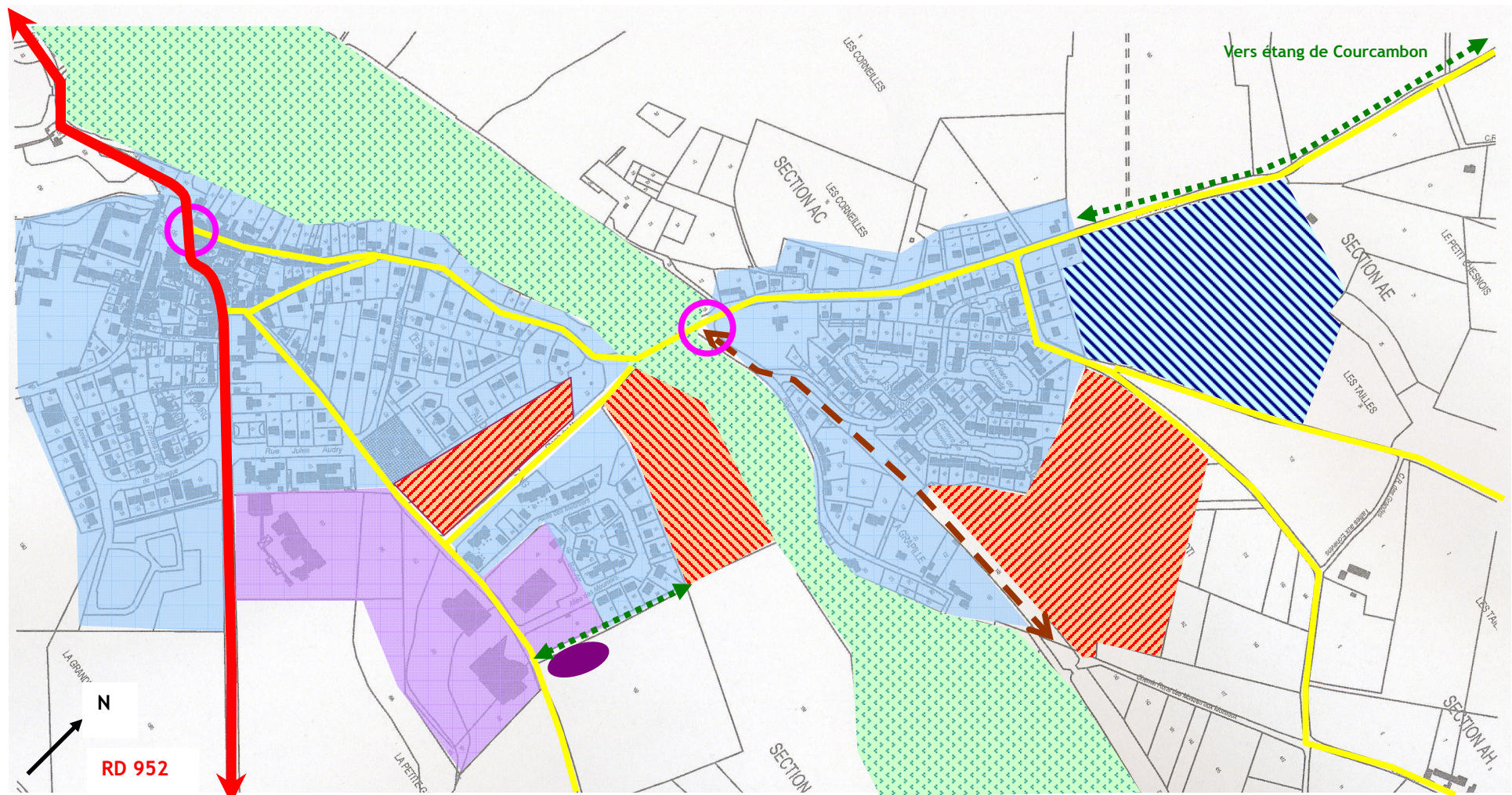


Le projet communal sera, pour la plupart des options, traduit dans le P.L.U.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE
DAMPIERRE EN BURLY



Orientations générales du PADD au niveau du bourg et de ses satellites 1/7500



- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|-----------------------|
|  | Entités urbaines à densifier |  | Secteur de stationnement à créer |  | Carrefour à sécuriser |
|  | Secteurs d'équipements publics à étoffer |  | Liaisons douces à créer | | |
|  | Secteur d'habitat diffus à densifier |  | Liaisons à créer (automobiles et piétons) | | |
|  | Secteurs de développement urbain |  | Vallée naturelle à préserver | | |