

3.0

Plan Local d'Urbanisme - Rebréchien

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 09 février 2023

Le Maire, Thierry Leguet

INTRODUCTION p.3

OAP DE SECTEUR – CENTRE-BOURG p.5

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Rebréchien.

OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser,

pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

PRINCIPES DE TRACE VIAIRE ET ACCESSIBILITE

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

OAP CENTRE-BOURG

Localisation et reportage photographique



Contexte et enjeux urbains

• Surface

Le secteur s'étend sur une surface de 1,8 ha, classé en zone UBa au règlement graphique du PLU.

• Contexte

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains privés, localisés en plein cœur de bourg. Les terrains utilisés sont aujourd'hui agricoles, certains sont classés en jachère de 5 ans ou moins au Registre Parcellaire Graphique de 2019.

• Transition paysagère

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une dynamique de densification du tissu urbain existant enclenché par l'opération du Clos du Caquet et du Pigage, actuellement en cours. En outre, il s'agira de qualifier la transition entre le bâti existant implanté à l'alignement et le nouveau tissu pavillonnaire. Ainsi, l'OAP visera essentiellement à maintenir un cadre de vie rural et végétalisé, et à ne pas dénaturer l'esprit village de la commune.

• Patrimoine vernaculaire

Une prise en compte et une mise en valeur du cône de vue sur la tourelle (identifiée en page précédente) permettront une meilleure intégration du projet dans son environnement, participant également à la valorisation du patrimoine local.

• Connexions urbaines

La création d'une voirie sécurisée et la création et prolongation de venelles existantes participeront à la facilitation des déplacements par modes actifs vers les polarités du centre-bourg : ainsi, la mairie-école, la salle polyvalente, les commerces de la place de l'église...

• La prise en compte des risques

L'aménagement du secteur veillera à prendre en compte les risques naturels, le secteur est en effet impacté par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Centre-bourg répond notamment aux objectifs suivants :

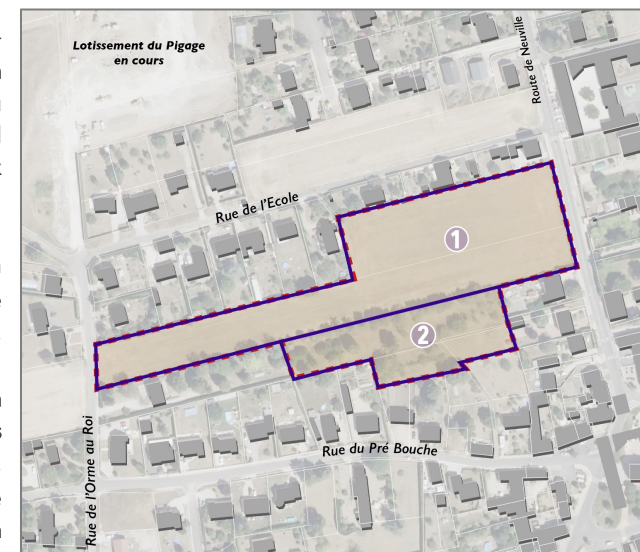
- **Conforter l'organisation villageoise** pour proposer une offre résidentielle (objectif 2.2) en utilisant les potentiels de densification.
- **Valoriser l'identité rurale du paysage bâti de la commune** (objectif 1.3) en mettant en valeur les venelles présentes sur le secteur de l'OAP grâce au principe de liaisons douces à développer.
- **Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques et le cadre de vie des habitants** (objectif 1.4) par la protection des arbres et des haies du secteur, et la plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige.
- **Pacifier et embellir les espaces publics, valoriser l'échelle de la proximité** (objectif 2.4) par la pacification de la traversée du bourg en aménageant un seul accès sécurisé au secteur à OAP.

Orientations programmatiques et échancier

Le secteur OAP Centre-bourg aura une **vocation privilégiée d'habitat** liée au développement résidentiel et à l'accueil de nouveaux habitants.

L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra se faire qu'à partir du 1^{er} juillet 2023.

Le secteur à OAP suivra un **phasage en deux temps** (voir schéma ci-contre). Chaque secteur devra faire l'objet d'une **opération d'ensemble**.



Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

Le réseau viaire du secteur OAP sera conçu **à partir de la route de Neuville-aux-Bois via un unique accès sécurisé.**

L'organisation du secteur OAP sera structuré autour d'une voirie avec aire de retournement au sein du secteur. L'aménagement de voirie suivra les principes suivants :

- Sécuriser les voies existantes, les entrées et sorties des automobilistes et usagers (piétons et cyclistes...);
- Répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée :
 - La voirie ne poursuivra pas un tracé droit afin de limiter les flux de transit et les élancées de vitesse automobile.
 - La largeur des voies de desserte interne au site sera proportionnée et dimensionnée en fonction des logements desservis pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, ...).
 - La desserte à l'intérieur du secteur privilégiera un principe de voirie où le piéton est prioritaire et la vitesse des véhicules limitée (voirie partagée, zone de rencontre, ...).
 - Un espace de stationnement visiteur sera à aménager à l'entrée Nord-Est du secteur (localisation préférentielle). Un traitement paysager qualitatif de cet espace visiteur, ainsi que des espaces de stationnement sera à rechercher. L'aménagement des places de stationnement favorisera les sols perméables.
 - Des venelles déjà existantes depuis la rue de l'Ecole et la rue du Pré Bouche seront à prolonger afin d'irriguer le secteur du Nord au Sud. Une venelle sera également à créer afin de rejoindre la rue de l'Orme au Roi.
 - D'autres principes de cheminements doux pourront être aménagés sur le site afin de densifier le maillage existant.



Objectifs de qualité urbaine et architecturale

L'aménagement du secteur veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis en place, et l'environnement agricole :

- L'aménagement du secteur veillera à respecter une densité brute de 12 logements à l'hectare.
- L'implantation des logements cherchera à s'inscrire dans le respect du cône de vue sur la tourelle. Les implantations des futures constructions et des futurs aménagements rechercheront dans leur composition d'ensemble un équilibre entre le bâti et le non bâti pour préserver des perceptions de qualité sur la tourelle.
- L'aménagement du secteur OAP cherchera à inscrire les futures constructions dans le respect du cône de vue de la tourelle et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains environnants. Ainsi, les futures constructions répondront aux échelles bâties de ce secteur de Rebréchien, avec un épannelage progressif du centre vers les franges Nord et Sud.
- Les constructions situées dans le cône de vue respecteront une volumétrie de R+C, tandis que celles situées en dehors pourront avoir un gabarit de R+1+C maximum.
- Les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces...), les préconisations architecturales encourageront les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie..).



Etat actuel du secteur (vue depuis la route de Neuville aux Bois)



Vue sur la Tourelle depuis la rue de l'Orme au Roi

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

La conception générale du secteur veillera à intégrer des objectifs de qualité paysagère et environnementale, afin de maintenir un cadre de vie rural et végétalisé où les fonctionnalités écologiques sont maintenues :

- Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures minérales bordant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multi-usages...). Il sera également recommandé de favoriser les habitats linéaires en plantant des haies avec des espèces locales et rustiques.
- Les aménagements et les opérations d'entretien veilleront à mettre en œuvre une pratique et une gestion d'entretien favorables aux enjeux écologiques :
 - Les haies existantes seront à conserver (sauf percement ponctuel pour la création d'accès) afin de préserver au mieux le cadre de vie rural et végétalisé du secteur.
 - Une partie des arbres existants sur la partie sud du site seront à conserver afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
 - Des arbustes et des arbres de haute tige devront être plantés sur l'ensemble du secteur afin d'embellir les espaces publics, sans impacter le cône de vue sur la tourelle.
 - Une zone tampon végétalisée de 10 mètres minimum, comme participant à la trame jardin, sera plantée en limite des constructions avoisinantes proches afin d'assurer la transition paysagère entre l'habitat existant et l'aménagement du secteur.
 - Un espace vert paysager avec cheminement doux rejoignant la rue de l'Orme au Roi sera à aménager à l'Ouest du secteur.
 - Le cône de vue sur la Tourelle sera à préserver, comme participant à la valorisation du patrimoine local. La volumétrie des bâtiments y est limitée.
 - Les clôtures discrètes seront à privilégier pour fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune, tout en répondant aux impératifs de sécurité.
 - Il est recommandé de mettre en place des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes dans le cadre des opérations d'aménagements et lors des opérations d'entretien du site.
 - La gestion des eaux pluviales sera intégrée avec l'aménagement d'un espace de recueillement des eaux pluviales. Cette gestion pourra prendre différente forme (noue, bassin de rétention, etc.) traiter de manière qualitative et paysagère.



Objectifs cartographiés sur un schéma de principe

**OAP de secteur - Centre-bourg**

Périmètre opérationnel de l'OAP (1,8 ha)

Phasage de l'opération

Eléments repères

La « tourelle »

Equipements et polarités de proximité

Cônes de vue

Orientations programmatiques

Implantation préférentielle des logements selon une densité brute de 12 logements / hectare avec une volumétrie de R+C

Implantation préférentielle des logements selon une densité brute de 12 logements / hectare avec une volumétrie de R+1+C

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

Principe de conservation de quelques arbres existants

Principe de plantation d'arbuste et/ou arbre de haute tige

Haie à conserver ou à créer

Trame jardin d'une largeur de 10 m à créer

Espace paysager à aménager

Gestion des eaux liée à l'aménagement d'un espace de rétention

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Prise en compte du cône de vue sur la tourelle lors de l'implantation des habitations (volumétrie limitée)

Objectifs d'accessibilité et de desserte

Principe d'accès et de desserte sécurisés à créer sur la route de Neuville aux Bois

Principe de voirie avec aire de retournement à créer

Stationnement visiteurs paysager à créer

Principe de venelles vers la rue de l'Ecole, la rue du Pré Bouche, et la rue de l'Orme au Roi à créer ou prolonger