



**Commune d'Isdes**  
Mairie - 18 Grande Rue  
45 620 ISDES  
Tel : 02.38.29.10.82

## Commune d'Isdes Département du Loiret

### Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### Proposition d'un scénario de développement

*Document de travail - 22 septembre 2011*



**Sarl EDC2i**  
**Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure**  
7 place Jean Monnet - BP 4506  
45 045 ORLEANS CEDEX 1  
Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17  
Mel : [edc2i@atelier-centre.fr](mailto:edc2i@atelier-centre.fr)

## ORGANISATION ET DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG D'ISDES

=> Scénario proposé sur 10 et 15 ans, prospective à mettre en place dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

Le scénario proposé se base sur le nombre d'habitants comptabilisé à Isdes en 2010 : **environ 612 habitants (recensement INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2011)**

		Hypothèse basse	Hypothèse raisonnée	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
<b>Taux de croissance annuel</b>		1.0%	1.5%	2.0 %	2.5%
<b>Objectif de population (2021 ou 2031)</b>	Sur 10 ans	612*1.10 =673 habs	612*1.15 =704 habs	612*1.20 =734 habs	612*1.25 =765 habs
	Sur 20 ans	612*1.20 = 734 habs	612*1.30 = 796 habs	612*1.40 = 857 habs	612*1.50 = 918 habs
<b>Population supplémentaire</b>	Sur 10 ans	61 habitants	92 habitants	122 habitants	153 habitants
	Sur 20 ans	122 habitants	184 habitants	244 habitants	306 habitants

Entre 1999 et 2007 le taux d'évolution annuel constaté est de 3.3% : ce qui dénote l'attractivité de la commune mais également le manque de maîtrise de son développement. Aujourd'hui, la commune souhaite modérer ce développement, raisonnablement.

L'hypothèse choisie par la commune indique une population supplémentaire de 15% en 10 ans par rapport à celle recensée aujourd'hui à Isdes :

=> Environ **92 habitants** à accueillir sur une période de **10 ans** et **184 habitants** sur **20 ans**

=> Un taux de remplissage de **2.4 par logement** :

- environ **38 logements** à construire et/ou à réhabiliter d'ici **2021**

- environ **76 logements** à construire et/ou à réhabiliter d'ici **2031**

=> Un rythme d'environ **4 logements par an** (en accession et en locatif, équilibre à trouver)

Perspective	Nbre d'habitants supplémentaires	Logements nécessaires	Surface de zones AU
2021	92 habitants	38 logements	4.5 ha de zones AU
2031	184 habitants	76 logements	4.7 ha de zones AUS

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et le développement du bourg se fera selon les principes développés ci-après...

Le scénario d'aménagement du centre bourg proposé schématise des principes généraux qui seront détaillés au fur et à mesure des décisions prises par la collectivité, jusqu'à définir un schéma global de développement pour les 10 à 20 années à venir.

## A. Création de nouvelles zones à urbaniser

- proposer une urbanisation nouvelle de forme compacte autour du bourg, en utilisant les « poches vides » recensées entre les départementales, sans aller au-delà d'une limite virtuelle souhaitable afin de préserver les espaces naturels environnants. Analyser les possibilités d'urbaniser au plus proche de la Grande Rue, des équipements, des commerces, des services...
- *définir dans cet esprit les zones à urbaniser à court et à moyen terme par ordre de priorité :*
  - 1- extension de Bel Air avec raccordement à la RD 83 vers Clémont : **1.3 ha** (AU1)
  - 2- requalification des espaces collectifs du lotissement de Bel Air : **0.4 ha** (AU1)
  - 3- « Les Champs » entre la D83 et la D59 (partie sud) : **2.2 ha** (AU2)
  - 4- Route de Chaon : **0.6 ha** (AU3)
- échelonner l'ouverture de ces nouvelles zones à urbaniser, de façon à étaler l'accueil de nouveaux habitants dans le temps : s'assurer une maîtrise du développement du bourg et éviter qu'il ne pèse trop lourdement sur les équipements publics de la commune. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera inclus dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- identifier une réserve de **4.7 ha supplémentaires** pour l'urbanisation à long terme, sur 20 ans, avec un zonage qui bloque les terrains dans un 1<sup>er</sup> temps, nécessitant ainsi une modification du document d'urbanisme pour être aménagés
- évaluer l'impact de l'urbanisation de ces secteurs pour accueillir environ 184 habitants sur une période de 20 ans au total, sur le réseau d'assainissement, sur la défense incendie, le réseau d'eau potable, les écoles...
  - pour les écoles, le taux d'évolution avancé devrait permettre un renouvellement des effectifs sans surcharge.
  - pour le réseau d'assainissement, un curage de la lagune et la réhabilitation du réseau sont programmé à court terme ; en complément, et afin d'assurer l'évacuation de toutes les eaux usées raccordées au réseau à moyen terme (y compris les extensions urbaines envisagées), l'aménagement d'un deuxième bassin de lagunage est projeté.
  - la défense incendie devra être améliorée sur certains secteurs du centre bourg.
- choisir le positionnement d'une petite zone de développement économique touristique et de loisirs : en entrée de bourg, sur la RD 59 route de Sully-sur-Loire, sur un site de **2.5 ha** appartenant à la commune. L'installation de toute activité nouvelle sur ce site devra se faire dans le respect de l'environnement immédiat (bois et étangs).

## B. Réorganiser le centre bourg et ses extensions récentes

- intégrer chaque nouveau quartier au reste de la commune et au centre ancien, par le biais des liaisons douces, et la création de voiries de desserte, d'un axe à l'autre, permettant à la fois de désenclaver les nouveaux quartiers, mais aussi de maîtriser la circulation engendrée par l'urbanisation nouvelle et de relier les différents pôles d'habitat existants et futurs avec les équipements, services et commerces de proximité
- prévoir un règlement dans le centre ancien permettant de préserver le patrimoine bâti traditionnel sans pour autant contraindre trop fortement : le village doit garder son « cachet » architectural mais les constructions doivent pouvoir évoluer un minimum et

surtout pouvoir s'adapter aux nouvelles techniques mises en œuvre dans le cadre du développement durable

- restructurer les espaces publics du centre bourg : ralentissement à créer au niveau de la Grande Rue ; stationnement à aménager pour les véhicules légers et les poids lourds ; carrefour à sécuriser entre les D83, D59, D51 et route de Chaon ; redimensionner et matérialiser les espaces réservés aux piétons (passage du GR3c), et ceux au stationnement ; sécuriser l'accès à l'école
- maîtriser la vitesse aux entrées de bourg : programmer l'aménagement de dispositifs permettant de sécuriser les entrées de bourg et de casser la vitesse aux endroits les plus sensibles.
- redonner plus d'accessibilité et de visibilité à la base de loisirs des Prés Bas : un accès pourrait être envisagé par le biais d'un emplacement réservé sur la Grande Rue, avant le carrefour avec la D59 au nord
- restructurer la place du lotissement de Bel Air, et donner plus de lisibilité aux espaces publics : un trop grand espace engazonné est positionné au centre du lotissement et pourrait être réaménagé de façon à permettre quelques nouvelles constructions d'habitations, tout en préservant un espace de convivialité et de jeux.

### **C. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers**

- les franges urbaines créées par les extensions de l'urbanisation, délimitant la frontière avec les espaces naturels, boisés et agricoles devront être traitées avec soin, de façon à atténuer l'impact visuel depuis l'environnement immédiat.
- évaluer le devenir, le classement et le règlement à appliquer aux nombreux fonds de jardins très profonds identifiés entre les bandes bâties le long des départementales
- préserver l'activité agricole présente sur le territoire communal : 8 sièges d'exploitation recensés sur le schéma de développement global + d'autres bâtiments agricoles existants et utilisés pour l'activité. Environ 1855 ha de zones agricoles ont été recensés sur le territoire d'ISDES. Cette activité doit être maintenue et préservée au maximum grâce à un zonage adapté : plusieurs ensembles homogènes sont ainsi créés, englobant par secteur les couverts de chasse dans une vision à plus long terme
- englober les zones forestières, naturelles et les étangs (nombreux sur le territoire, surtout autour du bourg et au nord) dans une zone Naturelle de préservation de l'environnement, des sites, des paysages, de façon à maintenir le caractère rural et forestier de la commune
- identifier tous les écarts bâtis qui n'ont aucun lien avec l'agriculture, qui sont des constructions à vocation d'habitation, souvent de résidences secondaires ; leur permettre une extension limitée et la construction d'annexes isolées car c'est un bâti existant qui doit pouvoir continuer à vivre
- identifier les éléments de paysage remarquables, qu'ils soient bâtis ou paysager, indifféremment sur l'ensemble du territoire, de façon à préserver le patrimoine communal (corps de ferme, élément architectural précis, chêne remarquable, alignement d'arbres, haie bocagère, croix...). Un travail de repérage graphique, de description illustrée par des photos est à effectuer dans ce sens
- localiser les terrains de sports excentrés par rapport au bourg, en tant que zone naturelle de loisirs (de la même façon que pour les Prés Bas implanté au cœur du bourg)