

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Etude du règlement

Compte-rendu du 18 octobre 2016

Présents

Voir liste annexée.

Documents présentés

Le règlement provisoire

Règlement

La commune n'ayant pas reçu le document en préalable, les élus prennent connaissance du document lors de la réunion. Au cours de la réunion, seules les zones UA et UB seront étudiées. Il est retenu les modifications suivantes :

Zone UA

- Les toitures terrasse ne seront pas admises en zone UA.
- La tonalité « sombre » sera admise mais la commune doit se positionner sur les tons autorisés pour les façades des constructions principales. En effet, en ciblant uniquement les tons clairs, le PLU risque d'interdire des tonalités actuellement présentes sur le lotissement des Bardolières qui sont plutôt sombres.
- La phrase sur les garages en sous-sol est supprimée.
- Concernant les constructions annexes, seule l'harmonie sera recherchée afin de laisser de la flexibilité sur ce type de construction qui est très variée dans le commerce que ce soit en termes de couleur ou d'architecture.
- Seront dispensées de règles les annexes de 20 m².
- Les bardages en tôle seront interdits pour la construction principale. Lorsqu'ils sont constitués de tôles prélaquées, ils seront admis uniquement pour les annexes.
- La pente de 40° à 45° est maintenue en UA.
- Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les matériaux utilisés devront être de teinte et d'aspect similaires à ceux utilisés pour la construction principale.
- La pente minimale des toitures des constructions annexes (c'est-à-dire non accolées à la construction principale) est fixée à 15°.
- Le muret surmonté d'éléments de clôture sera également admis en zone UA puisque ce type de clôture existe déjà.

Zone UB

La commune retient globalement les mêmes principes que la zone UA hormis :

- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasse seront admise.
- Aucune obligation ne sera fixé en zone UB concernant la réalisation d'un minimum de logements social. Sur cette question, le bureau d'études invite la commune à interroger les bailleurs sociaux du Loiret pour savoir s'il est possible d'envisager des partenariats sur la

commune de Bray-en-Val. Selon la réponse, la commune prendra la décision adaptée dans son PLU.

Pour l'ensemble des zones

La commune ne retient pas de coefficient de biotope.

Un débat s'instaure sur la largeur à fixer pour les chemins privés accédant à une voie publique. La commune devra apporter une réponse au bureau d'études.

Un débat s'instaure également sur la proposition du bureau d'études sur la distance de 10 mètres vis-à-vis de l'alignement de la RD 952. Le bureau d'études a proposé cette règle afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions aux abords de cette voie circulante et bruyante afin :

- De limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores
- de permettre aux propriétaires de réaliser une plateforme d'attente sur leur terrain.
- De sécuriser leur accès
- D'éviter de favoriser le stationnement résidentiel sur les accotements déjà occupés, du moins pour un des côtés, par une piste cyclable.

Remarques diverses

M. le Maire précise que les premiers résultats de l'étude d'opportunité sont plutôt favorables.

[La prochaine réunion aura lieu le 3 novembre à 8h30](#)