

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Présentation du zonage aux personnes publiques associées

Compte-rendu du 13 décembre 2016

PRESENTS

Voir liste annexée.

DOCUMENTS PRESENTES

Les plans de zonage provisoires et le plan du potentiel urbanisable.

LE PADD

ECMO rappelle que la commune a retenu un taux de croissance démographique de **1,5% par an** pour le calcul du besoin en logements.

La DDT signale que ce taux de croissance est soutenu au regard :

- de celui qui pourra être défini par le futur SCoT,
- des perspectives de l'INSEE.

ECMO rappelle que suite à la loi NOTRE, le SCoT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire a été mis en standby et que de ce fait, le PLU ne peut pas **anticiper les futurs objectifs de croissance prévus dans ledit SCoT**.

De plus, le bureau d'études rappelle que la commune se situe dans un secteur stratégique sur le plan géographique, au centre de plusieurs pôles d'emplois. Cette situation représente un atout pour la commune et justifie son attractivité résidentielle. La commune signale que la réouverture de la gare de Châteauneuf-sur-Loire contribue également à cet apport de population.

Enfin, ECMO signale que les perspectives INSEE ne sont proposées qu'à l'échelle du département et non à l'échelle communale.

↘ ECMO indique à la commune les 2 scénarios possibles :

- soit la commune maintient ce taux de croissance à 1,5%/an en prenant le risque d'être incompatible avec le futur SCoT. Si cela est le cas, une révision du PLU sera nécessaire.
- Soit la commune diminue son taux de croissance moyen escompté pour les 15 prochaines années afin d'être certaine d'être compatible avec le futur SCoT mais réduisant nécessairement son potentiel constructible.

LE SCoT

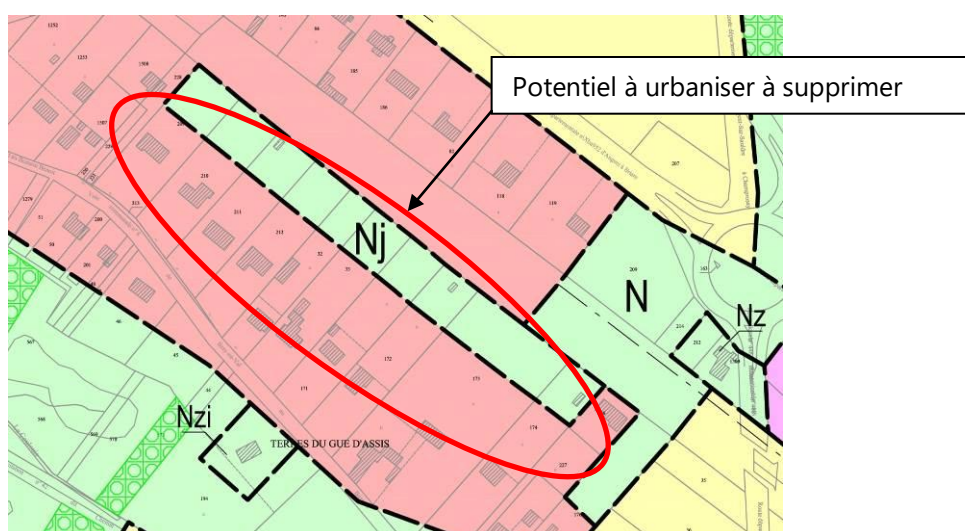
⇒ La Communauté de Communes Val d'Or et Forêt sera fusionnée avec celle du Sullias et deviendra au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes du Val de Sully. Cette nouvelle entité sera couverte par 2 SCoT différents (celui du Pays Forêt d'Orléans-Val de Loire qui couvre la commune de Bray-en-Val et celui du Pays Sologne Val Sud). De ce fait, les élaborations de ces deux SCoT sont actuellement à l'arrêt.

La loi Egalité et Citoyenneté, qui sera votée en décembre 2016, visera à prendre toutes les mesures nécessaires pour traiter la diversité des situations en matière de schémas de cohérence territoriale (SCoT) créés par la recomposition territoriale (loi Notre). Ces dispositions permettent notamment de gérer les SCoT existants ou en cours jusqu'à l'élaboration d'un SCoT sur le nouveau périmètre élargi résultant de ces évolutions de périmètres, conservant ainsi le bénéfice des travaux engagés.

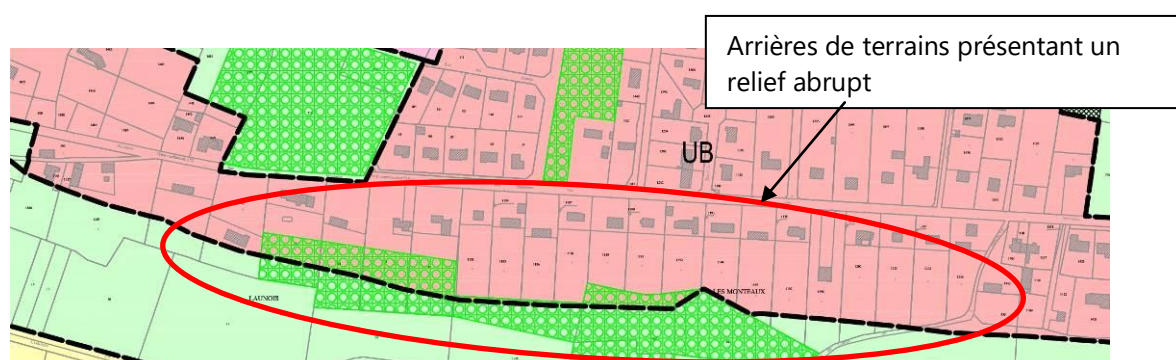
↘ La Communauté de Communes Val d'Or et Forêt indique que ces contraintes liées au SCoT conditionnent un temps d'attente conséquent pour l'élaboration du PLU de Bray-en-Val. Aussi, la commune est dans l'obligation, pour avancer dans sa révision de son document d'urbanisme, d'opter pour des choix d'urbanisation qui seront peut-être à nuancer au regard des objectifs du futur SCoT.

LE ZONAGE

⇒ La DDT s'étonne que du potentiel à urbaniser ne soit pas comptabilisé le long de la zone Nj au lieu-dit « Clos du Cabaret », en arrière de jardin. Elle propose d'élargir la zone Nj pour éviter la densification en double rideau et justifier la non prise en compte de potentiel constructible.



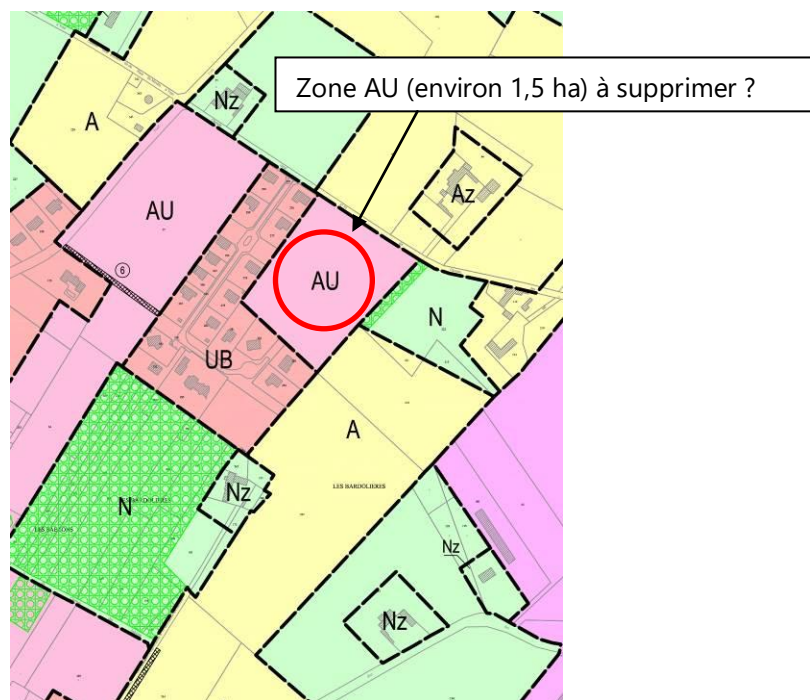
↘ ECMO élargira la zone Nj et supprimera tout potentiel.



⇒ La DDT s'interroge sur la conservation en zone UB des arrières de terrains au lieu-dit « Les Monteaux ». En effet, ces terrains présentent un relief abrupt et ne peuvent, par conséquent, recevoir de nouvelles constructions.

↳ ECMO classera ces arrières de terrains en zone N.

⇒ Au regard du potentiel créé par le zonage actuel, la DDT signale qu'une réduction des zones à urbaniser est à prévoir afin de respecter la superficie à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir les 180 logements prévus dans le PADD. Elle indique que la suppression de la zone AU au lieu-dit « Les Bardolières » peut être envisagée pour répondre à cette problématique.



↳ La commune devra valider la suppression de cette zone AU.

- Les Bardolières

⇒ La DDT demande si un phasage sera prévu pour l'aménagement de la zone AU « Les Bardolières » ? ECMO répond qu'aucun phasage n'est prévu actuellement mais que ce dernier peut être réalisé. Il pourra se faire selon un axe Sud/Nord.

Suite à une question d'une élue, la DDT signale que ce phasage pourra être modifié, ultérieurement à l'approbation du PLU, par l'intermédiaire d'une procédure simplifiée.

↳ La commune devra faire savoir si elle souhaite ou non imposer un phasage pour l'urbanisation de ce secteur.

⇒ La DDT signale qu'une AFU (Association Foncière Urbaine) peut être créée pour permettre l'aménagement de ce secteur. En effet, même si la mise en place d'une AFU est compliquée, elle permettrait d'établir un « remembrement urbain » de ce secteur et ainsi entraîner les différents propriétaires à urbaniser ce cœur d'îlot.

↳ ECMO transmettra à la commune les modalités à remplir si cette dernière souhaite créer une AFU.

⇒ La DDT propose une liaison douce au niveau de la parcelle ZC n°190 afin de rejoindre la rue de la Forêt et éviter ainsi, une liaison piétonne vers la RD 952.

↘ La commune ne souhaite pas créer de liaison douce à cet endroit au regard de l'aménagement de la rue de la Forêt (absence de trottoir). De plus, à proximité du carrefour, il existe des trottoirs susceptibles de recevoir des piétons en toute sécurité.

- La RD 952

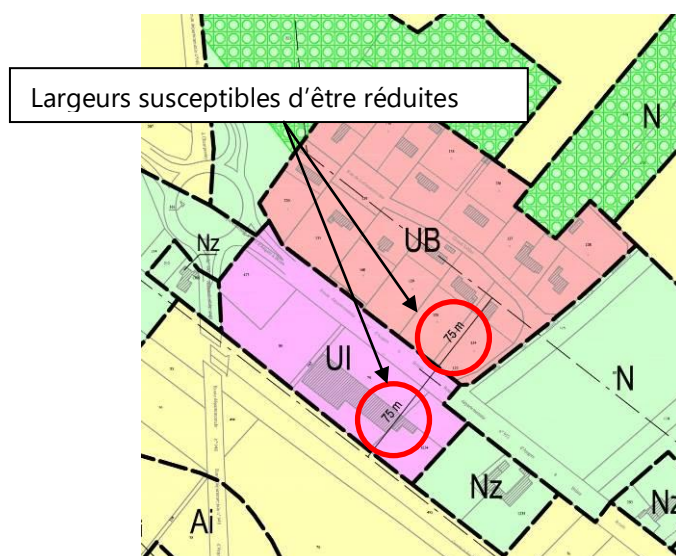
⇒ La DDT signale que l'aménagement de la zone AU « Les Bardolières » et la zone UBeo « La Fontaine Saint-Jacques » devra amener la commune à réfléchir sur l'aménagement de la RD 952 et de ses abords en parfaite concertation avec le Conseil départemental. En effet, cette route départementale, qui représente actuellement une voie de transit, devra également devenir une voie de desserte permettant d'identifier la traversée du bourg de Bray-en-val.

↘ La commune indique qu'elle est en cours de réflexion quant à la desserte de la zone AU « Les Bardolières » par la RD 948. De plus, ECMO signale que la Direction des Routes Départementales (DRD) sera invitée à la prochaine réunion afin de réfléchir à la problématique liée à la RD 952.

- Les marges de recul liées aux routes classées à grande circulation

⇒ Tout d'abord, la DDT signale que l'article selon lequel se base cette marge de recul doit être indiqué sur les plans de zonage. Concernant l'habitat diffus implanté le long de cette voie, la difficulté réside dans la notion de « périmètre actuellement urbanisé » et donc des sections où s'appliquent effectivement ses 75 mètres qui peuvent donner lieu à interprétation.

Aussi, concernant les lotissements déjà construits en bordure de la RD952 et dont les fonds de jardins bordent cette voie, la marge de 75 mètres s'applique-t-elle sur ces espaces ? La DDT indique que cette marge peut être réduite et que **cette réduction devra être justifiée dans le rapport de présentation.**



↘ ECMO réduira ces marges de recul au niveau des zones UB et UI au lieu-dit « Les Grandes Sables ».

⇒ Concernant la zone UB au lieu-dit « Les Grandes Vallées », la DDT souhaiterait que les constructions nouvelles soient interdites le long de la RD 952.

↘ Le bureau d'études modifiera cette zone UB en secteur UBa avec un règlement spécifique pour répondre à ce souhait.

⇒ Suite à une question posée au cours de la réunion, ECMO signale que selon l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, **l'adaptation, le changement de destination la réfection et l'extension des constructions existantes seront possibles pour les constructions comprises à l'intérieur de la marge de recul de 75 mètres identifiée.**

- La zone AUI « Les Ajeaunières »

Tout d'abord, la commune rappelle que la révision de son PLU est liée au projet d'une zone d'activités intercommunale sur son territoire. Ensuite, elle signale que le projet de lycée n'a pas été retenu par le Conseil Régional.

Elle rappelle également qu'une étude d'opportunité diligentée par la Communauté de Communes Val d'Or et Forêt a démontrée la pertinence d'une création d'une zone d'activités intercommunale. Enfin, suite à une question de la DDT, la communauté de communes signale que la création de cette zone répond à la demande :

- de différentes entreprises implantées actuellement en zone inondable,
- d'entreprises locales dont les possibilités de développement sont arrivées à saturation.

La DDT rappelle que le potentiel résiduel, en matière d'activités économiques, offert par les différents documents d'urbanisme de la communauté de communes Val d'Or et Forêt est encore important. De plus, il signale que le futur SCoT répondra à cette problématique de répartition de ce potentiel économique au niveau du Pays. Ensuite, la DDT indique que l'entrée de ville de Bray-en-Val ne doit pas être « dégradée » par cette future zone : elle devra garder son image de commune rurale. Enfin, la DDT est plus favorable à une consommation en « profondeur » qu'en « linéaire ».

ECMO souligne que l'étude d'opportunité est certes favorable à la création de cette zone mais indique, toutefois, que **son périmètre est trop important** par rapport aux besoins estimés. Le bureau d'études signale qu'**une étude d'entrée de ville sera réalisée sur ce secteur**. Elle rejoint la DDT sur la thématique de l'intégration paysagère de cette future zone d'activités qui pourra être réalisée selon certains critères : hauteur des bâtiments, espaces verts...

Enfin, le bureau d'études demande à la communauté de communes la ou les destinations (artisanale, industrielle...) qu'elle souhaite autoriser à l'intérieur de cette zone. La communauté de communes indique qu'aucune surface de vente commerciale importante ne sera prévue sur ce secteur. Cette orientation politique devra être transmise au cours du mois de janvier 2017.

↘ Le bureau d'études demande à la communauté de communes de lui communiquer :

- un tableau récapitulatif du potentiel résiduel « économique » présent dans les différents documents d'urbanisme de la communauté de communes pour compléter l'étude FUTURIS qui ne s'est attachée qu'au potentiel des zones aménagées.
- la ou les destinations qu'elle souhaite autoriser à l'intérieur de cette zone.

- La zone Ula

⇒ La DDT signale que cette zone devra interdire l'implantation d'une nouvelle activité afin d'obliger les entreprises à s'implanter dans la future zone d'activités intercommunale.

↘ Le bureau d'études modifiera le règlement de cette zone en conséquence.

LA CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ET la dérogation à l'article L142-5 du Code de l'urbanisme

La DDT rappelle que la CDPENAF est sollicitée au moment de l'arrêt du projet. Toutefois, elle peut être consultée en « amont ». Cette dernière sera vigilante à la consommation d'espace liée à la future zone AUI, lorsque celle-ci sera clairement définie.

La commune de Bray-en-Val n'étant actuellement pas couverte par un SCoT approuvé, les secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport à l'ancien document d'urbanisme seront soumis à dérogation. La DDT signale qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, la loi ALUR transfère la compétence exclusivement au préfet lorsqu'aucun SCoT n'est applicable sur un territoire.

**La prochaine réunion aura lieu le 24 janvier 2016 à 9h30.
Etude d'entrée de ville**