

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Mise à jour du diagnostic territorial

Compte-rendu n° 1 du 8 mars 2016

Ordre du jour

Présentation de la mise à jour du diagnostic territorial.

Présents

Voir liste annexée.

Document présenté

Voir powerpoint ci-joint (corrigé suite aux remarques de la présente réunion).

Introduction

⇒ Après un tour de table afin que chaque participant se présente, M. PIOCHON de la DDT d'Orléans fait un rappel sur le contexte juridique dans lequel le PLU devra s'insérer (loi ALUR notamment). Il précise également que le Porter à Connaissance du Préfet a été transmis à la commune. Ce document fait une synthèse de la réglementation encadrant les PLU et sur les éléments à prendre en compte sur le territoire de Bray-en-Val. Le bureau d'études a reçu une copie de ce document dont certains éléments sont repris dans le diagnostic présenté.

De plus, la DDT signale que l'ordonnance du 28 décembre 2015 qui modifie la codification du droit en urbanisme, a modifié le contenu du PLU. La commune pourra adopter, si elle le souhaite, ce nouveau contenu. Pour cela, elle devra délibérer au sein de son conseil municipal.

Enfin, la DDT précise que le PLU devra être compatible avec les futurs objectifs du SCoT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire en cours d'élaboration. ECMO sera vigilant aux avancées de l'étude dudit SCoT afin de respecter cette compatibilité.

Monsieur le Maire prévient qu'une future fusion entre intercommunalités pourra faire glisser la commune de Bray-en-Val dans un autre périmètre de SCoT.

Interventions lors de la réunion

⇒ Au cours de l'exposé, les remarques suivantes sont apportées :

I - Diagnostic socio-démographique

A – Les indicateurs démographiques

- ECMO demande à la commune de lui communiquer, si possible, le dernier chiffre de la population municipale afin d'affiner la croissance démographique des dernières années.

Concernant cette même croissance, la DDT signale que le taux de croissance sur la période 1999-2012 est important et demande au bureau d'études d'étendre cette dernière afin de tempérer ce chiffre et le rendre plus réaliste au regard d'une commune rurale telle que Bray-en-Val. ECMO répond que cette durée (13 ans) correspond sensiblement à la période sur laquelle la commune devra se projeter pour définir son besoin démographique futur (15 ans). Il est donc cohérent. Toutefois, ECMO indique que ce taux est effectivement élevé et qu'il proposera à la commune une croissance plus modérée pour l'avenir.

- La DDT déplore le fait que la commune ne propose pas de logements sociaux. En effet, ce type de logement permettrait à la commune d'offrir une typologie adaptée aux jeunes ménages ou aux retraités.
- ECMO rappelle que la commune devra **conserver un équilibre entre l'accueil d'une nouvelle population et la capacité de ses équipements collectifs** (écoles...).
- Concernant la consommation des espaces du territoire communal, ECMO demande à la commune de lui communiquer, tout au long de la procédure, **les derniers permis de construire** afin de mettre à jour ses données.
- ECMO **demande à la commune de lui communiquer le PDIPR** (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) recensant les itinéraires de son territoire.
- La commune signale que la SNCF a classé la ligne de chemin de fer (tronçon sur Bray-en-Val) comme voie non roulante : elle n'est donc pas désaffectée.
- La DDT indique que la compétence des transports sera transférée au Conseil Régional. ECMO demande à la commune de lui **transmettre les horaires de la ligne 1 du réseau de bus « Ulys »**.

B – Les indicateurs économiques

- Concernant la migration pendulaire, la commune précise que les actifs présents sur son territoire travaillent également à Dampierre-en-Burly (Centrale nucléaire), Saint-Martin-d'Abbat (Antartic) et Sully-sur-Loire (Saint-Gobain). Ces critères démontrent que la commune se situe à un endroit stratégique, au centre de plusieurs pôles d'emplois. Cette situation représente malgré tout un atout pour la commune et justifie son attractivité résidentielle.

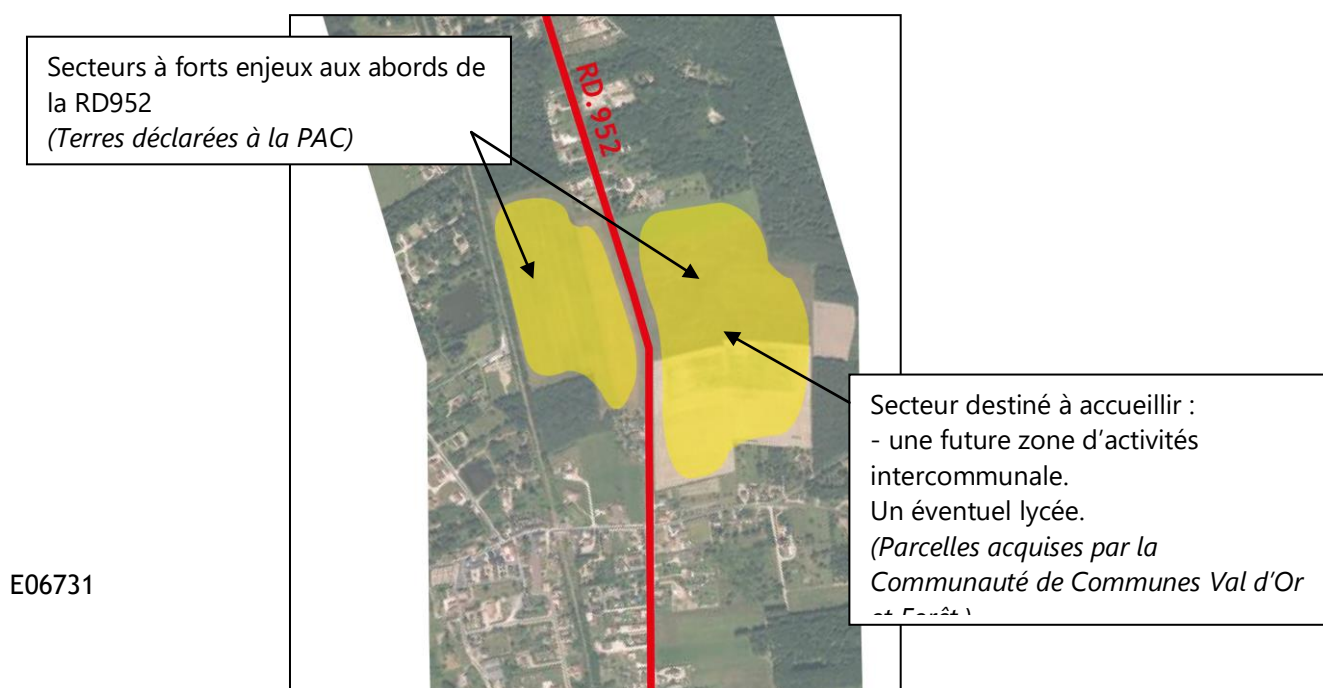
II - Diagnostic environnemental

- Aucune remarque n'a été apportée sur ce sujet.

III - Diagnostic paysager

- Un débat s'instaure sur la préservation des terres agricoles de part et d'autre de la RD 952 à l'Ouest de la commune. En effet, la commune de Saint-Benoit-sur-Loire signale qu'une étude préalable a été menée par la Communauté de Communes sur ce secteur afin d'accueillir une future zone d'activités intercommunale. Une acquisition par cette même Communauté de Communes a été faite afin de maîtriser le foncier.

De plus, un projet de lycée serait à l'étude sur ce secteur.



La DDT signale que ces secteurs représentent un enjeu important du territoire :

- Situation en entrée de bourg – impact sur le paysage et la lisibilité du bourg déjà difficile le long de la RD 952.
- Qualité paysagère des milieux ouverts qui s'appuient sur des lisières boisées.
- Contraintes liées à la RD 952 : marge de recul non aedificandi, accessibilité à la zone, sécurité des usagers etc...Une concertation avec le Conseil Départemental doit être engagée.

ECMO conseille à la commune de réaliser une étude d'opportunité afin d'étudier les potentialités de cette future zone d'activités et de définir le cas échéant, les mesures compensatoires (liées notamment à l'impact du projet sur la sous-trame des milieux ouverts secs à mésophiles définie comme réservoir de biodiversité).

ECMO signale que **le PLU devra justifier cette ouverture à l'urbanisation**. La DDT demande à la commune de contacter le Conseil Régional pour connaître l'avancement de l'étude du futur Lycée. Elle signale également que le projet de lycée ou de la future zone d'activités intercommunale devra être pris en compte par le SCoT en cours d'élaboration.

ECMO indique que le patrimoine architectural et naturel du territoire communal peut être préservé dans le PLU. Cette préservation réinstaurera le permis de démolir sur les éléments recensés.

Remarques diverses

- La commune s'interroge sur l'évolution des principes d'urbanisation depuis l'approbation de leur PLU.

La DDT répond que **l'urbanisation doit être densifiée avant d'être développée**.

Ensuite, elle rappelle les nouveaux enjeux en matière de développement urbain dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme :

- > Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- > Eviter le développement linéaire le long des voies et notamment les routes départementales.
- > Réduire les déplacements en optimisant le développement de « quartiers » proches des centres de vie (écoles, commerces, équipements sportifs etc...).
- > Concentrer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation des hameaux.
- > **Et plus globalement répondre aux objectifs de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.**

- ECMO signale qu'un PLU n'est pas figé dans le temps. En effet, un bilan peut être effectué dans les neuf ans suivant l'approbation dudit plan afin d'analyser les résultats de l'application de ce dernier. Ce bilan peut entraîner la révision du PLU (article L.153-27 du Code de l'Urbanisme).

**La prochaine réunion permettra de présenter les enjeux du territoire communal
Elle aura lieu le 29 mars 2016 à 9h30.**