

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Compte-rendu n° 3 du 10 mai 2016

Ordre du jour

La réunion de ce jour a permis de valider deux grands principes du PADD :

- La croissance démographique projetée pour les quinze prochaines années.
- Les secteurs de développement à retenir pour accueillir cette nouvelle population.

De plus, comme demandé lors de la précédente réunion, la commune a étudié le plan de localisation du potentiel urbanisable afin de confirmer, de supprimer ou de compléter le repérage effectué par le bureau d'études.

Présents

Voir liste annexée.

Document présenté

Le plan de localisation du potentiel de développement ci-joint.

Le PADD

⇒ La commune **valide le taux de croissance démographique de 1,5%**. Ce taux crée un besoin de **182 logements** sur 15 ans, besoin lié au « point mort » inclus. Toutefois, la DDT signale que cette perspective devra respecter les objectifs du SCoT en cours de révision. ECMO adaptera ces chiffres lorsque le PADD du SCoT sera validé par les élus.

⇒ La commune **valide les secteurs d'extension « Les Sablons » et les « Grandes Vallées »**.



Le maire rappelle que des études d'aménagement sont en réflexion sur le secteur des Grandes vallées. ECMO précisent que les OAP correspondantes devront être adaptées dans la révision du PLU.

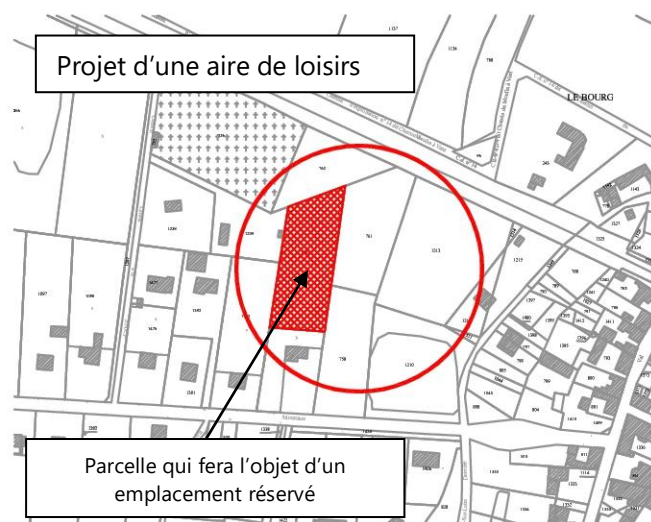
HABITAT :

⇒ La commune a supprimé la prise en compte de certaines « dents creuses » pour les raisons suivantes :

- présence d'un milieu humide,
- un permis de construire est déjà accordé,
- la topographie ne permet pas l'accueil d'une nouvelle maison,
- prise en compte d'une aire de loisirs dans le bourg sur le secteur « Le Moulin à Vent »,
- la nécessité de conserver une bande inconstructible le long de la voie ferrée.

Concernant l'aire de loisirs, la commune ne souhaite pas favoriser la densification de l'habitat autour de cette aire de jeux et de sport. La DDT et ECMO conseillent à la commune d'inscrire un emplacement réservé sur le terrain concerné pour permettre l'extension de l'aire de jeux envisagée. Il est à noter que cet outil confère au propriétaire un droit de délaissement.

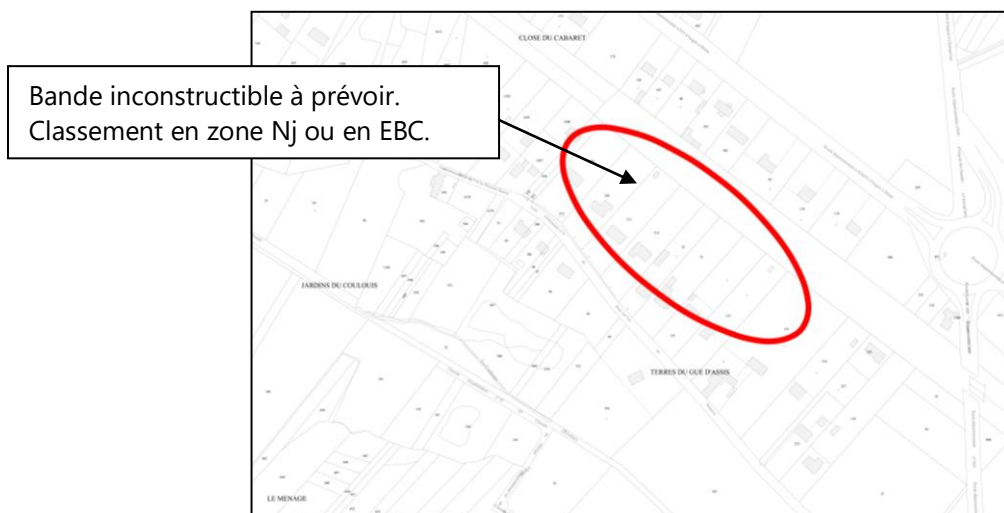
Droit de délaissement : un propriétaire dont le terrain est impacté par un emplacement réservé, peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acheter son terrain. Cette dernière dispose alors d'un an pour faire part de sa décision d'acheter ou non. Dans le cas d'un refus d'achat, l'emplacement réservé est retiré.



Concernant la bande inconstructible le long de la voie ferrée, ECMO et la DDT proposent le choix entre deux outils pour préserver ladite bande et éviter toute nouvelle construction en double rideau :

- un classement en zone Nj (zone de jardin dans laquelle seront autorisées les annexes uniquement d'une certaine emprise),
- la mise en place d'un espace boisé classé (EBC). Cet outil est plus contraignant dans la mesure où il ne permet aucune nouvelle construction, ni extension de l'existant.

La présence de deux annexes dans ce secteur encourage ECMO à conseiller à la commune le choix d'un classement en zone Nj.



⇒ Pour la parcelle A n°740, la commune ne souhaite pas autoriser un accès direct sur la RD 952. ECMO et la DDT proposent à la commune deux solutions pour remédier à ce problème :

- soit la mise en place d'une servitude de visibilité,
- soit prévoir une règle spécifique dans le règlement du PLU pour interdire cet accès.

⇒ Concernant le cœur d'îlot « Les Ajeaunières », la commune souhaite favoriser la création d'un pôle commercial de proximité afin de bénéficier de la « vitrine » que représente la RD 952 tout en prenant en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur cette entrée de village.

La DDT et ECMO rappelle l'intérêt patrimonial de l'ancien corps de ferme situé au carrefour et les enjeux liés à sa préservation et aux espaces naturels qui l'entourent. Ce point devra être intégré à la réflexion d'aménagement sur ce cœur d'îlot.

ACTIVITES :

⇒ Concernant la zone d'activités « La Grande Chappe », ECMO demande à la commune de contacter l'entreprise Smurfit Kappa France afin de recueillir leurs éventuels projets d'extension et ainsi, anticiper un zonage cohérent du secteur.

La commune s'interroge sur la procédure à adopter dans l'hypothèse où cette entreprise décide de s'agrandir ou si une nouvelle entreprise souhaite s'implanter à proximité de cette zone après l'approbation du PLU. ECMO répond qu'une déclaration de projet (procédure d'environ 6 mois) peut être effectuée ultérieurement à l'approbation du PLU pour répondre à ce type de demande.

⇒ Concernant la zone d'activités « Le Buisson Genoï », la commune abandonne l'extension au Sud.

⇒ Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI pour permettre la réalisation d'une zone d'activités intercommunale (dont implantation d'un futur lycée), la DDT rappelle que le dimensionnement de cette zone devra être adapté aux enjeux identifiés (route à grande circulation, traitements paysagers etc...), aux besoins répertoriés et à la nature des activités attendues. L'étude d'opportunité permettra de justifier l'opportunité de cette zone d'activités.

Questions diverses

⇒ La commune demande si le règlement de publicité doit être annexé au dossier de PLU. La DDT répond que la commune de Bray-en-Val n'a pas d'obligation à annexer ce règlement au PLU (commune < 10 000 hab.).

⇒ La commune s'interroge sur le zonage des écarts bâtis et les changements de destination. ECMO répond qu'il est en attente de l'interprétation de la DDT du Loiret de la législation actuelle concernant ces écarts bâtis. Les modalités du zonage de ces écarts et des changements de destination seront abordées au cours des réunions de zonage.

**La prochaine réunion aura lieu le 7 juin 2016 à 9h30.
OAP + zonage**