

# REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

## Etude du zonage *Compte-rendu n° 5 du 5 juillet 2016*

### Ordre du jour

---

Présentation des plans de zonage provisoires.

### Présents

---

Voir liste annexée.

### Document présenté

---

Plans de zonage provisoires

### Introduction

---

La commune souhaite autoriser les clôtures à 2 mètres de hauteur à l'intérieur des zones pavillonnaires se situant à proximité d'une zone d'activités ou d'un équipement public afin de minimiser les nuisances liées à ces derniers.

**ECMO indique que le règlement du PLU pourra répondre à ce souhait.**

### Zonage

---

⇒ Concernant le classement en zone urbaine, la commune s'interroge sur les caractéristiques d'une voirie de desserte.

ECMO répond que cette dernière doit être **carrossable**. De plus, la Communauté de Communes Val d'Or et Forêt signale que le gabarit de la voie doit permettre l'accès aux pompiers.

⇒ La commune signale qu'une enquête d'opportunité pour le projet d'un lycée a été diligentée par le Conseil Régional Centre Val-de-Loire. Cette dernière permettra de savoir si le secteur des Ajeaunières est propice à l'accueil d'un futur lycée.

**Les conclusions de cette enquête seront connues en octobre 2016.**

⇒ Concernant le PPRI en cours de révision, ECMO prendra contact avec la DDT pour retranscrire sur le plan de zonage la nouvelle limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

⇒ La commune signale au bureau d'études que M.BONNEAU (exploitant agricole) sera en retraite avant la fin de cette année. De ce fait, il s'interroge sur le classement de ses bâtiments en zone A. ECMO indique qu'une anticipation sur le devenir des bâtiments serait inappropriée si la retraite intervient dans les 5 ans. En effet, un autre exploitant agricole peut se porter acquéreur des bâtiments par exemple. Toutefois, si cette mise à la retraite est effective avant l'arrêt du projet et qu'aucune perspective n'existe pour l'exploitant, ce dernier devra revenir vers la commune pour faire valoir une modification du zonage de sa ferme.

⇒ Concernant la ferme agricole au lieu-dit « Les Rousseaux », la commune indique qu'une maison d'habitation (différente de celle de l'agriculteur) est présente dans le corps bâti de la ferme. Elle souhaite qu'un zonage spécifique soit mis en place pour autoriser les annexes et les extensions dudit bâtiment.

ECMO signale que la proximité de ce bâtiment d'habitation avec l'exploitation agricole peut mettre en péril le développement de cette dernière. En effet, la règle de réciprocité peut empêcher d'éventuels projets de l'exploitant agricole.

**Toutefois, ECMO modifiera le zonage pour prendre en compte cette remarque.**

⇒ La commune signale qu'une aire de covoiturage est présente sur la parcelle B n°496 et demande si une zone particulière devra être définie pour autoriser cette installation.

ECMO répond que le règlement de la zone A ne s'opposera pas à l'installation de constructions d'intérêt général.

⇒ La commune signale qu'un permis d'aménager est en cours d'instruction au lieu-dit « Les Cheneaux ».

Tout d'abord, ECMO indique que les futures constructions issues de ce permis seront classées, après l'approbation du PLU, en zone Nz où seules les annexes et les extensions des constructions existantes seront possibles.

De plus, ECMO signale que le PADD a été débattu et que de ce fait, la commune peut faire valoir un sursis à statuer sur les demandes de permis de construire si le projet dudit permis est contradictoire avec les objectifs du PADD. Enfin, ECMO précise qu'une mention indiquant qu'un éventuel sursis à statuer peut être opposé sur les demandes de permis de construire doit être indiquée sur les Certificats d'Urbanisme (CU).

⇒ La commune indique qu'un camion de restauration rapide existe au Nord du territoire, et dont l'existence et l'extension n'ont pas été légalement autorisées. La commune ne souhaite pas à travers le zonage, pérenniser cette installation.

⇒ La commune souhaite installer une bâche incendie à ciel ouvert au lieu-dit « La Motte ». Elle demande à ECMO si cette installation sera autorisée par le PLU.

ECMO sera vigilant dans la rédaction du règlement du PLU pour ne pas s'opposer à ce type d'équipement.

⇒ Au niveau de la Fontaine Saint-Jacques, ECMO précise que le zonage sera conditionné à la validation, par la commune, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur. Toutefois, ECMO attire l'attention de la commune sur le fait que élargir la zone UB afin de proposer du logement notamment, augmentera de fait le potentiel constructible déjà au-delà des besoins exprimés.

⇒ La commune souhaite déplacer les abris de bus situés le long de la RD 952. En effet, elle désire les implanter avant les feux tricolores dans le sens Orléans-Gien.

ECMO matérialisera par des emplacements réservés ce souhait communal lorsque la commune aura validé leur emplacement.

⇒ La commune s'interroge sur le classement à définir pour les installations illégales liées aux gens du voyage ?

ECMO répond que ces dernières seront classées en zone naturelle afin de ne pas les conforter.

De plus, ECMO conseille à la commune de prendre contact avec les services fiscaux afin de se renseigner sur la régularisation fiscale de ces installations.

⇒ La commune signale que la compréhension des zones sur le plan de zonage peut être difficile à comprendre pour les administrés. ECMO répond que le plan de zonage (règlement graphique) est indissociable du règlement écrit. C'est ce dernier qui explique les caractères des zones. Toutefois, ECMO annexera au présent compte rendu un résumé succinct de la nature des différentes zones du PLU de Bray-en-Val.

⇒ ECMO proposera une liste d'éléments architecturaux et végétaux à protéger sur le territoire. Cette liste n'est pas exhaustive et la commune peut, si elle le désire, modifier ou compléter cette dernière.

**La prochaine réunion aura lieu le 13 septembre 2016 à 9h30 :**

Zonage

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Liste des éléments architecturaux et végétaux