

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Etude du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des remarques de concertation et du règlement

Compte-rendu n° 6 du 13 septembre 2016

Présents

Voir liste annexée.

Documents présentés

Les plans de zonage provisoires, les OAP provisoires et un tableau synthétique des types d'occupation du sol interdits et autorisés sous conditions.

Zonage

⇒ ECMO rappelle que le potentiel constructible présent dans le PLU en cours de révision est encore trop important par rapport aux besoins nécessaires prévues dans le PADD (environ 3 hectares de trop). Dans ce cadre, la commune précise à ECMO qu'un permis d'aménager a été déposé sur les parcelles ZB n°92 et 125. De ce fait, le potentiel identifié par le bureau d'études sera supprimé. De plus, concernant la parcelle communale ZB n°141, la commune souhaite préserver un écran végétal au Nord et au Sud de cette dernière et imposer un système de circulation (viaire et douce) cohérent dans ce secteur. Concernant les écrans végétaux, un Espace Boisé Classé à créer (EBC) peut être indiqué au plan de zonage pour illustrer cette volonté communale. Concernant le système de circulation, ce dernier peut être prévu dans des OAP « simplifiées ».

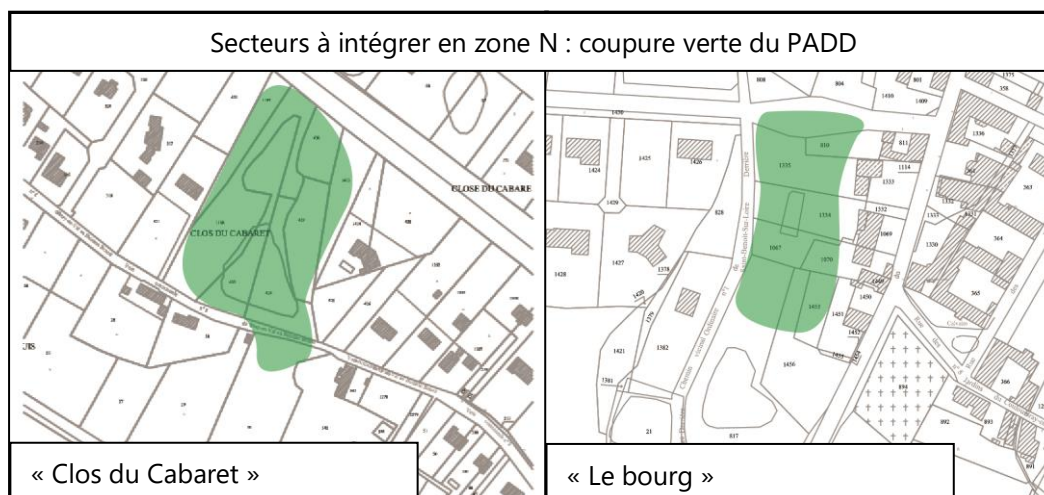
La commune devra transmettre à ECMO le plan de composition de ce permis d'aménager et le schéma d'aménagement d'ensemble de ce secteur afin de retranscrire ces souhaits communaux dans le PLU.



Globalement, le nouveau calcul du potentiel constructible fait apparaître un équilibre entre le besoin et le potentiel du PLU révisé soit environ **14ha de potentiel** pour un besoin estimé à environ 13ha.

⇒ Afin de retranscrire, dans le zonage, la préservation des coupures vertes (TVB) identifiées dans le PADD, ECMO signale que plusieurs parcelles présentes au lieu-dit « Clos du Cabaret » devront être classées en zone N. **La commune valide ce zonage en ajoutant également la parcelle ZL n°30 dont la configuration (relief abrupt) ne permet pas son urbanisation.**

Concernant la coupure verte au niveau du bourg, la commune indique qu'une partie des parcelles comprises entre la rue du Val et le chemin vicinal ordinaire n°1 (la Roderie) sera à intégrer en zone N.



⇒ Concernant la bande inconstructible le long de la voie ferrée (voir compte rendu n°3 du 10 mai 2016), ECMO propose le choix entre deux outils pour préserver ladite bande et éviter toute nouvelle construction en double rideau :

- un classement en zone Nj (zone de jardins dans laquelle seront autorisées uniquement les annexes avec une emprise limitée),
- 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 commune devra valider un choix pour la prochaine réunion.

Les OAP

La Fontaine Saint-Jacques :

⇒ La commune souhaite délocaliser ses écoles à la place des logements sociaux prévus par ECMO. Le bureau d'études devra mener une réflexion quant à l'outil le plus adéquat pour la réalisation de ces écoles. Toutefois, ECMO signale à la commune que la DDT sera vigilante au devenir des anciens locaux scolaires. De plus, l'emplacement réservé n°2 (prévu pour l'extension des écoles) sera à supprimer ou à réaffecter pour un autre objet.

La commune devra mener une réflexion sur les modalités (emprise nécessaire pour accueillir les écoles et de leurs annexes comme le réfectoire...) de ses futurs écoles et à la réaffectation des anciens bâtiments scolaires et de leurs abords.

Les Sablons :

⇒ La commune indique qu'une canalisation d'assainissement traverse la parcelle ZC n°57. ECMO signale qu'un emplacement réservé sera indiqué afin de ne pas créer de servitudes privées à l'intérieur de la zone d'aménagement.

⇒ La commune présente, lors de la réunion, les orientations d'aménagement réalisées par leurs soins avant la prescription de la révision du PLU. ECMO regrette l'absence d'une liaison viaire au niveau de la parcelle ZC n°54. Concernant les sorties/entrées sur la RD 952 générées par l'aménagement de ce secteur, ECMO signale qu'un avis du Conseil Départemental serait souhaitable afin de définir les accès à la zone.

_ La commune signale qu'elle souhaiterait être propriétaire du fossé présent sur la parcelle ZC n°195 afin de prévoir l'évacuation des eaux pluviales générées par le futur aménagement. ECMO indique que l'emplacement réservé est l'outil approprié pour répondre à ce souhait.

ECMO rappelle que **seule la commune est décisionnaire quant à l'aménagement de ce secteur.**

Le bureau d'études rappelle également les caractéristiques importantes à retenir pour définir les OAP :

- Points « d'accroches » entre la voirie nouvelle et existante,
- Les cheminements doux,
- La gestion des eaux pluviales.

Les deux OAP susdites sont donc actuellement en cours de réflexion. La commune devra définir les grands principes qu'elle souhaite adopter pour ces secteurs.

La concertation

ECMO signale que les courriers reçus avant la prescription de la révision du PLU devront être renvoyés afin d'être analysés dans le cadre de la concertation du PLU.

1 – Mme LESCURE :

Elle souhaite intégrer la parcelle ZH n°68 en zone UI. ECMO répond que **cette personne doit préciser sa demande.** En effet, un classement en zone agricole pourrait être suffisant selon son projet.

2 – Entreprise SMURFIT KAPPA :

L'entreprise signale **qu'aucun projet d'extension n'est envisagé** sur le territoire communal.

3 – M. MAROIS :

Il souhaite sur son moulin soit identifié au titre des Eléments du Paysage A Conserver (EPAC). **ECMO identifiera ce moulin dans la liste des EPAC.**

4 – M. PORTMANN :

Il souhaite intégrer en zone constructible une partie de la parcelle ZD n°38. ECMO répond que cette intégration est impossible au regard du PADD qui stipule qu'aucun développement des hameaux n'est autorisé. Seules l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sera admise sous conditions.

5 – M. KRAUSS :

Il souhaite intégrer en zone constructible une partie de la parcelle ZD n°111. ECMO répond que cette intégration est impossible au regard du PADD qui stipule qu'aucun développement des hameaux n'est autorisé. Seules l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sera admise sous conditions.

6 – M. CIMPELLO :

Il souhaite intégrer en zone constructible une partie arrière de sa parcelle. ECMO répond que cette intégration est impossible au regard du PADD qui stipule qu'aucun développement des hameaux n'est autorisé. Seules l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sera admise sous conditions.

7 – M. ZAVAGNINI :

Il souhaite intégrer en zone constructible un ensemble de parcelles cadastrées ZE n° 47 et 75 situées au Buisson Genoïs. ECMO répond que cette intégration est impossible au regard du PADD qui stipule qu'aucun développement des hameaux n'est autorisé. Seules l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sera admise sous conditions.

8 – M. MARECHAL :

Il souhaite intégrer en zone constructible un ensemble de parcelles situées rue des Acacias. ECMO répond que cette intégration est impossible dans la mesure où le développement du bourg sur sa partie Ouest ne se fera que de manière progressive et limitée. Pour la présente révision, la prise en compte de sa demande ne peut être satisfaite.

9 – M. et Mme REZARD :

Il souhaite intégrer en zone constructible un ensemble de parcelles situées au lieu-dit « Moulin Saumaire ». ECMO répond que cette intégration est impossible dans la mesure où le développement du bourg sur sa partie Ouest ne se fera que de manière progressive et limitée. Pour la présente révision, la prise en compte de sa demande ne peut être satisfaite.

Le règlement

⇒ Le bureau d'études précise que l'ordonnance du 28 décembre 2015, qui modifie la codification du droit en urbanisme, a modifié la liste des destinations du sol autorisées. Dorénavant, 5 destinations principales sont admises et pour chacune d'elles, des sous-destinations.

⇒ **ECMO rappelle que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé dans le PLU.**

⇒ La commune s'interroge sur la réglementation des bâtiments agricoles du GAEC LESCURE présents dans la zone UB. ECMO répond que le règlement interdira son développement (interdiction de construire de nouveaux bâtiments à usage agricole). En revanche, ce dernier autorisera les extensions des bâtiments existants.

⇒ La commune signale que certaines installations artisanales peuvent représenter une contrainte pour l'habitat immédiat en zones urbaines. Le bureau d'études précise qu'une mention sera indiquée dans le règlement afin d'éviter les nuisances de ces dernières.

⇒ Comme indiqué dans le précédent compte rendu, 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 (salle des fêtes notamment) afin de minimiser les nuisances liées à ces derniers. ECMO signale qu'un secteur en zone UB sera peut être nécessaire afin d'imposer cette hauteur de clôture.

⇒ ECMO attend un retour de la commune sur **les règles de l'actuel PLU qu'elle souhaite modifier ou supprimer.**

Remarque diverses

⇒ Concernant le projet d'un lycée au secteur « Les Ajeaunières », la commune rappelle que :

- l'étude d'opportunité sur la zone AUI rendra ses conclusions en décembre 2016. Suite à cette étude et si les conclusions sont favorables, la commune demande si elle peut déroger à la contrainte de la marge de recul de 75 mètres imposées aux abords de la RD n°952.
- Les conclusions L'étude du Conseil Régional sur l'opportunité d'un Lycée sur la commune de Bray-en-Val ou de Châteauneuf sur Loire sera rendue quant à elle en octobre 2016.

ECMO explique qu'une étude spécifique dite « étude d'entrée de ville » peut être élaborée aux abords de la voie et justifier la réduction de cette marge non aedificandi de 75 mètres.
Puis, les conclusions de l'étude doivent être réglementairement retranscrit dans le PLU soit dans le cadre de la présente révision du PLU, soit ultérieurement par une mise en compatibilité du PLU avec le Projet (ou procédure de « déclaration de projet).

La commune se renseignera si cette étude d'entrée de ville est comprise dans les études ultérieures diligentées par le Communauté de Communes Val d'Or et Forêt.

La prochaine réunion aura lieu le 4 octobre 2016 à 9h30