

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Bray-en-Val



Réunion publique du 23 mars 2017

SOMMAIRE

- I. Calendrier
- II. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- III. Les principes du zonage
- IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I. LE CALENDRIER

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

	Objet	Etat d'avancement
PHASE 1	Prescription du PLU	⇒ Prescription le 30 Juin 2015
	Diagnostic et enjeux	⇒ A partir de 8 mars 2016
PHASE 2	Définition des enjeux Ecriture du P.A.D.D.	Mai-Juin 2016
	Débat au sein du Conseil Municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet	Le 30 juin 2016
PHASE 3	Etude du zonage, règlement et OAP 1^{ère} réunion publique	Juillet/Décembre 2016
	2^{ème} réunion publique Saisine « amont » de la CDPENAF	Mars/Avril 2017
PHASE 4	Arrêt du projet en Conseil Municipal Transmission aux PPA + saisines CDPENAF+DREAL	Juin 2017
	Etude des avis	Septembre 2017
	Enquête publique	Octobre 2017
	Approbation par le Conseil Municipal	Décembre 2017

1. **Le rapport de présentation** qui :
 - **s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement et d'aménagement,
 - **justifie les objectifs du PADD** et les traductions réglementaires ⇒ présentation d'**une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
 - **analyse les incidences du PLU sur l'environnement.**
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : pièce « **clé de voûte** » du **PLU**.
3. Les plans de zonage et le règlement.
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui expriment des principes d'aménagement en termes de compatibilité.
5. Les annexes : plan des servitudes, annexes sanitaires etc....

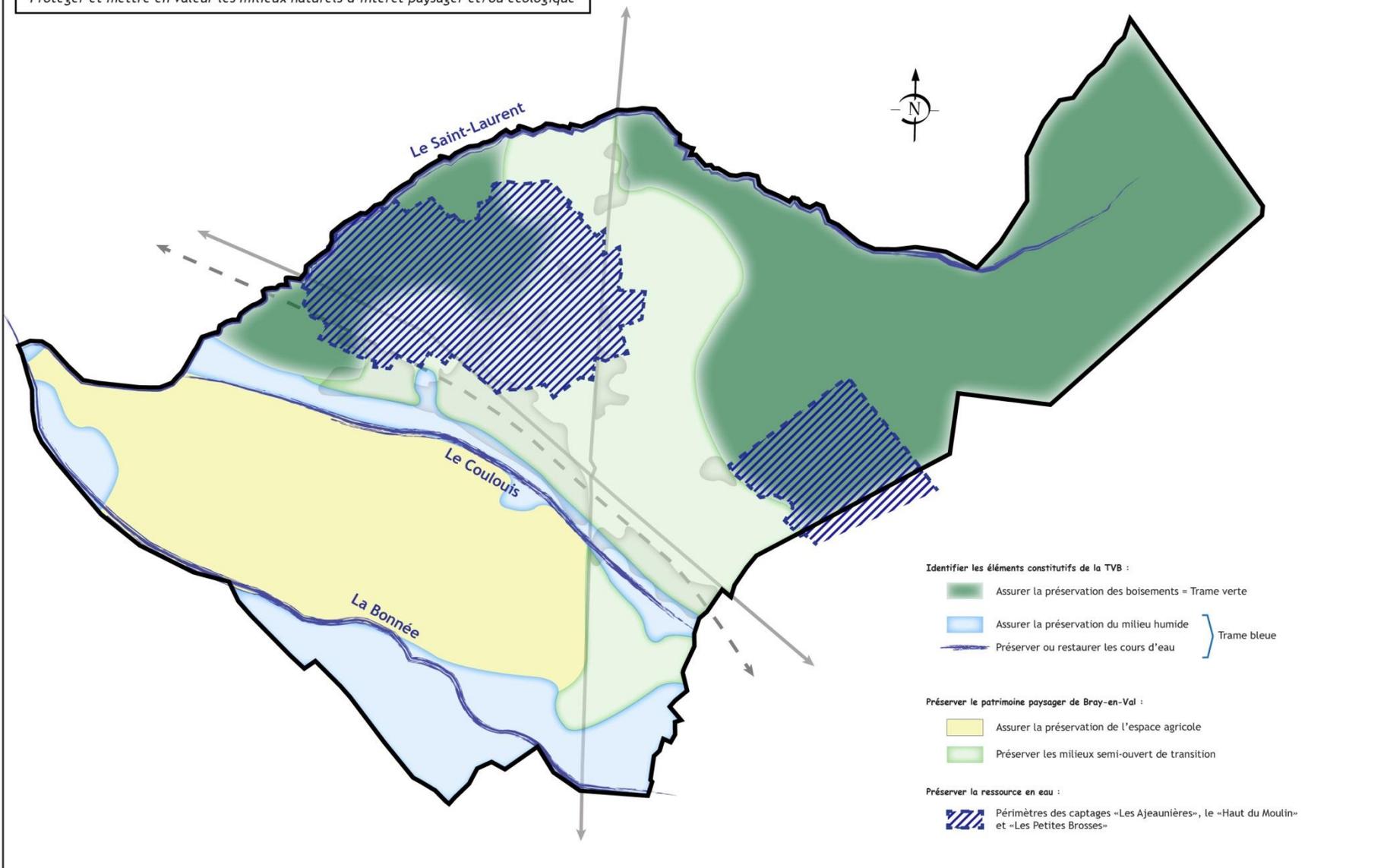
Une quinzaine de réunions sont nécessaires pour élaborer ce document.

Le PLU « Grenellisé » permet une urbanisation moins consommatrice d'espaces et mieux contrôlée

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique



Identifier les éléments constitutifs de la TVB :

- Assurer la préservation des boisements = Trame verte
 - Assurer la préservation du milieu humide
 - Préserver ou restaurer les cours d'eau
- } Trame bleue

Préserver le patrimoine paysager de Broÿ-en-Val :

- Assurer la préservation de l'espace agricole
- Préserver les milieux semi-ouverts de transition

Préserver la ressource en eau :

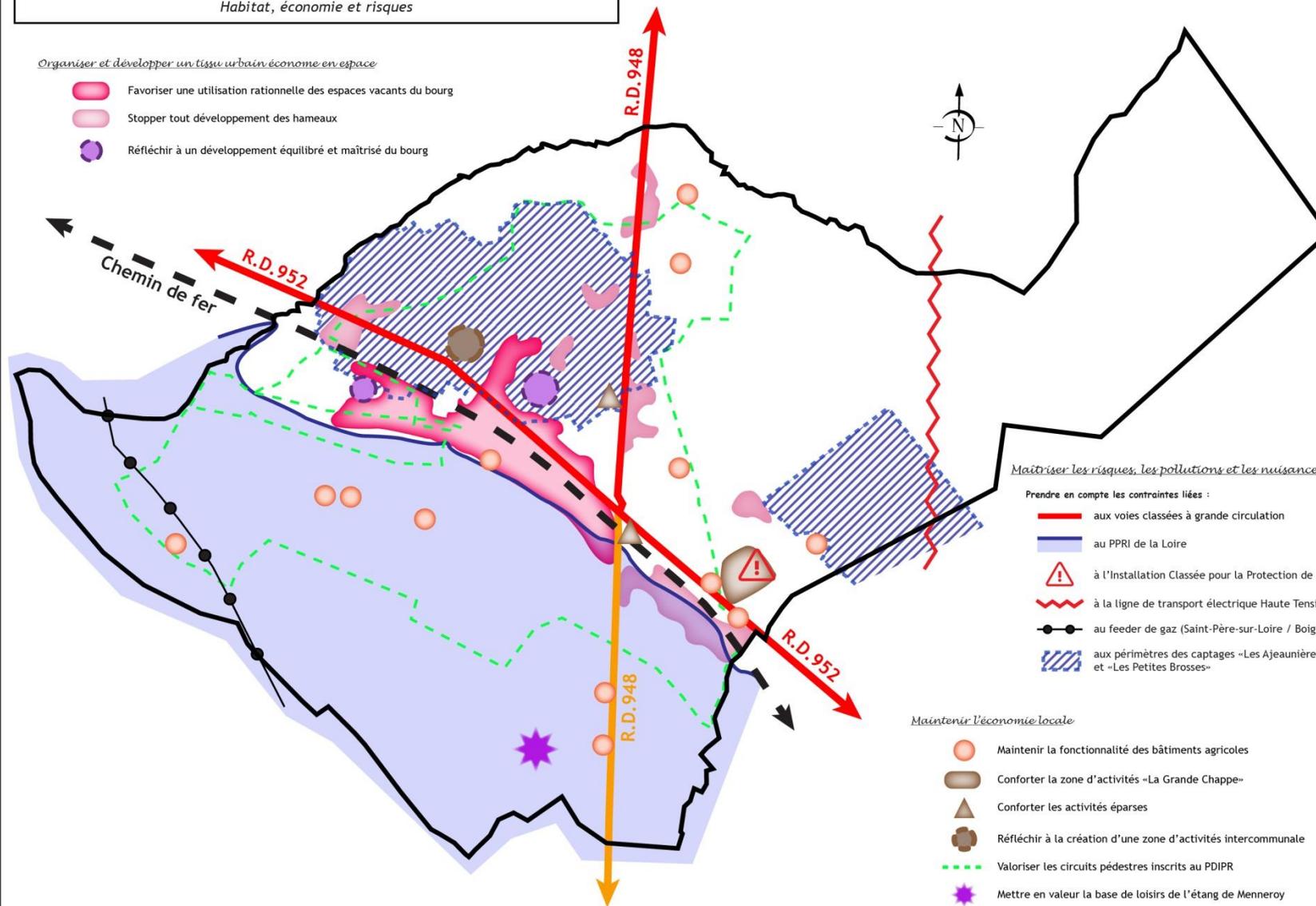
- Périmètres des captages «Les Ajeunières», le «Haut du Moulin» et «Les Petites Brosses»

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Habitat, économie et risques

Organiser et développer un tissu urbain économe en espace

- Favoriser une utilisation rationnelle des espaces vacants du bourg
- Stopper tout développement des hameaux
- Réfléchir à un développement équilibré et maîtrisé du bourg



Maîtriser les risques, les pollutions et les nuisances

Prendre en compte les contraintes liées :

- aux voies classées à grande circulation
- au PPRI de la Loire
- à l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- à la ligne de transport électrique Haute Tension
- au feeder de gaz (Saint-Père-sur-Loire / Boigny-sur-Bionne)
- aux périmètres des captages «Les Ajeunières», le «Haut du Moulin» et «Les Petites Brosses»

Maintenir l'économie locale

- Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles
- Conforter la zone d'activités «La Grande Chappe»
- Conforter les activités éparses
- Réfléchir à la création d'une zone d'activités intercommunale
- Valoriser les circuits pédestres inscrits au PDIPR
- Mettre en valeur la base de loisirs de l'étang de Menneroy

⇒ Rappel des objectifs démographiques -

Dimensionnement du besoin

Le besoin en logements d'une commune tient compte :

- Du besoin en logements pour une population stagnante = le Point Mort (1),
- de la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 1.5 % par an dans le PADD) (2).

BESOIN 2031	Scénario n°1 1%/an	Scénario n°2 1,5%/an	Scénario n°3 2%
	Nb de logements	Nb de logements	Nb de logements
Besoin lié au renouvellement du parc	12	12	12
Besoin lié au desserrement des ménages (hypothèse de 2,4 en 2031)	24	24	24
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	1	1	1
Point Mort	37	37	37
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans	93	145	201
BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS (hors rétention)	130 logements 9,1 ha (700 m² /terrain)	182 logements 12,7 ha (700 m²/terrain)	238 logements 16,6 ha (700 m²/terrain)

⇒ *Principes d'urbanisation retenus*

↳ **Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales :**

Le projet communal s'appuiera sur les contraintes du territoire, à savoir :

- les risques naturels : Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire, retrait argiles/gonflement, cavités souterraines.
- les risques de nuisances liés aux traversées du territoire par les RD 952 et RD 948, voies classées à grande circulation (uniquement la partie située au Nord du rond-point de Tournebride pour la RD 948).
- les risques industriels (Installations Classées Pour l'Environnement, feeder gaz etc...)
- la zone inondable de la Loire.
- le risque de remontée de nappe.
- la capacité des réseaux publics et des capacités financières de la commune.
- La présence d'élevages et de fermes équestres.

↳ **Préserver les espaces agricoles et naturels identifiés comme sensibles.**

↳ **Favoriser une utilisation rationnelle des espaces vacants du tissu urbain que ce soit en matière d'habitat ou d'économie.**

↳ **Limiter la consommation de l'espace** : hypothèse de réduction de 50% de la taille moyenne des terrains

⇒ Principes d'urbanisation retenus

↳ Répondre aux besoins en logements par une production progressive et équitablement répartie

× En sus de l'optimisation des capacités résiduelles du tissu urbain existant, la commune envisage de répartir territorialement son développement :

- Au Nord-Est du bourg, sur le secteur « **Les Bardolières** » afin de construire **une enveloppe urbaine cohérente et maîtrisée de ce secteur** avec l'urbanisation existante aux abords.
- A l'Ouest du bourg, sur le secteur « **Les Grandes Vallées** ».

× Pour le reste des secteurs bâtis, la commune souhaite :

- **Stopper tout développement** des hameaux et **interdire tout développement des écarts bâtis**.
- **Limiter** l'urbanisation à vocation d'habitat **le long de la RD 948**.
- Assurer **une meilleure visibilité de la traversée du bourg par la RD 952** par une urbanisation contrôlée.
- Limiter le développement linéaire le long des voies.

× Favoriser **un développement urbain qualitatif et organisé des cœurs d'îlot** en définissant des orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :

- Créer des coutures urbaines entre les différents quartiers du bourg.
- Favoriser les opérations mixtes et valoriser les espaces publics.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

Carte du PADD à l'échelle du bourg



Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique

Identifier les éléments constitutifs de la TVB :

-  Assurer la préservation des boisements = Trame verte
-  Assurer la préservation du milieu humide = Trame bleue

Préserver le patrimoine paysager de Bray-en-Val :

-  Préserver les milieux semi-ouverts de transition

Préserver la ressource en eau :

-  Périmètres des captages «Les Ajeaunières» et le «Haut du Moulin»

Organiser et développer un tissu urbain économe en espace

-  Réfléchir à un développement équilibré et maîtrisé du bourg

Maîtriser les risques, les pollutions et les nuisances

Prendre en compte les contraintes liées :

-  aux voies classées à grande circulation
-  au PPRI de la Loire
-  aux périmètres des captages «Les Ajeaunières» et le «Haut du Moulin»

Soutenir l'économie locale

-  Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles
-  Conforter les activités existantes
-  Favoriser la création d'un pôle multifonctionnel (habitat, commerces, services et équipements publics)
-  Réfléchir à la création d'une zone d'activités intercommunale
-  Valoriser les circuits pédestres inscrits au PDIPR

Maintenir un cadre de vie de qualité

DEPLACEMENTS :

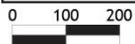
-  Préserver la qualité des entrées de bourg
-  Entretien la qualité des carrefours

EQUIPEMENTS :

-  Maintenir les capacités d'évolution des pôles d'équipements publics existants

PATRIMOINE :

-  Préserver les coupures vertes



III. LE ZONAGE

☞ CE QUE PREVOIENT LES TEXTES LEGISLATIFS

PLU	Destination de la zone
<p>Zones urbaines (Zone U) <i>Art. R151-17 CU</i></p>	<p>Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ↳ 3 critères essentiels déterminent le classement en zone U : la desserte par les réseaux, la desserte par la voirie et l'insertion dans le contexte urbain.</p>
<p>Zone à urbaniser (Zone AU) <i>Art. R151-20 CU</i></p>	<p>Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone AU desservie par les réseaux pour l'ensemble de la zone (voirie, eau, électricité et assainissement) : les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement. • Zone AU non desservie ou réseaux insuffisants : ouverture différée par modification du PLU.
<p>Zones Agricoles (Zone A) <i>Art. R151-22 et R151-23 CU</i></p>	<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ET les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ainsi que le changement de destination sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • changement de destination après désignation du bâtiment et avis conforme de la CDPENAF. • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation selon les dispositions du règlement et soumis à l'avis simple de la CDPENAF. • Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) définis à titre «exceptionnel» dans lesquelles des possibilités de constructions sont admises après avis simple de la CDPENAF.
<p>Zones Naturelles (Zone N) <i>Art. R151-24 et R151-25 CU</i></p>	<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels etc.....</p> <p>↳ Pour la constructibilité, mêmes dispositions que la zone A ci-dessus pour l'habitat diffus.</p>

LES DIFFERENTES ZONES DEFINIES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRAY EN VAL

PLU	Définition de la zone
<p data-bbox="247 334 426 372">ZONE UA</p> <p data-bbox="79 396 595 486">Centre urbain ancien de Bray-en-Val.</p>	<p data-bbox="633 334 1818 525">⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p data-bbox="633 539 1818 682">⇒ Objectif : la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.</p>
<p data-bbox="247 708 426 746">ZONE UB</p> <p data-bbox="79 772 595 1068">Zone qui correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux implantés sur le territoire.</p>	<p data-bbox="633 708 1818 899">⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p data-bbox="633 913 1818 1003">⇒ Typologie du bâti : implantation plus disparate et densité aérée.</p> <p data-bbox="633 1018 1025 1056">⇒ Elle comprend :</p> <ul data-bbox="633 1071 1818 1303" style="list-style-type: none">- <u>un secteur UBeo</u> réservé principalement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif- <u>Un secteur UBi</u> inclus dans le PPRi de la vallée de la Loire.

👉 LES DIFFÉRENTES ZONES DÉFINIES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRAY EN VAL

PLU	Définition de la zone
ZONE UI Zone dédiée aux activités économiques	Elle comprend un secteur U1a pour lequel une étude d'entrée de ville a été menée afin de déroger à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.
ZONE AU Zone naturelle proche du bourg ou en cœur d'îlot destinée à être ouverte à l'urbanisation	<p>⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p>⇒ L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU.</p>
ZONE AUI Zone naturelle à vocations économique et/ou publique au lieu-dit « Les Ajeaunières »	<p>⇒ Destination : établissements commerciaux, des entreprises artisanales, des bureaux.</p> <p>⇒ Cette zone a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville permettant de réduire la bande de 75 mètres applicables aux abords de la RD 952.</p>

LES DIFFERENTES ZONES DEFINIES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRAY EN VAL

PLU	Définition de la zone
<p>ZONE A</p> <p>Zone dédiée aux activités agricoles</p>	<p>⇒ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>⇒ Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un secteur Ai compris dans le PPRI de la Loire « Val de Sully».- Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises. Il comprend <u>un sous-secteur Azi</u> compris dans le PPRI de la Loire « Val de Sully ».
<p>ZONE N</p> <p>Zone naturelle et forestière à préserver</p>	<p>Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un secteur Na qui correspond aux activités éparses implantées sur le territoire – Extensions limitées.- Un secteur Nb qui correspond au massif forestier de Lorris, identifié comme réservoir de biodiversité et concerné par plusieurs sites Natura 2000 – Inconstructibilité totale.- Un secteur Nd qui correspond aux secteurs de dépôts communaux.- Un secteur Ne dédié aux équipements de loisirs et sportifs du bourg et de la base de plein air.- Un secteur Ni qui correspond aux secteurs soumis au PPRI de la Loire « Val de Sully ».- Un secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins.- Un secteur Nz dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

👉 LES POINTS DE VIGILANCE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Les extensions et annexes à l'habitat en zones A ET N (habitat diffus)

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **les bâtiments d'habitation** existants peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

⇒ Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur les dispositions du règlement.

Le changement de destination en zones A et N (habitat diffus et bâtis agricole)

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent **faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »

⇒ Avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole.

⇒ Avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le repérage est fait à l'aide **d'une symbolique sur le plan de zonage du PLU.**

IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations d'aménagement et de programmation « La Fontaine Saint-Jacques »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux commerces et aux services

Les déplacements

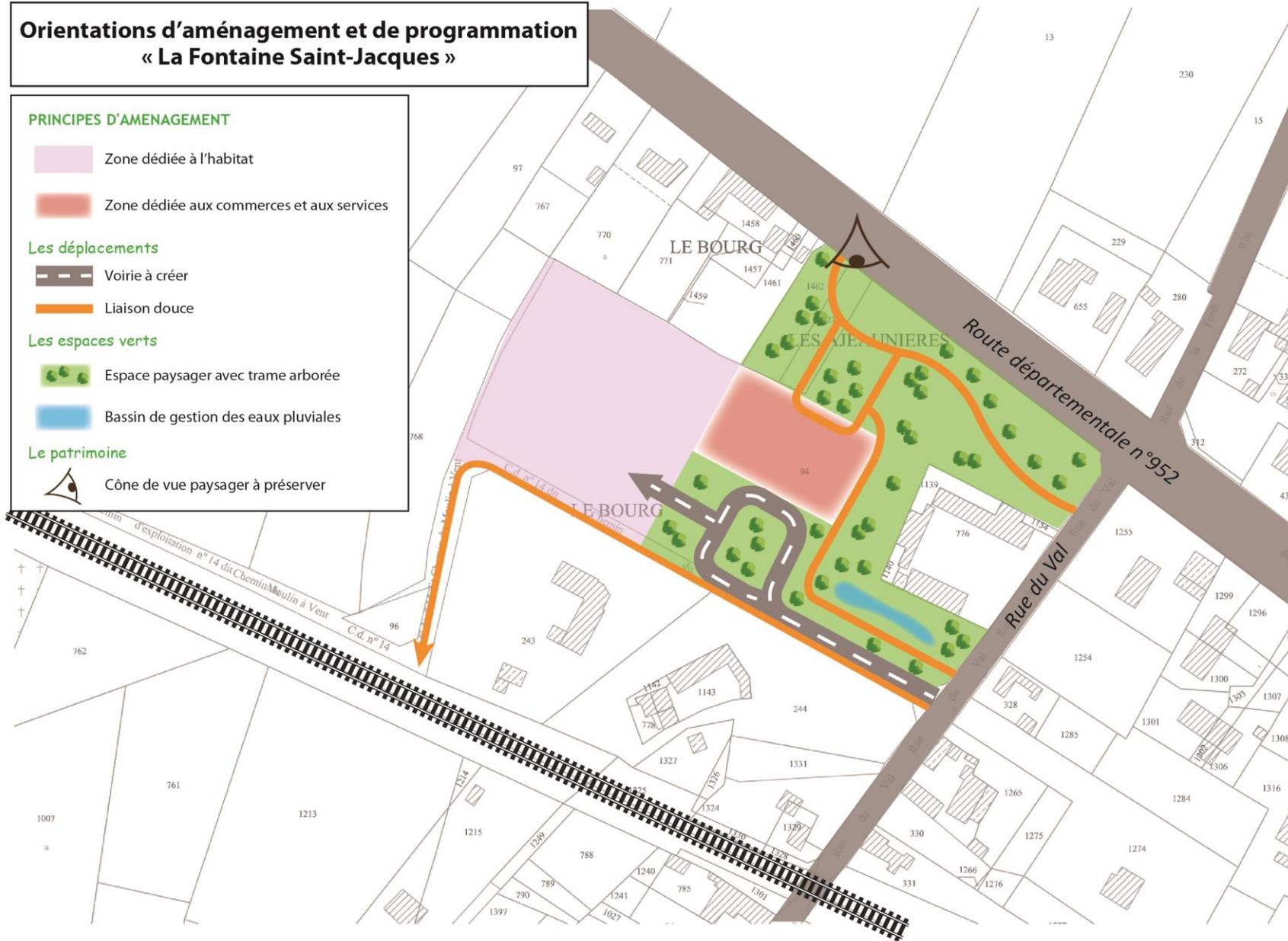
-  Voirie à créer
-  Liaison douce

Les espaces verts

-  Espace paysager avec trame arborée
-  Bassin de gestion des eaux pluviales

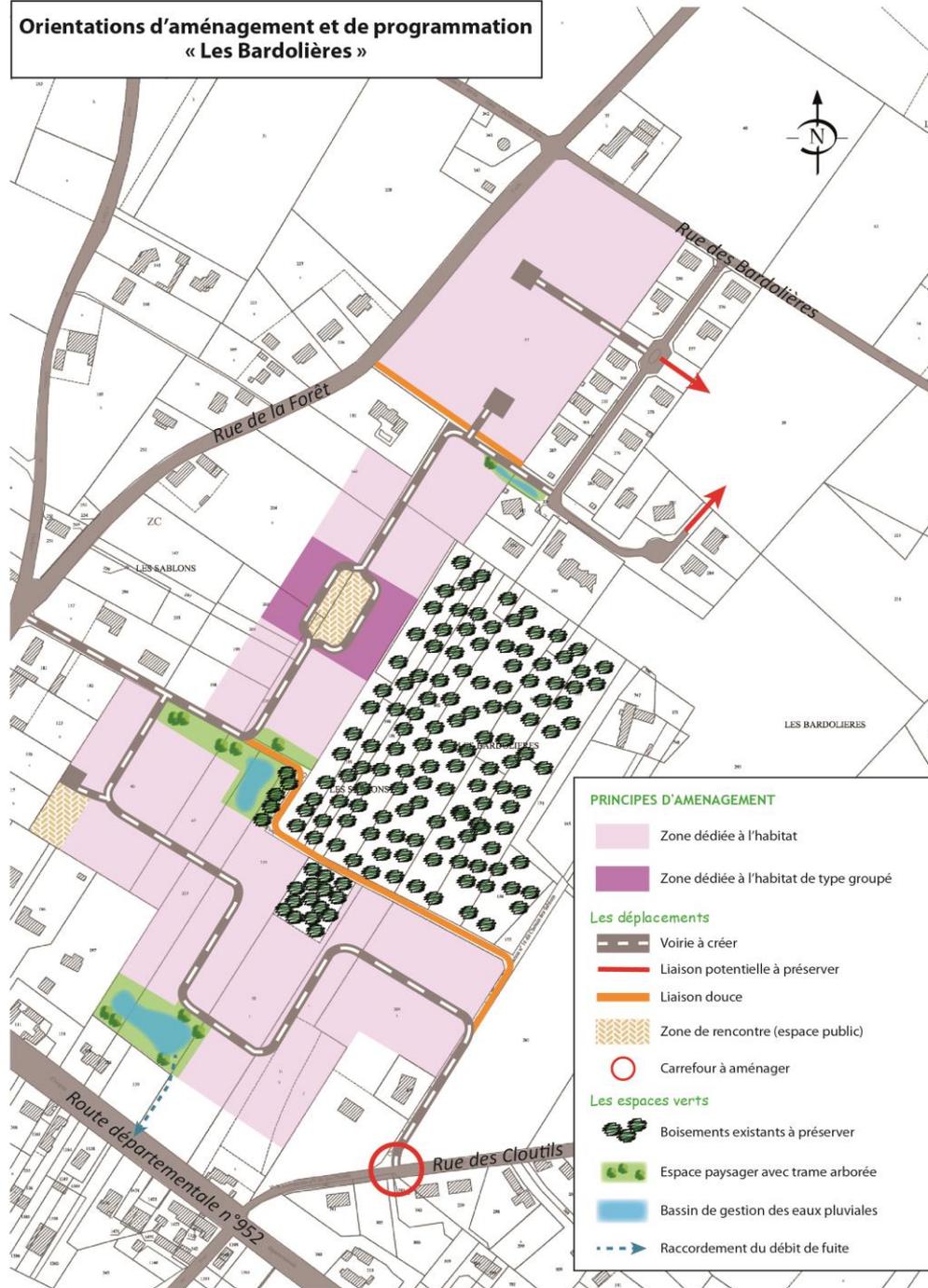
Le patrimoine

-  Cône de vue paysager à préserver



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations d'aménagement et de programmation « Les Bardolières »



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROGRAMMATION

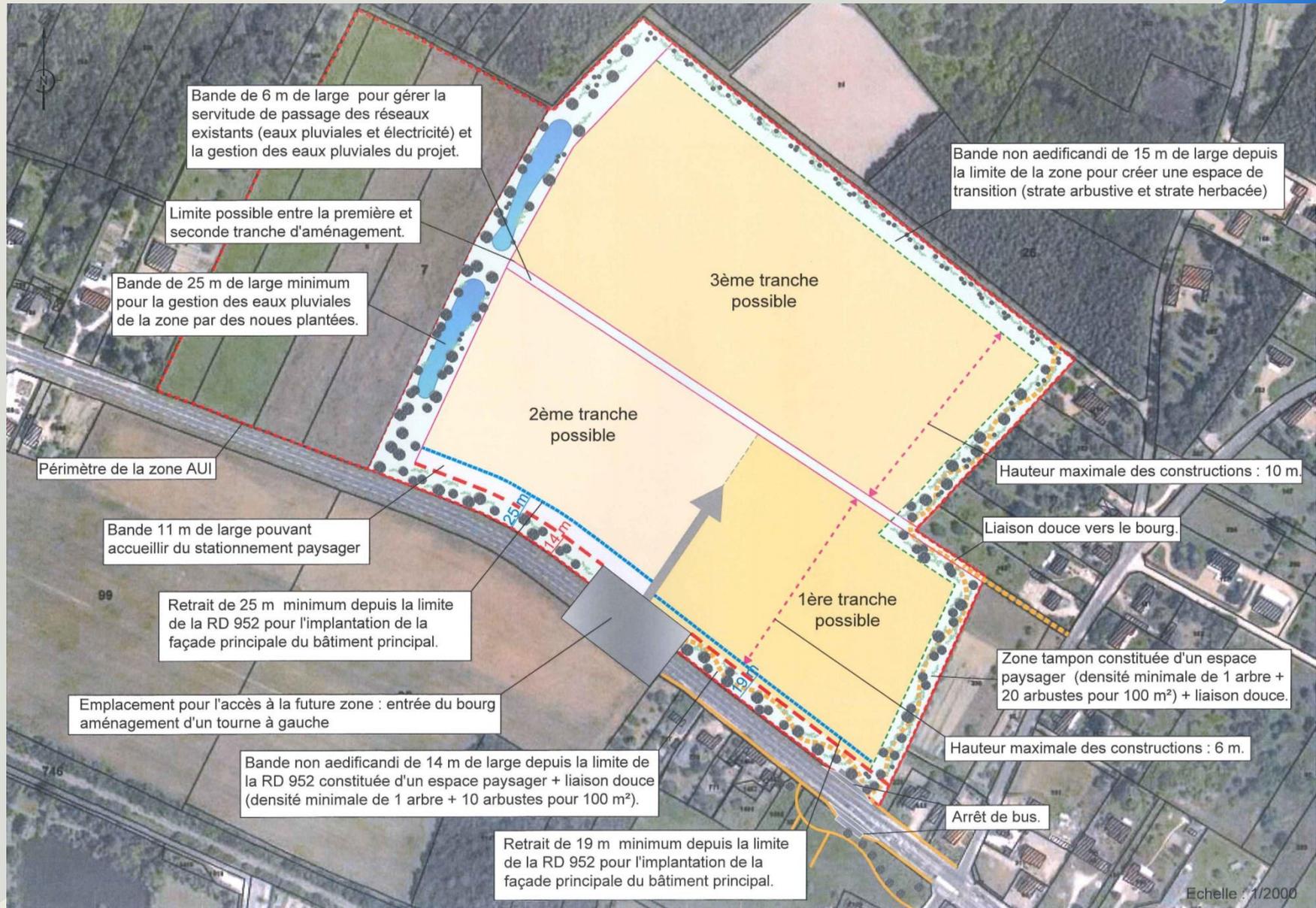
Orientations d'aménagement et de programmation « Les Grandes Vallées »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
 -  Voirie à créer
 -  Liaison douce
- Les espaces verts**
 -  Espace paysager avec trame arborée à créer
 -  Haie végétale d'essences variées
 -  Boisements existants à préserver



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





*Merci de votre attention
Des questions?*