

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément renouvelé le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme renouvelé) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les 10 à 15 ans** à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 30 juin 2016.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après

➤ LE PROJET

➤ Le PADD prend en compte

- Les objectifs édictés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique,
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte notamment :

- Des milieux sensibles (Milieux humides identifiés, remontées de nappes, rus, étangs, boisements, ...).
- Des risques (ICPE, transport de gaz, PPRI Val de Loire etc.. ;).
- Des richesses agronomiques et forestières de la commune.
- Des nuisances générées par les RD 952 et 948, voies classées à grande circulation.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Il tire parti des atouts de la commune :

UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés aux milieux humides : La Bonnée, le Coulouis, le Saint-Laurent.
- Des espaces forestiers au Nord-Est et au Nord-Ouest constitutifs de la trame verte et réservoirs de biodiversité.
- Une plaine agricole du Val de Loire qui offre des perspectives paysagères sur le village.
- Un paysage semi-ouvert qui rythme le paysage et apporte une diversité dans les milieux naturels.

UN POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENT A FLUX TENDU

- Une forte croissance démographique entre 1999 et 2016 (2,5%/ an).
- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance faible mais en légère progression.

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, réseau de haies, arbres majestueux).
- Une situation privilégiée à la croisée de plusieurs pôles d'emplois (Gien, Sully sur Loire, Orléans, Montargis).
- Une excellente desserte par la RD952 et la RD 948.
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, base de loisirs, etc...
- Quelques entrées de bourg de qualité, à préserver.
- Une liaison piétonne aux bords de la RD 952 permettant de relier Bray-en-Val aux Bordes.
- Un pôle d'équipements publics structuré qui offre des services diversifiés.

UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE

- Des fermes majoritairement implantées dans le Val de Loire, préservées de la pression foncière.
- La présence d'élevages et de fermes équestres sur le territoire.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

UNE URBANISATION A CONTROLER – DES ESPACES VACANTS A MAITRISER

- Des espaces non bâtis dans le périmètre urbanisé du bourg à optimiser.
- Un mitage de l'espace agricole et naturel à maîtriser au Nord de la RD 952.
- Des limites urbaines à préciser.
- Une urbanisation de type pavillonnaire consommatrice d'espaces.
- Une urbanisation aux abords de la RD 952, à maîtriser.
- Des interfaces habitat/espace agricole, à maîtriser

UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL

- Des commerces de proximité limités par une polarisation des pôles de vie proches (Châteauneuf-sur-Loire et Sully-sur-Loire).
- Des migrations domicile-travail conséquentes témoignant du rôle « dortoir » de Bray-en-Val.

DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- La traversée du bourg par les RD 952 et RD 948.
- La traversée du territoire par la voie ferrée.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Bray-en-Val** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après.

I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES : faire de Bray-en-Val une commune à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs locales.....

1.1. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET/OU ÉCOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE

➤ Construire un maillage écologique du territoire

L'organisation du développement du territoire doit garantir un maillage écologique à différentes échelles :

- Au niveau régional, en assurant la cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire et la future Trame Verte et Bleue à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Pays Forêt d'Orléans Val de Loire.
- Au niveau local, en confortant la nature dans le village et au sein des espaces agricoles, pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune.

➤ Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- ✱ Préserver les espaces boisés au Nord-Est (massif forestier de Lorris) ainsi qu'à l'Ouest du territoire en tant que *réservoirs de biodiversité*.
- ✱ Favoriser la valorisation forestière, touristique et écologique de ces espaces forestiers par une gestion respectueuse des enjeux écologiques et paysagers.
- ✱ Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole, le paysage semi-ouvert de transition ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que végétal relais : haies, boqueteaux, bois etc.....
- ✱ Préserver les réseaux de haies et la ripisylve qui accompagne les cours d'eau.

➤ Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue)

- ✱ Préserver le Saint-Laurent, La Grive et La Bonnée, cours d'eau à restaurer, ainsi que le Coulouis.
- ✱ Préserver les zones humides : en lien avec le respect du cycle de l'eau, le fonctionnement global des zones humides devra être assuré. Les zones humides participent à l'équilibre écologique et hydrologique des bassins versants aussi bien par leur capacité de filtration des eaux que par leur rôle épurateur et d'accueil de la biodiversité.
- ✱ Préserver les corridors écologiques identifiés dans le bourg et les espaces humides associés.

➤ Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales, nappe etc...)

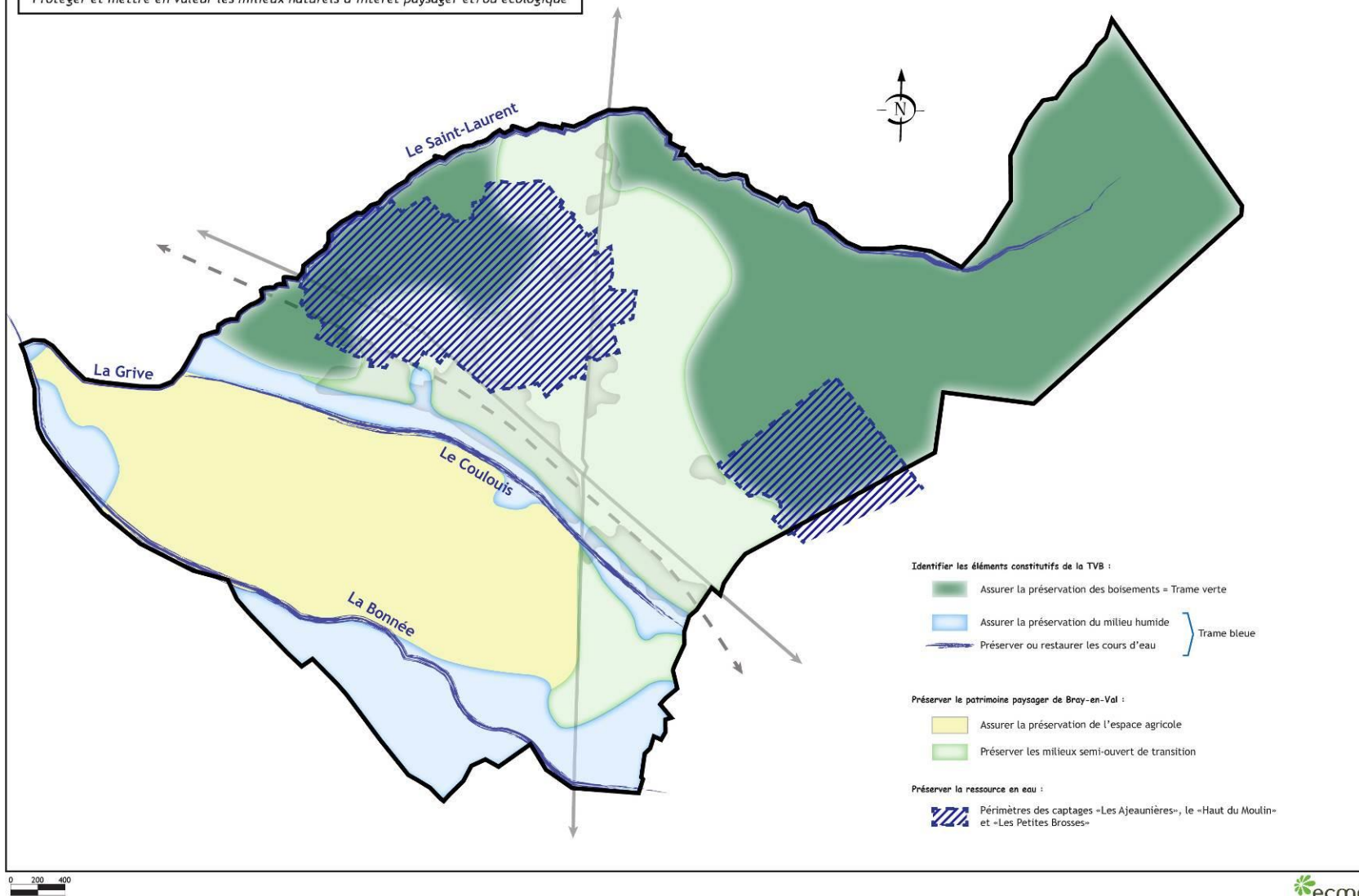
- ✱ Préserver la ressource en eau par la prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Seine-Normandie » et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce et milieux associés ».
- ✱ Prendre en compte les périmètres de protection des forages « Les Ajeaunières », « le Haut du Moulin » et « Les Petites Brosses »
- ✱ Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.
- ✱ Préserver de toute nouvelle urbanisation la zone inondable de la Loire.
- ✱ Prendre en compte le risque de remontée de nappes dans la définition du projet communal.

➤ **Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire**

- ✖ Maîtriser l'urbanisation sur le coteau afin de préserver les perspectives paysagères sur le bourg.
- ✖ Préserver la diversité paysagère de Bray en Val qui contribue au maintien d'une biodiversité sur l'ensemble du territoire et au maintien d'une identité locale.
- ✖ Assurer la pérennité des espaces agricoles en y maîtrisant les nouvelles constructions :
 - Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, pâtures équestres, système bocager....
 - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village.

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

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



1.2 - ORGANISER ET DÉVELOPPER UN TISSU URBAIN ÉCONOME EN ESPACE

↳ Insuffler une croissance démographique maîtrisée

✖ Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de Bray-en-Val souhaite également poursuivre une croissance démographique **maîtrisée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir **une croissance de l'ordre de 1.5% par an** en moyenne sur 15 ans.

↳ 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.
- 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

Le projet de territoire identifie l'espace agricole comme partie intégrante du fonctionnement de la commune tant aux niveaux économique, écologique et paysager et vise à réduire la consommation des espaces.

En outre, la préservation des espaces naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF) et le renforcement de la trame verte et bleue participent activement à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

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

Le développement urbain est planifié prioritairement dans le tissu urbain existant par la mobilisation de l'ensemble des possibilités constructibles tout en tenant compte des milieux naturels et de la qualité des paysages. Les capacités constructibles mobilisées dans l'enveloppe urbaine contribuent fortement à répondre aux besoins du développement résidentiel, des équipements, des services et de l'activité économique.

↳ Limiter la consommation de l'espace

La consommation foncière sera maîtrisée afin de limiter l'étalement urbain, de maintenir l'agriculture et les espaces naturels au sein du territoire et de parvenir ainsi à un équilibre entre préservation des terres agricoles, des espaces naturels et développement urbain. Le développement est privilégié dans l'enveloppe urbaine et maîtrisé sur les espaces agricoles. Les densités sont optimisées (le projet communal a pris des surfaces inférieures à environ 50% de celles observées au cours des dix dernières années) en fonction de la qualité du cadre de vie, du paysage et de la proximité des services à la population.

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

✖ Pour répondre à son besoin en logements, 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** en lien 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.
- **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 de 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.
- Valoriser les espaces publics.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

II. LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

2.1 – LA POLITIQUE DE L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET DIVERSIFIÉE POUR TOUS

➤ Poursuivre la diversification en logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.

L'offre de logements programmée est ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif, et en particulier une offre locative à loyer encadré à destination notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Cette offre peut varier selon :

- le type de logements à privilégier (individuel, intermédiaire, collectif), sachant que la commune attire les familles et les jeunes actifs,
- le développement de l'offre sociale, celle-ci devant être renforcée au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

2.2 – LA POLITIQUE ÉCONOMIQUE : CONFORTER L'ÉCONOMIE A RAYONNEMENT LOCAL ET INTERCOMMUNAL

➤ Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

La présence dans le tissu urbain d'activités économiques joue un rôle fondamental en particulier dans l'animation et l'attractivité des communes rurales. Dès lors, la commune de Bray-en-Val autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

➤ Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

- Les secteurs d'activités existantes implantées le long de la RD 952 ou de la RD 948 (dont la Zone d'Activités de La Grande Chappe) participent à l'offre d'accueil. Elles seront maintenues et des actions seront établies afin :
 - d'optimiser l'usage du foncier,
 - de favoriser l'implantation de nouvelles activités,
 - de permettre l'extension des activités existantes.
- La commune souhaite également, à travers la politique de la Communauté de Communes Val d'Or et Forêt, soutenir le développement d'une nouvelle zone d'activités au lieu-dit « Les Ajeaunières » en franges de la RD 952 afin d'accueillir de nouvelles activités à vocation économique et/ou de nouveaux équipements à vocation éducative.
- Enfin, la commune souhaite favoriser la création d'un pôle commercial de proximité, à l'angle de la rue du Val et de la RD 952, afin de bénéficier de la « vitrine » que représente la route départementale tout en prenant en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur cette entrée de village.

➤ Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

La politique agricole de Bray-en-Val vise à garantir :

- la pérennité des activités et du paysage agricoles.
- Le développement économique de la profession agricole par la mise en œuvre de circuits courts producteurs – consommateurs.
- La diversification économique des exploitations en autorisant au besoin le changement de destination de certains bâtiments.
- Une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
- Le maintien de la fonctionnalité des fermes à proximité des secteurs d'habitat et la problématique de leur reconversion.

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement du territoire, aux niveaux économique, écologique et paysager, et vise à réduire la consommation des terres agricoles.

➤ Développer l'économie touristique et de loisirs

Bray-en-Val souhaite **valoriser son économie touristique** à travers :

- la protection de son patrimoine architectural,

- la valorisation de ses sentiers pédestres mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PR du Coulouis et PR Val et Forêt),
- le maintien et le développement d'activités et d'espace de loisirs tels l'espace de Menneroy.

➤ Veiller au développement de la ville numérique à très haut débit (THD).

La commune de Bray-en-Val :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

2.3 - MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : GESTION DES DÉPLACEMENTS, OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LOISIRS ET PATRIMOINE

➤ Offrir aux habitants des équipements et des espaces publics de qualité et adaptés à leurs besoins

La qualité de vie dans la commune de Bray-en-Val ne se limite pas au logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessibles est un atout essentiel à l'attractivité d'une commune. Aussi, la commune mettra en œuvre une politique visant à :

- adapter ses équipements publics au vu de la population actuelle et à venir.
- Maintenir une offre de services tournée vers les familles et les jeunes actifs, constituant un atout majeur permettant de renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

➤ Organiser un territoire de proximité : déplacements et stationnements

✖ Favoriser les déplacements au sein du bourg :

- Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- Réaliser de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du bourg par des liaisons douces et/ou automobiles.
- Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement urbain du centre-bourg.
- Sécuriser la traversée du bourg par la RD952.

✖ Faciliter l'accessibilité des forêts par le maintien de voies et de chemins de qualité.

➤ Assurer la préservation de la qualité des entrées de bourg

✖ Les entrées de bourg, qu'il s'agisse de routes départementales ou de voies communales, doivent bénéficier d'un traitement urbain et paysager qualitatif qui permette de produire une image qualitative et agréable de Bray-en-Val, avec un effort plus particulier à porter sur la qualité des fronts bâtis et des espaces publics.

✖ La sécurisation des carrefours avec la RD 952 est un objectif essentiel dans la mise en œuvre du projet urbain notamment dans le cadre du développement Nord du bourg.

✖ Identifier et rendre plus lisibles les entrées de bourg par la RD 952 : assurer une meilleure transition entre la route et la rue.

✖ Assurer, par une urbanisation contrôlée, la qualité urbaine aux abords de la RD 952.

✖ Préserver le cône de vue sur la ferme sise au lieu-dit « Les Ajeaunières », témoin architectural de l'histoire rurale de la commune, qui apporte une qualité paysagère en entrée de village.

➤ Assurer la préservation du patrimoine naturel et architectural

Le projet communal veille à préserver :

✖ **Le grand paysage** : le Val de Loire, le Massif forestier de Loris, les milieux humides, le réseau hydrographique et son cortège végétal.

✖ **Le « végétal relais »** dans le tissu urbain (espaces verts, parcs, jardins squares et îlots de verdure) garant d'un cadre de vie préservé et d'une diversité urbaine.

✖ **Les éléments du patrimoine architectural** ancien :

- les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien de Bray-en-Val,
- les éléments du patrimoine vernaculaires du territoire.
- Les fermes de caractère, témoins de l'activité rurale et agricole de la commune.

2.4 - MAÎTRISER LES RISQUES, LES POLLUTIONS, LES NUISANCES ET FAVORISER LE RECOURS AUX NOUVELLES ÉNERGIES

↘ Préserver de toute nouvelle urbanisation des secteurs inclus dans des zones à risques d'inondation

La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation de la vallée de la Loire et au risque de remontée de nappe.

↘ Maintenir la qualité de l'air en favorisant les transports non polluants et les modes de déplacements doux.

Dans l'objectif de réduire les gaz à effet de serre, le projet communal aura pour objectif de :

- renforcer la politique de développement des liaisons douces,
- favoriser le développement des quartiers à proximité des services afin de limiter l'usage de la voiture.

↘ Prendre en compte les risques souterrains, industriels ou de pollutions des sols dans la définition des projets d'aménagements.

Le projet d'urbanisation de Bray-en-Val prend en compte :

- l'existence d'activités identifiées comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et pouvant engendrer des risques technologiques.
- Les contraintes liées aux risques d'instabilité des sols (phénomène de retrait/gonflement des argiles) et de déstabilisation des bâtis (phénomène d'effondrement).
- La traversée du territoire par une canalisation de transport de gaz.
- La traversée du territoire par une ligne Haute tension.

↘ Réduire l'exposition aux nuisances sonores

Les routes départementales 952 et 948, voies classées à grande circulation, constituent les principales sources de nuisances sonores. Le projet communal a pour objectif de réduire l'exposition des habitants vis à vis de ces nuisances.

↘ Préserver la qualité des nappes et des eaux de surface.

Le projet de Bray-en-Val prendra en compte les obligations liées au plan de gestion du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Seine Normandie » et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce et milieux humides associés ».

D'autre part, la gestion des eaux pluviales sera traitée au plus près possible du cycle naturel de l'eau afin d'éviter la surcharge du réseau d'assainissement, ce qui participe à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles et permet de répondre à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses. La commune attend tout particulièrement :

- Que soient maîtrisées les eaux pluviales par une gestion des ruissellements à la source.
- Que soit favorisées des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins).

Enfin, elle devra prendre en compte les contraintes inhérentes aux périmètres de protection des captages « les Ajeaunières », « Le Haut du Moulin » et « Les Petites Brosses ».

➤ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

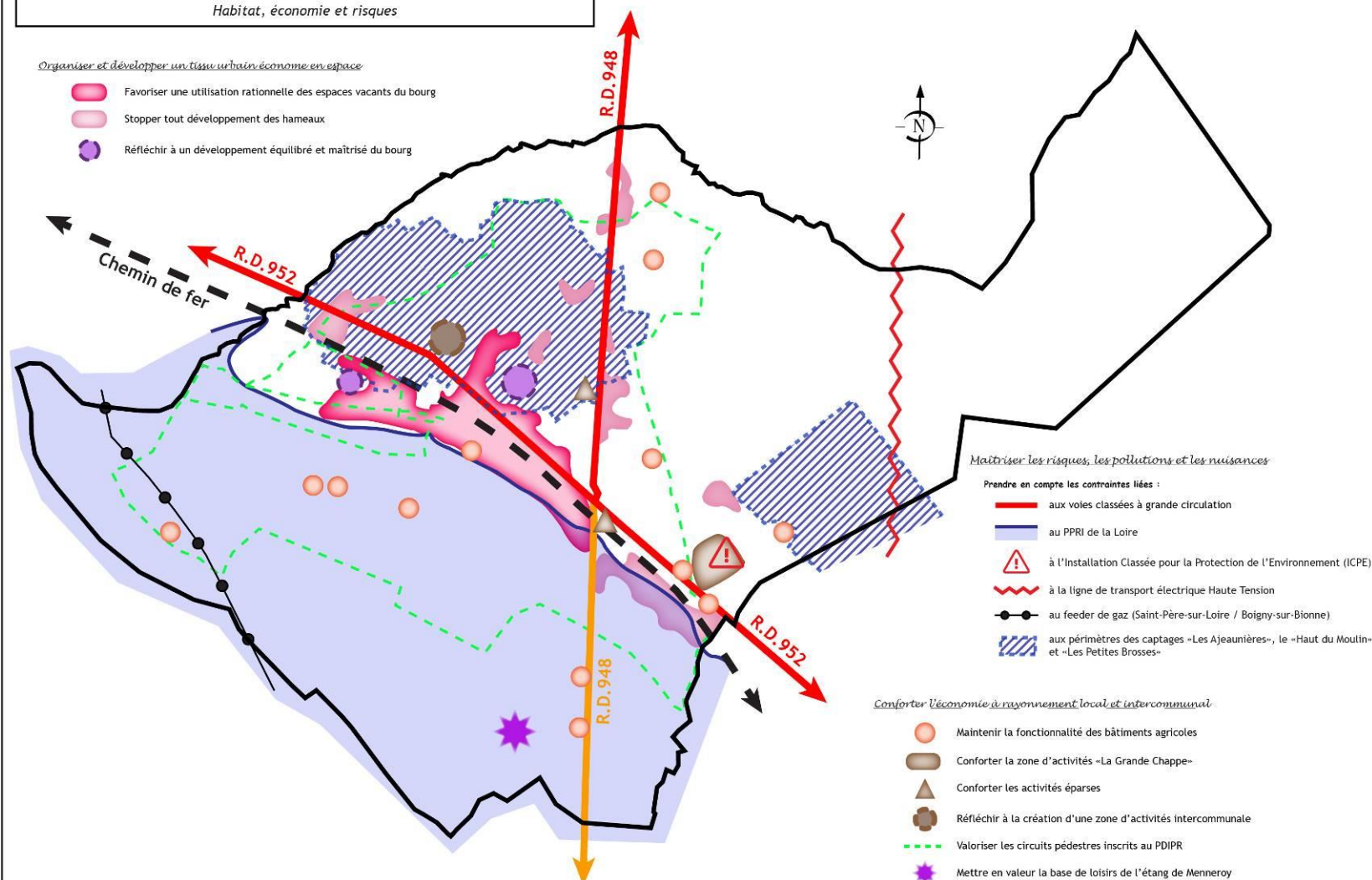
Dans l'objectif de répondre aux objectifs environnementaux légaux et d'œuvrer pour le développement d'une commune « durable », le projet communal à travers son règlement favorisera l'utilisation des énergies renouvelables telles que le solaire, l'éolien la géothermie ou le bois.

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



0 200 400

ecmo

Carte du PADD à l'échelle du bourg

