

# REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

## Etude du règlement

### *Compte-rendu du 3 novembre 2016*

#### Présents

---

Voir liste annexée.

#### Documents présentés

---

Le règlement provisoire

#### Règlement

---

En préambule, la commune souhaite que le bureau d'études réintègre une parcelle en secteur Nz puisque le permis de construire a été récemment accordé. Le bureau d'étude rappelle que tous les certificats d'urbanisme doivent mentionner le fait qu'un PLU est en cours de réalisation et qu'un sursis à statuer peut être opposé aux permis déposés s'ils ne respectent pas les nouveaux objectifs du PADD.

Il précise également que les décisions de la commune ne doivent pas créer un précédent qui rendrait difficile la réponse apportée par la commune à certaines demandes issues de la concertation u lors de l'enquête publique. En effet, le bureau d'études rappelle que l'obtention d'un permis ne signifie pas nécessairement un débit de construction. Il peut s'agir, pour certains propriétaires, d'un moyen pour maintenir la constructibilité notamment en zone urbaine. Il faut donc être vigilant sur l'accord des nouveaux permis afin de ne pas créer de précédent.

Le bureau d'études précise qu'il serait peut être judicieux de saisir la CDPENAF « amont » dans le cadre de la révision du PLU afin d'éviter un avis négatif après l'arrêt du projet, ce qui nécessiterait de reprendre le dossier. Ce point sera évoqué avec la DDT lors de la prochaine réunion.

#### **Globalement :**

- Pour les annexes qui seront exemptées de la règle, la commune fixe la limite à 20 m<sup>2</sup> à la place des 10 m<sup>2</sup> précédemment proposés par le bureau d'études.
- Concernant les constructions annexes, seule l'harmonie sera recherchée afin de laisser de la flexibilité sur ce type de construction qui est très variée dans le commerce.
- Aucune règle ne sera fixée pour les clôtures en limite séparative. De ce fait, pour les propriétaires situés en limite avec la salle des fêtes, ils pourront constituer des murs de plus grande hauteur afin de limiter les nuisances liées à un tel équipement.
- Les parements des façades ne sont pas interdits et leur tonalité n'est pas réglementée.
- La commune valide la marge de 10 mètres vis-à-vis de l'alignement de la RD 952 en zone UB.
- La commune demande à ce que le Moulin Saumaire soit inclus dans la liste des éléments du paysage à conserver comme cela avait été demandé par le propriétaire. Le bureau d'études rappelle que l'identification de ces éléments du patrimoine n'est pas une obligation. La commune peut en ajouter comme en supprimer. Il est toutefois important que la concertation soit efficace pour que les propriétaires soient mis au courant de cette identification soit individuellement par courrier, soit lors de la réunion publique.
- Concernant les secteurs Nz et Az, la commune retient une emprise au sol de 30%.
- Concernant l'OAP Les Grandes Vallées, M. le Maire demande à ce que la zone Nj ne soit pas matérialisée sur la partie envisagée pour le cheminement piéton.

#### **Les prochaines réunions sont fixées au :**

- 13 décembre 2016 à 9h30 avec la DDT et la chambre d'agriculture
- Le 24 janvier 2017 à 19h00 : réunion publique