

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Enjeux du territoire

Compte-rendu n° 2 du 29 mars 2016

Ordre du jour

La réunion de ce jour présente les enjeux du territoire de Bray-en-Val. Ces enjeux, découlant du diagnostic territorial, constitueront le socle du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Présents

Voir liste annexée.

Document présenté

Voir powerpoint ci-joint.

1 – La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et d'intérêt écologique

Concernant la Trame bleue, la commune signale qu'une étude répertoriant les milieux humides est en cours de réalisation. ECMO contactera le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Bonnée, en charge de cette dernière, pour connaître les milieux recensés.

2 – Le maintien du tissu économique local

Concernant les exploitations agricoles, la commune s'interroge sur le haras d'Estelle. En effet, ce dernier peut-il être considéré comme une exploitation agricole ? De plus, la commune demande au bureau d'études d'assimiler le refuge pour animaux de Mme MORICEAU comme bâtiment agricole. ECMO répond que le haras d'Estelle accueille plus de trois chevaux dans son haras et que de ce fait, ses installations sont soumises aux contraintes inhérentes des bâtiments agricoles. Concernant le refuge d'animaux de Mme MORICEAU, ECMO mettra à jour ses données pour prendre en compte cette remarque.

3 – La préservation du cadre de vie des Abraysiens

La commune s'interroge sur le devenir de la ligne de chemin de fer. Comme précisé dans le précédent compte rendu, cette ligne est classée comme voie non roulante par le Réseau Ferré de France (RFF). ECMO répond que cette dernière ne représente qu'une contrainte physique et que seul son propriétaire (le RFF) peut décider de sa réhabilitation. Il semble dommage qu'une telle structure soit à l'abandon alors qu'elle représente un atout pour le développement des modes de déplacements actifs (vélos, piétons). La commune est invitée à rentrer en contact avec RFF.

4 – L'organisation d'un tissu urbain économe en espace

⇒ La DDT rappelle que la commune ne propose pas de logements sociaux. En effet, ce type de logement permettrait à la commune d'offrir une typologie adaptée aux jeunes ménages ou aux retraités. ECMO précise que le PLU possède des outils pour mettre en place cette politique.

⇒ ECMO rappelle à la commune que l'arrivée d'une nouvelle population entrainera inéluctablement une remise en question sur la capacité des équipements publics existants (écoles, réseaux...).

⇒ Concernant le potentiel constructible du territoire communal, ECMO demande à la **commune de lui communiquer les derniers permis de construire** afin de mettre à jour ses données. En effet, la commune signale que deux permis d'aménager ont été accordés récemment.

⇒ Concernant les perspectives démographiques, **la commune devra choisir l'un des trois scénarios proposés**. Le scénario choisi servira de base pour définir le besoin en logements et donc en superficie. Le scénario de 1,5 % semble le plus cohérent pour ECMO au regard d'une part, du caractère rural de la commune de Bray-en-Val et d'autre part, par sa position stratégique pour desservir plusieurs pôles d'emplois. Toutefois, il faut avoir conscience, au regard du potentiel actuel du PLU, que la révision aura pour conséquence une réduction des zones constructibles. La commune devra prioriser son développement sur des zones bien précises. ECMO propose par exemple, le secteur de la rue des Monteaux ou les Bardolières afin de finaliser une urbanisation déjà entamée.

⇒ La commune signale que l'arrivée d'un futur lycée peut influencer sur le besoin lié à l'évolution démographique. ECMO rappelle que ce lycée n'est actuellement qu'un projet et que le PLU ne peut pas anticiper un apport de population sur cette hypothèse. Il serait intéressant que le Conseil Régional soit convié à une prochaine réunion afin de connaître leur position sur cette question.

⇒ La commune s'interroge sur le devenir de son PLU si ce dernier a déjà atteint ses objectifs d'ici 10 ans. Comme précisé dans le précédent compte rendu, ECMO signale qu'un PLU n'est pas figé dans le temps. En effet, un bilan peut être effectué dans les neuf ans suivant l'approbation dudit plan afin d'analyser les résultats de l'application de ce dernier. Ce bilan peut entraîner la révision du PLU (article L.153-27 du Code de l'Urbanisme).

⇒ ECMO demande à la commune d'étudier le plan de localisation du potentiel de développement afin de confirmer, de supprimer ou de compléter le repérage effectué par le bureau d'études. ECMO signale que le bureau d'environnement aura également un avis à donner sur ce potentiel urbanisable d'un point de vue environnemental.

⇒ La commune demande à ECMO si des superficies minimales de terrains doivent être respectées en cas d'assainissement autonome. ECMO répond qu'on ne peut plus imposer de superficies minimales dans le règlement du PLU. La DDT ajoute que des systèmes, d'une faible emprise, existent actuellement pour traiter les eaux usées en assainissement non-collectif.

⇒ Concernant la zone d'activités « La Grande Chappe », ECMO demande à la commune de contacter l'entreprise Smurfit Kappa France afin de recueillir leurs éventuels projets d'extension et ainsi, anticiper un zonage cohérent du secteur.

ECMO précise que cette entreprise est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) avec un niveau de classement « Autorisation ».

5 – Conclusion

ECMO signale que le PADD permettra de figer les choix communaux en termes de développement de l'urbanisation notamment.

La commune pourra faire valoir **un sursis à statuer** sur une demande de permis de construire si le projet est contradictoire avec les objectifs du PADD lorsque celui-ci sera débattu.

L'étude des demandes des administrés pourra avoir lieu une fois les grandes lignes du PADD validées.

**La prochaine réunion aura lieu le 10 mai 2016 à 9h30.
Retour des réflexions de la commune sur le PADD.**