

REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Compte-rendu n° 4 du 7 juin 2016

Ordre du jour

La réunion de ce jour a permis de présenter aux élus des propositions d'aménagement sur les cœurs d'îlot « Les Bardolières » et « Les Ajeaunières ». **Ces documents sont non contractuels** et permettent seulement de vérifier la faisabilité technique et financière des opérations d'aménagement projetées. Les grands principes (voirie, espaces publics...) seront ensuite transcrites dans les OAP.

Présents

Voir liste annexée.

Document présenté

Deux propositions d'aménagement sur le secteur « Les Bardolières » et une proposition sur le secteur « Les Ajeaunières ».

Les Bardolières

⇒ Tout d'abord, la commune signale au bureau d'études qu'une proposition d'aménagement a déjà été élaborée sur ce secteur. ECMO demande à la commune de lui transmettre cette étude. Si la commune le souhaite, cette dernière peut être retenue dans les OAP.

⇒ La commune indique qu'un réseau d'assainissement traverse la parcelle ZC n°57 pour collecter les eaux usées de l'actuel lotissement des Bardolières. ECMO demande à la commune de lui communiquer la position exacte de ce réseau afin d'adapter le schéma d'aménagement. De plus, ECMO demande également à la commune de lui transmettre des précisions concernant le réseau d'eau potable de ce secteur.

⇒ La commune s'interroge sur la faisabilité de l'opération sachant que ce futur aménagement impacte des parcelles appartenant à des particuliers. ECMO rappelle que **cet aménagement se fera au fur et à mesure** des équipements internes à la zone (voirie, système de gestion des eaux pluviales...). De plus, il précise que **l'aménagement futur devra compatible aux OAP et non conforme** à ces dernières.

⇒ ECMO conseille à la commune de se concerter avec les propriétaires des parcelles de ce secteur afin de leurs présenter les modalités d'aménagement de cet espace.

⇒ Concernant la sortie automobile sur la rue des Cloutils, la commune propose un accès à sens unique au secteur d'aménagement afin de ne pas créer un point de conflit supplémentaire sur la RD n°952. En effet, le carrefour actuel rue des Cloutils/RD965 pose actuellement des difficultés sécuritaires. Outre la possibilité de créer une servitude de visibilité sur la parcelle A n°740, comme la DDT l'avait évoqué au cours de la réunion du 10 mai 2016, l'étude d'aménagement du carrefour peut également être faite en concertation avec le Conseil Départemental.

Les Ajeunières

⇒ M. le Maire rappelle qu'un commerce de bouche doit respecter la mise en place de « la marche en avant ». Cela signifie qu'un les flux (consommateur-fournisseur) ne doivent pas s'entrecroiser. Si ce secteur accueille ce type de commerce, l'OAP devra prévoir cette nécessité.

⇒ La commune demande à ECMO de quantifier l'emprise au sol disponible pour accueillir les futurs commerces et services. Le schéma proposé illustre un bâtiment de 630 m² d'emprise au sol environ. ECMO rappelle que le schéma proposé n'est qu'une illustration et n'est pas contractuel mais nécessaire pour envisager l'aménagement du secteur et d'appréhender les attentes de la commune.

Remarques diverses

⇒ La commune signale qu'elle n'a toujours pas reçu de réponse de l'entreprise Smurfit Kappa France concernant leurs éventuels projets d'extension.

⇒ Concernant la marge de recul de 75 mètres imposées aux abords de la RD n°952 au lieu-dit « Le Moulin à Vent », la commune demande si elle peut déroger à cette contrainte.

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 »).

ECMO indique que les espaces boisés classés (EBC) inscrits dans la marge des 75 mètres sont très contraignants puisqu'ils ne sont pas issus d'une étude particulière. Lorsque la commune aura avancé sur un projet plus élaboré et détaillé, Il sera possible d'adapter le zonage au projet et éventuellement de supprimer ces EBC notamment dans la zone AUI.

Pour la zone agricole, dans la mesure où les lisières ne sont pas boisées et que la zone est inconstructible, les EBC actuels seront supprimés.

Suite de la procédure

⇒ La commune devra débattre de son PADD en Conseil Municipal avant la réunion publique qui pourra se tenir à la rentrée 2016. Ce débat permettra notamment à la commune à surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme qui ne seraient pas compatibles avec le PADD et les OAP.

⇒ Le bureau d'études précise que dans le cadre de la réforme du Code de l'urbanisme qui est intervenue à la fin de l'année 2015, les communes qui ont engagées l'élaboration d'un PLU avant le 1er janvier 2016 ont la possibilité d'opter pour le nouveau contenu modernisé des PLU. Compte tenu de l'avancée de ce dernier, ECMO préconise de réaliser le PLU sur ce nouveau contenu. Pour cela, un modèle de délibération a été transmis à la commune afin qu'elle délibère sur ce point.

Conclusion

⇒ ECMO explique que les propositions d'aménagement présentées à ce jour ne sont pas définitives et qu'elles peuvent être modifiées (aménagement intérieur, périmètre d'études...) selon les desideratas de la commune. De plus, la commune est en cours de réflexion quant à la délocalisation de ses commerces et services.

⇒ Documents à transmettre par la commune au bureau d'études :

- Proposition d'aménagement déjà réalisée sur le secteur « Les Bardolières ».
- Le plan du réseau d'eau potable mis à jour des dernières modifications.
- Les plans d'assainissement mis à jour des dernières modifications.

**La prochaine réunion aura lieu le 5 juillet 2016 à 9h30.
Zonage**