

## REVISION DU PLU DE BRAY-EN-VAL

### Etude du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'une remarque de concertation

*Compte-rendu n° 7 du 4 octobre 2016*

#### Présents

---

Voir liste annexée.

#### Documents présentés

---

Les plans de zonage provisoires.

#### Zonage

---

##### Le Clos du Cabaret :

⇒ Concernant la bande inconstructible le long de la voie ferrée (voir compte rendu précédent), la commune opte pour un classement en zone Nj (zone de jardins dans laquelle seront autorisées uniquement les annexes avec une emprise limitée).

⇒ La commune signale qu'une servitude non aedificandi d'un minimum de 50 mètres doit être observée de part et d'autre de l'emprise de la voie de chemin de fer.

ECMO explique que cette servitude d'utilité publique (fiche T1) oblige uniquement les propriétaires riverains à procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillies sur la zone ferroviaire.

⇒ **ECMO classera cette bande, d'une largeur de 30 mètres, en zone Nj.**

##### Les Grandes Vallées :

⇒ ECMO rappelle qu'un permis d'aménager accordé ne supprime pas de fait, le potentiel urbanisable des parcelles pour lequel il a été déposé. Seuls les permis de construire accordés peuvent supprimer ce potentiel.

Contrairement à ce qui a été annoncé lors de la précédente réunion, **ECMO comptabilisera le potentiel constructible créé par la zone de développement de ce secteur.** Toutefois, le bureau d'études considèrera **le potentiel constructible en nombre de logements et non plus en superficie.**

⇒ La commune signale que le permis d'aménager déposé sur ce secteur a été refusé suite à des incohérences avec les OAP du PLU actuel.

⇒ Comme signalé lors de la précédente réunion, la commune valide l'Espace Boisé Classé (EBC) au Nord de cette zone de développement. De plus, elle souhaite que l'écran végétal au Sud soit matérialisé au plan de zonage par une zone Nj. Enfin, elle demande à ECMO si on peut réglementer le style de végétation autorisé dans ce secteur Nj.

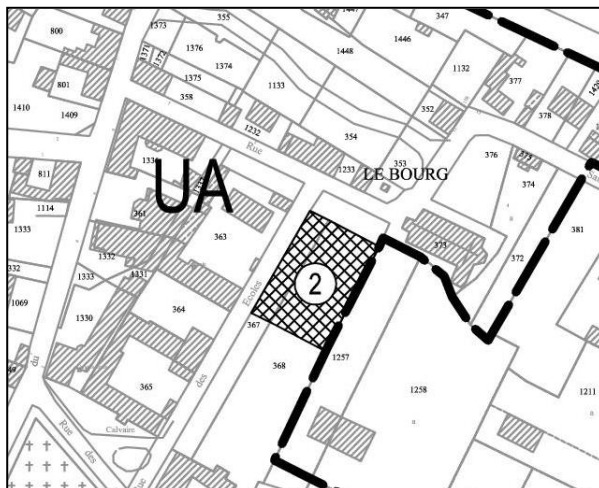
**ECMO matérialisera l'EBC et la zone Nj.** En ce qui concerne les essences autorisées dans ce secteur, ECMO indique qu'il mettra en place une prescription pour imposer une haie vive d'essences variées.

##### L'emplacement réservé n°2 :

La commune s'interroge sur la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles B n°367p et 368p pour l'extension des écoles. D'une part, elle souhaiterait, suite à la possible délocalisation des écoles au secteur de la Fontaine Saint-Jacques, modifier l'objet pour créer un espace public. De plus, elle s'interroge si le Droit de Prémption Urbain (DPU) serait un outil suffisant pour devenir propriétaire à long terme desdites parcelles.

ECMO explique que l'emplacement réservé, contrairement au DPU, empêche le propriétaire d'édifier une nouvelle construction sur les terrains assujettis à l'emplacement réservé. En revanche, il donne aux propriétaires un droit de délaissement.

**ECMO conservera cet emplacement réservé au plan de zonage et précisera qu'il sera dédié à un espace public.**



Le changement de destination :

**ECMO rappelle que le changement de destination des bâtiments en habitat risque d'être interdit dans les zones couvertes par le PPRI en cours de révision.** Le bureau d'études indiquera dans le règlement écrit que ces changements seront autorisés sous condition qu'ils respectent le règlement du PPRI.

Les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole :

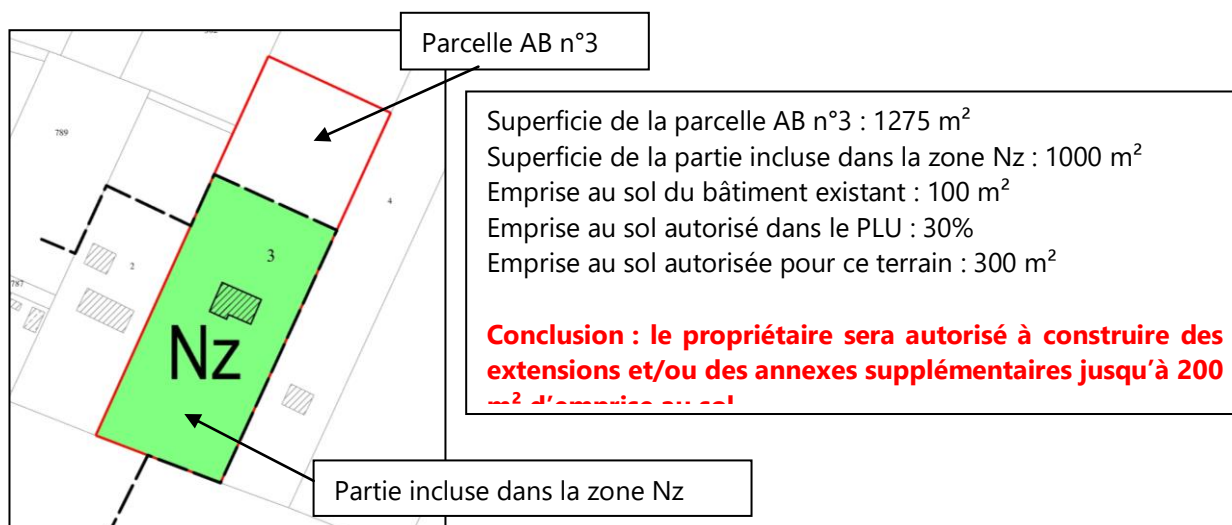
**ECMO rappelle que ces bâtiments seront classés en zone A**, zone dans laquelle l'exploitant a des droits à bâtir.

Les secteurs Nz et Az :

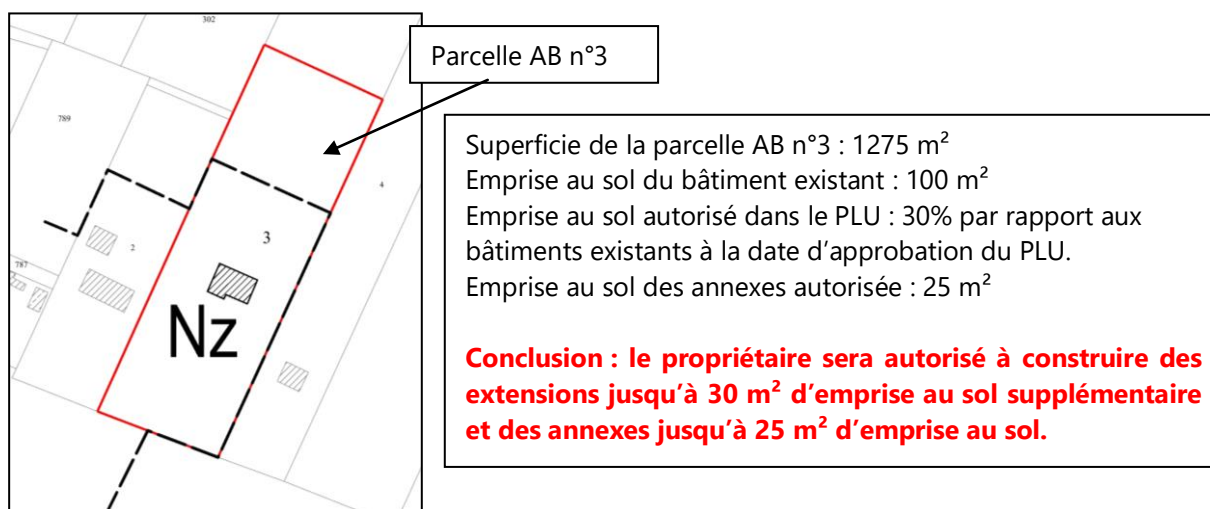
⇒ ECMO signale que seules les extensions et les annexes à **usage d'habitat** sont autorisées dans les secteurs Az et Nz.

⇒ Pour l'emprise au sol des extensions et annexes, la commune peut opter entre deux choix :  
- soit l'emprise au sol est définie par rapport à l'unité foncière incluse dans la zone,  
- soit l'emprise au sol est définie par rapport aux bâtiments existants pour la construction principale et une surface globale (m<sup>2</sup>) est définie pour les annexes.

### Exemple d'emprise au sol des extensions et des annexes définie par rapport à l'unité foncière incluse dans la zone



### Exemple d'emprise au sol des extensions définie par rapport aux bâtiments existants et celle des annexes fixées dans le règlement



## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Les Bardolières :

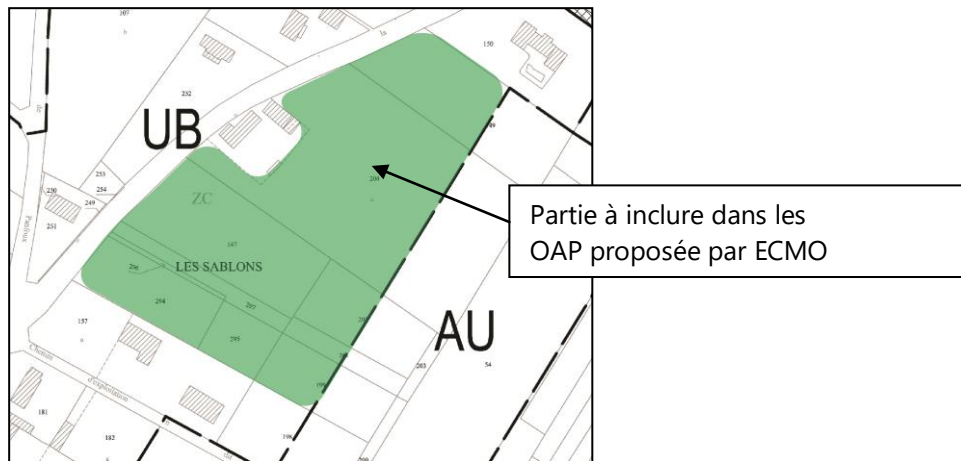
La commune fait part au bureau d'études des décisions adoptées pour les orientations d'aménagement de ce secteur :

- modification de l'emplacement du bassin de rétention des eaux pluviales au Sud,
- modification de la sortie principale sur la rue de la Forêt au Nord et ajout d'une placette de retournement et d'un espace vert,
- définition d'un système de circulation avec possibilité d'un giratoire sur la rue des Cloutils.

ECMO signale que les terrains à bâtir créés le long de la rue de la Forêt pourront directement sortir sur ladite rue. Il rappelle également que le futur aménagement de la zone devra être **compatible** avec les OAP et non conforme à ces dernières.

Un débat s'installe sur la pertinence d'inclure ou non les parcelles comprises entre la rue de la Forêt et la limite actuelle de la zone AU. En effet, ECMO signale qu'une définition des OAP sur ce secteur permettrait d'éviter un aménagement désordonné.

**La commune ne souhaite pas définir des OAP sur ces parcelles.**



Concernant les demandes de permis de construire déposées sur les parcelles incluses dans les OAP, ECMO informe la commune qu'elle peut faire valoir un **sursis à statuer** au moment du permis de construire.

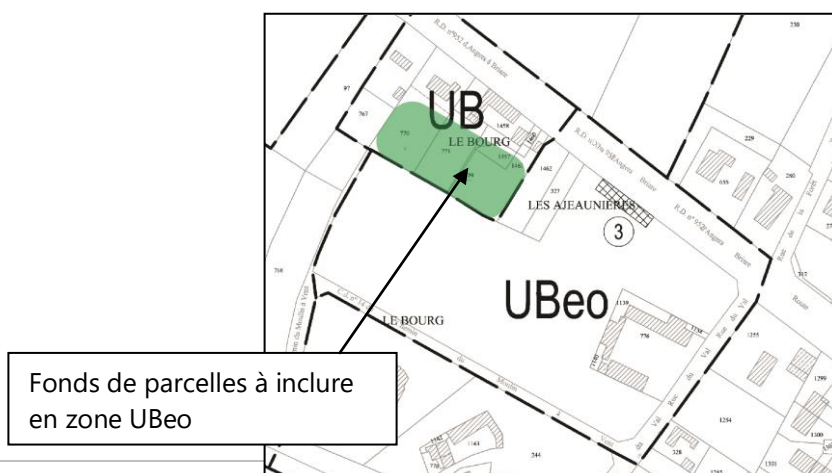
**ECMO modifiera les OAP selon les options de la commune.**

La Fontaine Saint-Jacques :

La commune demande si toute la zone sera prévue pour de l'équipement public. ECMO répond que cette zone pourra accueillir des équipements publics, des commerces, des services et de l'habitat. C'est au règlement écrit de le préciser.

ECMO signale que les sorties automobiles de ce secteur devront obligatoirement se faire sur la rue du Val.

La commune souhaite inclure les fonds des parcelles comprises entre la zone UBeo et la RD 952 dans les OAP. **ECMO tiendra compte de cette remarque et modifiera le zonage et les OAP en conséquence**



### Les Grandes Vallées :

Les OAP de ce secteur seront redéfinies selon le plan de composition transmis par la commune

### **La concertation**

---

#### Mme LESCURE :

Elle souhaite intégrer la parcelle ZH n°68 en zone UI dans le but de construire un bâtiment d'activités.

ECMO répond que **cette demande ne pourra pas être satisfaite** pour 2 raisons majeures :

- la commune ne souhaite pas agrandir la zone d'activités de la Grande Chappe,
- cela favoriserait un mitage de l'activité aux abords de la RD 952.

### **Remarques diverses**

---

⇒ Suite à la dernière réunion, la commune signale que l'étude d'entrée de ville n'est pas comprise dans la mission « d'étude d'opportunité » engagée sur le secteur « Les Ajeaunières ».

⇒ ECMO transmettra à la commune un règlement provisoire afin que la commune puisse anticiper ses remarques avant la prochaine réunion.

**La prochaine réunion aura lieu le 18 octobre 2016 à 9h30**