

1. Introduction

L'assemblée comptait une vingtaine de personnes

M. LEFEBVRE, Maire, introduit la réunion en rappelant son objet et le stade d'avancée de la procédure.

La présentation est annexée au présent compte-rendu.

Il rappelle que dans le cadre du transfert obligatoire de la compétence en matière de document d'urbanisme à la communauté de communes à compter du 27 mars 2017, la commune s'est positionnée contre ce transfert comme le rend possible la loi ALUR. Cette compétence sera vraisemblablement transférée lors de la prochaine mandature.

2. Principales questions émises lors de la réunion

Question n°1: concernant les corridors écologiques identifiés dans le PADD, pour quelles raisons ne sont-elles pas en Nj ?

ECMO explique que lorsque ces coupures vertes ont un intérêt en matière de biodiversité avérée ou de corridors écologiques ou de milieux humides, il faut les préserver dans leur globalité. Lorsqu'il s'agit uniquement d'une biodiversité dite « ordinaire » liées à la présence de jardins privatifs les annexes sont autorisées puisqu'elles ne remettront pas en cause un intérêt écologique majeur.

Question n°2: le projet de Lycée sur Bray-en-Val évoqué dans la zone AUi est-il toujours d'actualité ?

M. le Maire précise que la réflexion est toujours à l'étude et que les élus ne souhaitent pas se fermer la porte à cette possibilité dans le PLU. Toutefois, ECMO précise que l'étude d'entrée de ville réalisée afin de réduire la marge de recul de 75 mètres applicable aux abords de la RD 952 en dehors des espaces urbanisés a été faite dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités. Aussi, si ce projet émerge sur la commune, une modification succincte du PLU devra être faite afin d'adapter certaines modalités du règlement (hauteur par exemple) ou le phasage présenté dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Question n°3: la zone AU « les Grandes Vallées » située à l'Est du bourg peut-elle être élargies ?

ECMO précise que cette zone a été définie au regard des plusieurs enjeux :

- La prise en compte d'un projet en cours sur cette zone.*
- La prise en compte des espaces boisés à préserver sur le secteur*
- La limitation du potentiel constructible en général sur le territoire.*
- La volonté politique de concentrer le développement de Bray-en-Val sur le secteur des Bardolières.*

Aussi, le fait d'inclure une seule parcelle en zone U à l'arrière de la zone AU telle qu'elle est actuellement définie au plan de zonage n'aurait aucun sens d'un point de vue « urbanistique » puisqu'elle ne pourrait s'intégrer dans un projet global d'aménagement. D'autre part, le classement d'une parcelle en zone Urbaine nécessite de répondre à des critères définis par le code de l'urbanisme à savoir : un contexte urbain et la desserte par les réseaux (eau, l'électricité, voirie et l'assainissement le cas échéant). Ces conditions ne sont pas réunies pour le cas présenté.

Question n°4: en secteur

ECMO rappelle que dans les secteurs Nz et Az, seule l'extension de

AZ ou Nz, les rénovations de granges sont –elles possibles ?

l'habitat existant est possible ainsi que la réalisation d'annexes sous réserve de l'emprise au sol autorisée dans le règlement. Concernant le changement de destination d'une grange, cela est possible uniquement si la grange est identifiée graphiquement dans le PLU. Aussi, il est très important que les propriétaires fassent remonter leurs projets auprès de la commune afin que ces bâtiments soient identifiés. Toutefois, ce changement est très limité dans la zone inondable de la Loire notamment pour de l'habitat. ECMO conseille aux habitants de se référer systématiquement au PPRi en cours de révision lorsqu'ils sont situés dans cette zone. En effet, le PPRi est une servitude d'utilité publique. Le PLU se doit d'être compatible avec les prescriptions mentionnées.

Question n°5 : la nature des sous-sols est-elle prise en compte dans la définition des zones AU

Seul le risque de remontées de nappes peut justifier la suppression d'une zone constructible. Par contre si un risque existe mais de manière limitée, on peut imposer un niveau de rez-de-chaussée minimum comme c'est le cas dans le PPRi. La commune de Bray-en-Val n'est pas concernée de manière importante par le phénomène de remontée de nappes dans les zones constructibles définies au PLU.

Concernant le risques retrait/gonflement des argiles, il s'agit surtout d'informer les habitants sur les modalités de construction à mettre en œuvre lors de la réalisation de leur projet : hauteur minimum des fondations, plantations à distance de la maison etc...Des fiches de conseils seront annexées au rapport de présentation du PLU.

3. Conclusion

Le Maire rappelle que les documents provisoires sont disponibles en mairie ainsi que sur le site internet de la communauté de communes

ECMO signale que les propriétaires peuvent émettre des avis tout au long de la procédure du PLU dans le cadre de la concertation jusqu'au moment de l'arrêt du projet par le conseil municipal. Ensuite, leurs remarques ne pourront être recueillies que dans le cadre de l'enquête publique