

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de BRULEY

Compte-rendu 12 de la réunion du 21/02/2017

Réunion de travail sur le PADD

Personnes présentes lors de la réunion :

Mairie de Bruley :

- C.MANET, (Maire)
- D.BALLND (Conseillère)
- E.POIRSON (Adjointe)
- M.DEMANGE (Conseillère)
- A.GOMBAULT (Conseiller)

CC2T

- B. LAMBERT

Habitants :

- P. DA-PONTE
- DURAND

Bureau d'étude ITB :

- S. BARBU

UDAP 54 :

- S.CHASSARD

PNRL

- E. CZOBOR

Département 54 :

- RISPAL

Programmation de la réunion :

- Lecture du PADD pour validation et affinements

1) Validation du compte rendu précédent

Pas d'observation

2) Analyse foncière

Pour information, les opérations d'aménagement sur Bruley se font généralement sous forme de PUP, elles ne sont pas portées par des aménageurs privés.

La planification des opérations sur les zones AU rue de Chanzy et rue Victor Hugo se précisera cette année, pour le moment il n'y a pas de délais fixés.

En reprenant l'étude des dents creuses, il reste 6 à 8 parcelles constructibles à court et moyen termes dans l'enveloppe urbaine. (Ce chiffre a été ajusté pendant la réunion en fonction des parcelles récemment construites et des permis déposés).

3) OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) secteur de Barbaumont

Programme : la commune souhaite prévoir des constructions pour les primo-accédants, des constructions qui soient accessibles pour le plus grand nombre sur des parcelles d'environ 300m². Cette surface limitée permettrait de rester dans un budget abordable.

Une présentation du projet définit dans le cadre de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) a été réalisée.

- Mme CZOBOR du PNRL précise qu'il faut faire attention de ne pas manquer d'emplacement de stationnement et qu'il faut calibrer l'espace public en conséquence. Le curseur espace public et espace privé devra donc être bien positionné.
D'autre part, un travail intéressant avait été réalisé sur les cônes de vue et sur les rythmes urbains créés par les constructions, il faudrait conserver cet aspect dans l'OAP du PLU.



- M. RISPAL du département 54, précise qu'éventuellement l'arrière des parcelles pourrait être pris en compte pour y aménager des jardins. Il faudra également vérifier la cohérence des chemins affichés au PADD avec l'OAP. En effet, l'un des chemins serait à supprimer, il faudrait faire de même dans le PADD.
- Les points de collectes sont validés mais déplacés légèrement, il s'agira de principes de bacs enterrés pour le tri.
- Il est rappelé que le SCOT n'autorise pas de nouvelles zones constructibles sur les zones classées AOC. Une fois que les parcelles seront extraites de la zone UB ou 1AU, elles ne pourront plus être reclassées.
- Il est également rappelé que des contraintes trop restrictives (notamment en terme de thermique) pourraient faire fuir les futurs acquéreurs. Le maire précise qu'il souhaiterait faciliter une meilleure performance énergétique en favorisant une architecture bioclimatique par un affichage de prescriptions d'implantation des maisons. Des prescriptions sur les constructions tels que brises soleil, auvent, végétation peuvent également être inscrites.
- En termes de volume, il pourra y avoir une diversité des constructions (toiture plate, en pente sur un ou plusieurs niveaux)
- Un programme de constructions intergénérationnelles pourra être envisagé (sénior en bas, jeune couple en haut).
- Concernant la rétention des eaux pluviales, il peut être aménagé des noues ou bassin de rétention paysager. Un coefficient de perméabilité peut également être affiché dans le règlement du PLU. Il est rappelé qu'il faut trouver l'équilibre entre trop de souplesse et trop de contraintes. Ainsi il est prévu de rester généraliste en fixant l'objectif mais en laissant la liberté sur les moyens pour y parvenir. (minimiser le ruissellement en favorisant l'infiltration de l'eau, encourager la récupération d'eau de pluie à la parcelle)
- Prévoir une voirie partagée et des bancs sur les secteurs à point de vue remarquable.
- Mutualiser les places de stationnement et prévoir des emplacements visiteurs sur des petites placettes en long

4) OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) rue de Chanzy

- L'OAP pourra intégrer une végétation progressive sur les limites séparatives latérales pour assurer une ouverture sur le grand paysage et non une végétation de transition en fond de parcelle que l'on pourrait avoir lorsqu'on se trouve en transition avec l'espace agricole cultivé.

5) OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) rue Victor Hugo

- Il faudra prendre en compte le calvaire existant

6) Secteur 1AUa rue Saint Vincent

- Cette parcelle pourra être réintégrée en UB car tous les réseaux sont à proximité à l'exception de France télécom

7) Modifications de zonage et STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

- Les secteurs N et A sont par définition des secteurs où les seules constructions autorisées (hors équipements publics) sont à destination agricoles ou forestières. D'autres activités peuvent être localement autorisées, il s'agira alors d'exception, ce sont des STECAL, elles devront être précisément définies en terme de destination, emprise et hauteur.
- Nx, (sur la RD118A, coté village) il s'agit d'un STECAL, zone N où les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et tertiaire seront autorisées (actuellement il y a un bâtiment de bureau, un logement de gardien, 2 grands hangars, une plateforme et une réserve d'eau.
- A, (sur la RD118A, coté RD904) ce secteur ne peut être classé en A, il ne s'agit pas d'une exploitation agricole. Un atelier de transformation occupe 1/3, 1/3 est occupé par la réception et 1/3 par l'armurerie. Il existe un projet

en cours sur ce secteur, « cinetir », dans un bâtiment projeté de 30m de long. Le classement approprié est donc Nx.

M. RISPAL du département rappelle qu'il existe un recul minimum imposé des constructions de 21 m par rapport à l'axe de la RD.

- Mme CZOBOR du PNRL précise qu'il faudrait identifier les fossés et les haies sur le plan de zonage. Il existe un plan au PNRL qui pourra être transmis sur demande.
- La zone Nf correspond aux boisements de gestion ONF, il y sera autorisé les abris de chasse et les maisons forestières.

La prochaine réunion se déroulera le vendredi 7 avril 2017 à 14h30 en mairie de Bruley