

Révision du Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÛ

La municipalité de Bray-et-Lû a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les habitants de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de Bray-et-Lû au cours des dix prochaines années. Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études. Le présent document expose une synthèse du diagnostic territorial consultable en mairie.



Qu'est-ce qu'un P.L.U ?

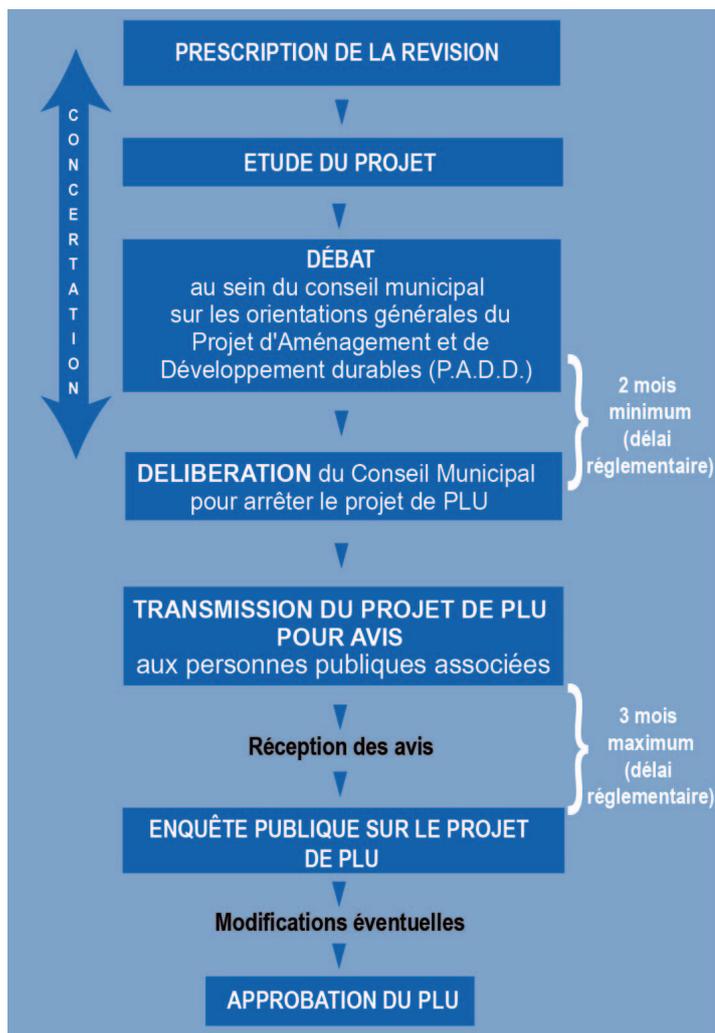
Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Bray-et-Lû.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, emprise au sol...). Il est l'outil de référence pour délivrer ou refuser les permis de construire, protéger et mettre en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, monuments, paysages urbains et naturels,...).

Le contenu du dossier de PLU

La procédure de révision du PLU



Le dossier de PLU comprend six documents :

1. Le rapport de présentation

- Analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
- Explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que pour l'évaluation des incidences sur l'environnement

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document opposable)

Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant d'organiser le développement urbain et de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

4. Le Plan de zonage (document opposable)

Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

5. Le Règlement (document opposable)

- Il définit pour chaque zone :
- les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
 - les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

6. Les pièces annexes, notamment :

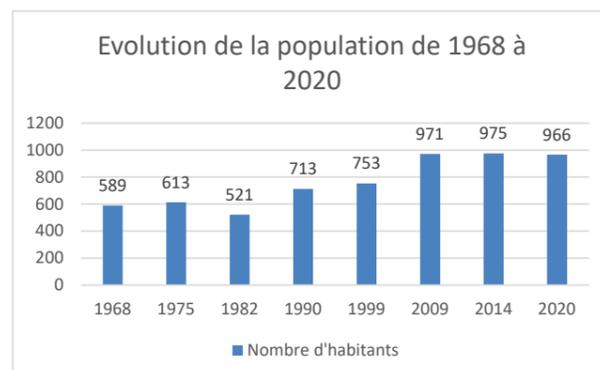
- Les servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires.

Diagnostic Territorial - Analyse socio-économique

La Population :

La population légale de Bray-et-Lû est estimée à 960 habitants au 1er janvier 2021. Depuis 1968, la population a augmenté de 371 habitants. Les pics de croissance démographique ont été atteints entre 1982 et 1990 avec +192 habitants et entre 1999 et 2009 avec +218 habitants. Depuis 2014, la population communale diminue légèrement avec une perte de -15 habitants en 7 ans qui entre en corrélation avec une diminution du rythme de construction enregistré sur cette même période.

Entre 2014 et 2020, la commune de Bray-et-Lû observe un vieillissement de sa population, caractérisé par une large diminution de la part des 15-29 ans (-3,4 points) et par une augmentation des plus de 45/59 ans (+3,6 points).

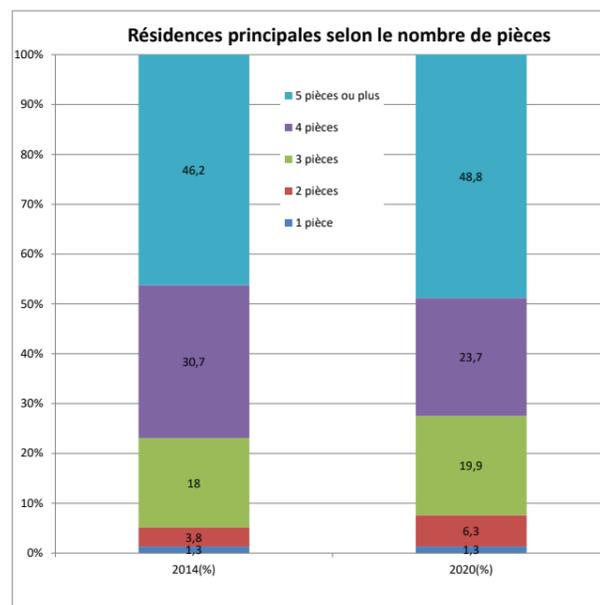


Le parc immobilier :

Le parc immobilier se compose de 347 logements répartis en 317 résidences principales (91,4%), 5 résidences secondaires (1,4%) et 25 logements vacants (7,2%). Ce taux de vacance traduit une absence de pression foncière sur le territoire.

Le parc immobilier de la commune est dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires et une large majorité de grands logements (72,5% de 4 pièces et plus).

Entre 2014 et 2020, une diminution des logements de 4 pièces (-24 logements) au profit notamment d'une augmentation des logements de 2 pièces (+8 logements) et de 3 pièces (+5 logements) permet une légère diversification du parc immobilier.



La population active et l'emploi :



La population totale active en 2020 représente 473 personnes.

En 2020, 16 % des actifs occupés habitant à Bray-et-Lû travaillaient sur le territoire communal (soit 69 personnes), ce qui représente un taux non négligeable pour une commune de cette taille. Il y a en effet 324 emplois offerts sur le territoire.

Les activités gravitant autour du zinc (fabrication et transformation) occupent une place très importante sur le territoire.

Les espaces agricoles occupent 69% de la surface communale. Le territoire compte 2 sièges d'exploitations agricoles.

Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

Les équipements publics et services :

La commune de Bray-et-Lû dispose d'un bon degré d'équipements publics au regard de son niveau de population. Ils satisfont les besoins premiers des habitants.

L'école de l'Epte, regroupant une école maternelle et une école primaire comporte 110 élèves pour l'année 2023/2024 répartis dans 2 classes de maternelle et 4 classes d'élémentaire.

Plusieurs équipements permettent la pratique d'activités sportives, de loisirs et culturelles (bibliothèque, stade...).



La morphologie urbaine et le patrimoine bâti :



La structure urbaine du village résulte d'un processus de développement historique ancien. Au début du XIXe siècle, la structure urbaine se modifie sensiblement avec la fondation en 1837 de l'Usine de transformation du zinc « La Vieille Montagne » qui s'est accompagnée de la réalisation de maisons ouvrières route de Vernon et de maisons de ville dans la Grande Rue. L'ouverture de la ligne de chemin de fer Gisors-Gasny et la création de la gare de Bray à la fin du XIXe siècle contribueront à son développement au siècle suivant.



La composition de la rue principale est très structurée par la continuité d'un bâti composé de maisons de ville ou de maisons rurales accolées, de commerces de proximité et d'anciens bâtiments d'exploitation, d'architecture traditionnelle.

L'ensemble bâti, très minéral du centre ancien est particulièrement mis en valeur par le contraste avec les espaces naturels constitués de prés, pâturages et parc arboré qui l'enserrent et bordent l'Epte au niveau du pont de Runneval.

Les déplacements :

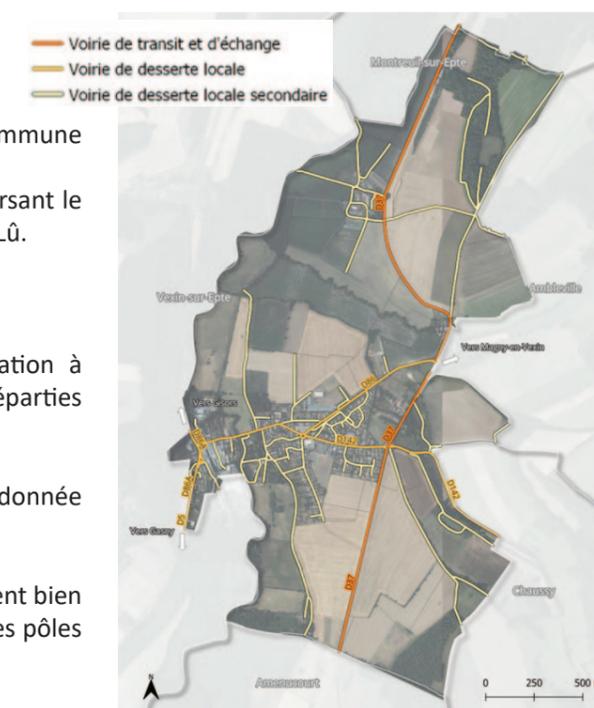
Située dans le Nord-Ouest du département du Val d'Oise, la commune de Bray-et-Lû bénéficie du réseau routier suivant :

- La RD 37 rejoint le Sud et le Nord de la commune en traversant le territoire, et permet notamment d'accéder au Domaine de Lû.
- La RD 86 fait le lien entre la commune et Magny-en-Vexin.
- La RD 142, traversant le bourg.

Plusieurs parkings gratuits sont à disposition de la population à différents endroits de la commune. Ils regroupent 125 places réparties sur l'ensemble du bourg.

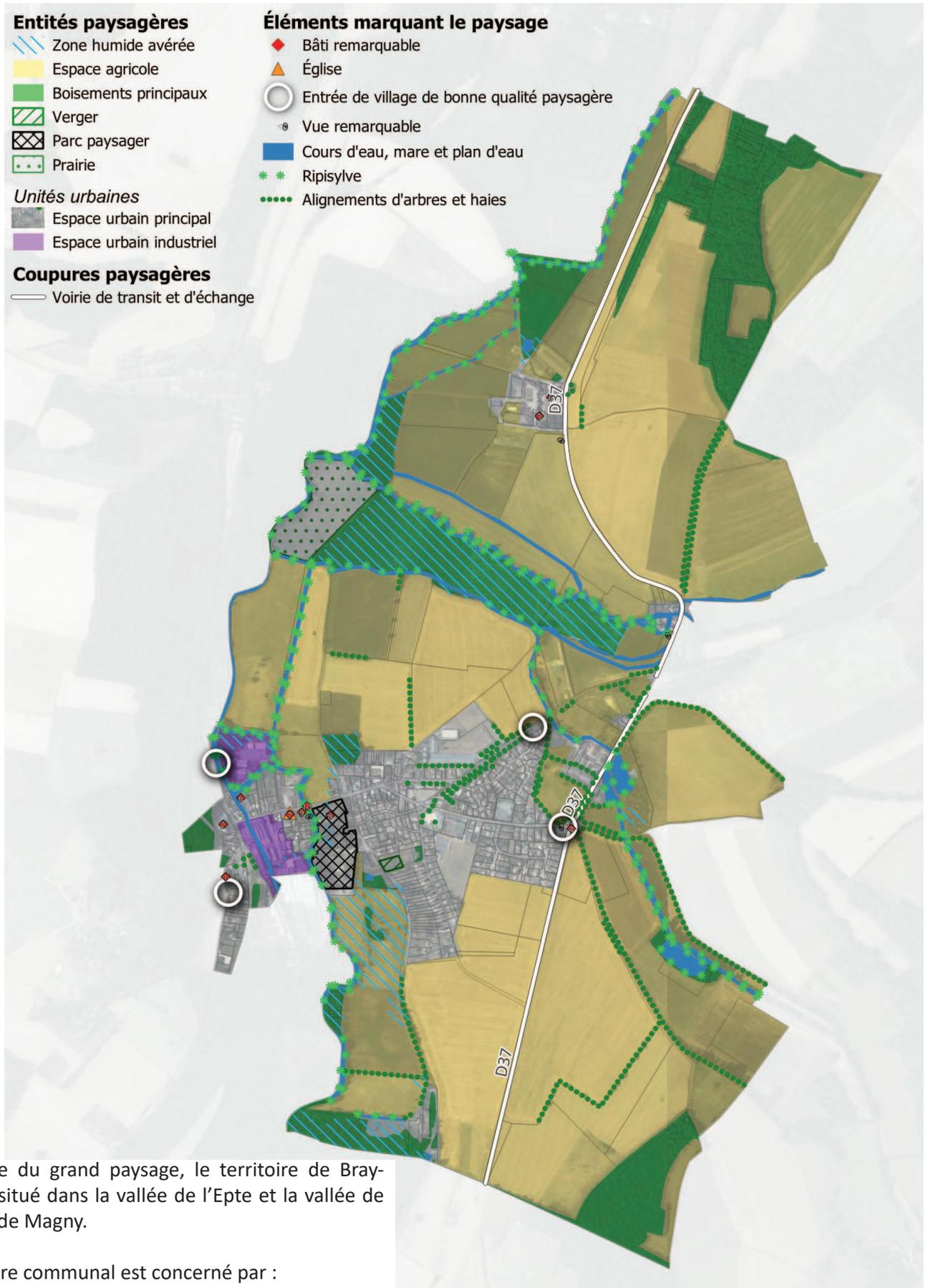
La commune bénéficie de nombreux parcours de randonnée contribuant au développement du tourisme vert du territoire.

Le village, pour un territoire de cette taille, est ainsi relativement bien desservi par les transports en commun permettant de relier les pôles d'activités et d'équipement du Val-d'Oise et de l'Eure.



Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

Le paysage et les milieux naturels



A l'échelle du grand paysage, le territoire de Bray-et-Lû est situé dans la vallée de l'Epte et la vallée de l'Aubette de Magny.

Le territoire communal est concerné par :

- Le site classé de la vallée de l'Epte (1982),
- Le site inscrit de la partie de la vallée de l'Epte,
- Le site inscrit du Vexin Français (1972)