

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE TRAVAIL DU

18/03/2014

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Uruffe

ORDRE DU JOUR : Travail sur le zonage et le règlement

ETAIENT PRESENTS :

Voir feuille de présence en annexe

Rappels

La communauté de communes remet au CDHU le diagnostic corrigé par ses soins.

De plus, elle indique que le SCOT est approuvé et que le PLU doit donc être compatible avec les objectifs du SCOT. Est notamment rappelé que le potentiel constructible doit être précisément défini et justifié. La communauté de communes a défini son SIADD (Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable) qui prévoit un objectif de création d'environ 1,8 logements par an à Uruffe pendant 30 ans, soit 54 logements. Cette évolution comprend la construction neuve en dent creuse, en urbanisation nouvelle et en renouvellement de l'existant. Le zonage doit donc répondre à cet objectif.

Il sera donc nécessaire durant l'année 2014 de réaliser un diagnostic des logements vacants existants et de bien préciser l'existence de dents creuses et la présence de rétention foncière. La communauté de communes précise également qu'une OPAH débute actuellement.

Elle précise également que de nouvelles ZNIEFF ont été définies fin 2013. Elles englobent tous les boisements du territoire communal au titre de 3 ZNIEFF :

- ZNIEFF 410030460 - COTES DU TOULOIS
- ZNIEFF 410030374 - MASSIF FORESTIER DE MEINE A VANNES-LE-CHATEL
- ZNIEFF 410009533 - GITE A CHIROPTERES DE CHAMPOUGNY



Le zonage

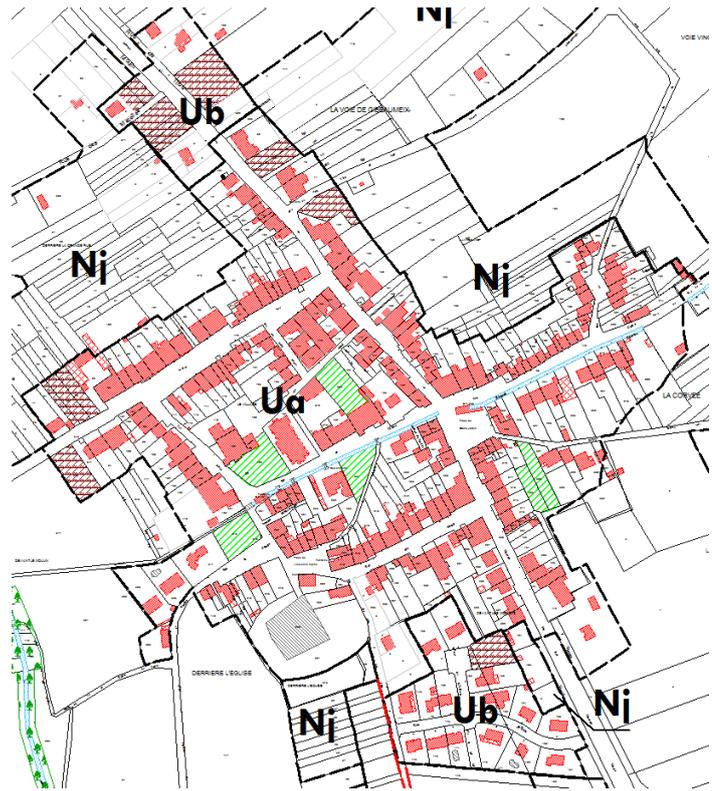
Les modifications suivantes seront apportées suite à débat et suite au travail de la commune et de la communauté de communes :

- Sur le finage :
 - La zone Nj sera revu selon la SAU de 2012 afin de ne pas confondre prairies et jardins.
 - 2 espaces boisés classés seront supprimés puisque défrichés et comptés comme SAU.
 - La zone N sera étendue sur la zone A au lieu-dit Le Cuvelot, sur le talus au nord de l'Aroffe.
 - Le site de carrières protégé sera étendu vers l'est pour mieux correspondre à la réalité.
-
- Dans le village et à proximité :
 - Une zone 1AUX sera créée face à l'entreprise Fringant dans le cadre d'une potentielle extension.
 - La zone 1AU et 2AU sera redécoupée.
 - Voie de Toul, la zone UA sera réduite à l'existant.
 - La zone Nag sera réduite.
 - A la sortie de la commune en direction de Gibeauveix, les pavillons existants seront classés en zone UB, urbaine récent.

La commune et la communauté de communes souhaitent également que certains éléments du patrimoine bâti soient protégés. La commune pourra commencer à lister les éléments qu'elle souhaite protéger.

De même, la commune souhaite protéger les haies au même titre que les vergers. Le CDHU commencera l'inventaire sur plan. Du terrain sera nécessaire pour compléter ce travail.

Concernant le potentiel constructible, est défini environ **0,8ha** en zone U (rouge) ainsi que plusieurs terrains soumis à rétention foncière (vert). Cela représente donc environ **16 logements** pour être compatible avec le SCOT.

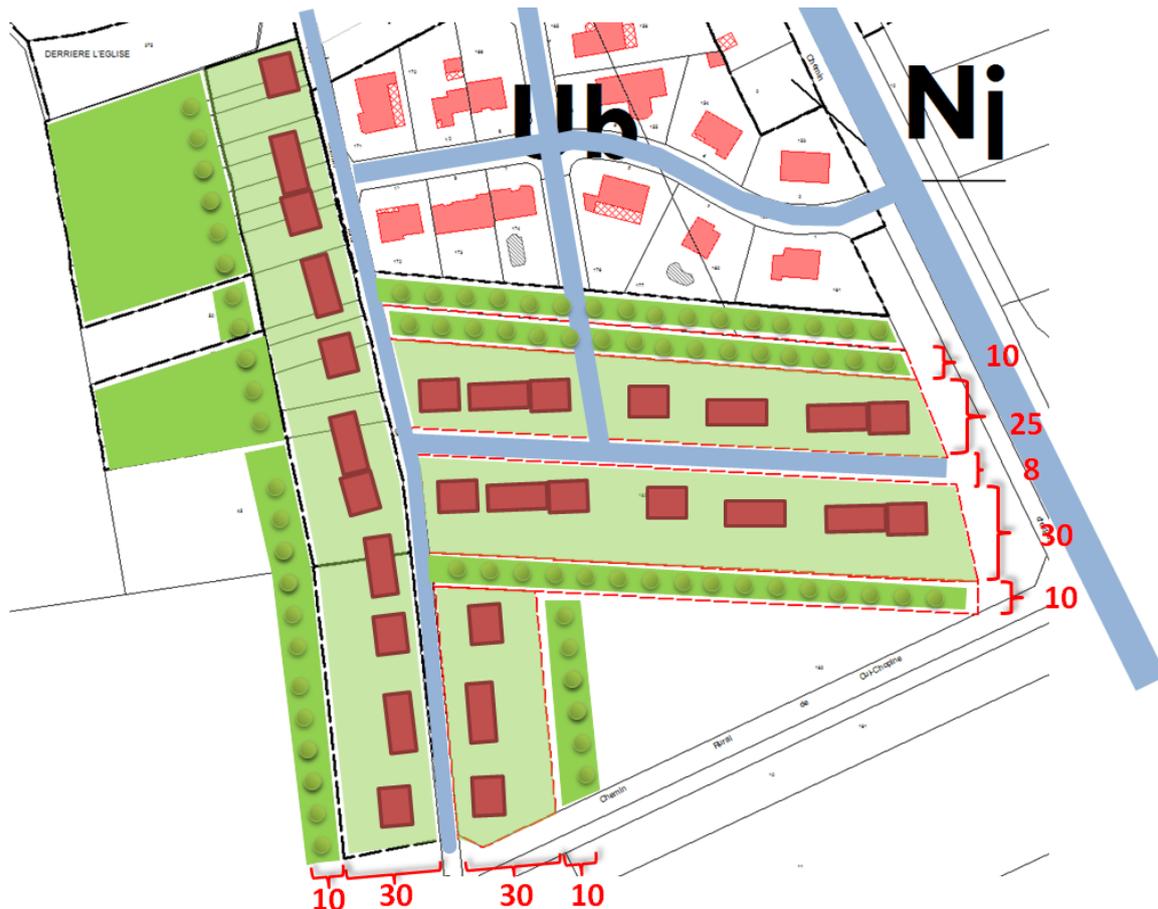


Concernant la zone à urbaniser, un découpage de ce type (voir schéma page suivante) permettrait de dégager environ **1,85ha** (le SCOT n'intègre pas la voirie ni les jardins au potentiel constructible). Cela représente environ **28 logements** pour être compatible avec le SCOT.

Considérant que l'objectif est de créer 54 logements d'ici 30 ans, **seraient constructibles environ 44 logements neufs**, ce qui laisse la place à une dizaine de logements en réhabilitation. Il s'agira de définir si cela est réalisable ou non afin d'adapter le zonage.

La zone à urbaniser s'appuiera sur les orientations suivantes :

- Ne pas créer d'accès depuis la RD et utiliser le réseau existant
- Toujours créer une bande de jardin afin de créer un cadre de vie agréable et d'entretenir le paysage communal
- Dégager une bande constructible de 25 à 30m de profondeur.
- Le schéma montre en outre qu'il resterait un espace à combler, en jardin, espace public ou autre.



Le règlement

Le CDHU remet à la commune et à la communauté de communes un fascicule expliquant les bases du règlement et rappelant les zones créées dans le PLU. Chaque zone aura des règles précises compte tenu de sa vocation première.

Par exemple, la zone UA privilégiera la construction d'habitations et d'activités économiques non nuisantes. Inversement, la zone UX permettra la construction d'activités industrielles ainsi qu'une habitation nécessaire à l'activité, à condition qu'elle soit intégrée au volume de l'activité. La zone A interdira toute construction non agricole (sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme).

Des règles d'implantation des constructions (par rapport à la voie, aux limites latérales), de hauteur, d'aspect extérieur seront créées pour répondre à chaque zone ou secteur. Par exemple, les constructions ne seront pas traitées de façon identique entre la zone UA (ancien) et la zone UB (lotissement et pavillonnaire récent).

Actuellement la commune est soumise au RNU. Le règlement permettra d'avoir des règles adaptées à l'identité de commune et aux objectifs fixés par la municipalité. Il permettra également de créer des règles pour le patrimoine que la commune souhaite protéger.

Le CDHU indique également que la commune peut délibérer pour que les édifications de clôture soient soumise à déclaration préalable ainsi que pour instaurer le permis de démolir, au moins pour les éléments patrimoniaux protégés.

La communauté de communes indique que le CAUE 54 a réalisé un nuancier conseil. Le CDHU s'est rapproché du CAUE qui va lui transmettre le nuancier.

Finalement, afin que la commune s'imprègne du règlement, il peut être utile que la communauté de communes lui transmette plusieurs règlements existants afin d'avoir une marge de comparaison.

Suite de la procédure

La commune remettra au CDHU le plan des propriétés communales.

La commune débutera l'inventaire des éléments à protéger.

La commune contactera le CDHU pour définir une date de réunion. Cette réunion permettra de travailler sur le règlement et de faire du terrain soit pour référencer les éléments du patrimoine soit pour référencer les haies à protéger.