

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE TRAVAIL DU 23/06/2014

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

Le zonage

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

- Intégration en zone UB d'une partie du terrain 141 rue du Chapitre, face aux dernières constructions existantes, pour une surface d'environ 1285m².

Concernant le potentiel constructible, est défini environ **1ha** en zone U. Cela représente donc environ **20 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 48 logements neufs**, ce qui laisse la place à 6 logements en réhabilitation. Il s'agira de définir si cela est réalisable ou non afin d'adapter le zonage.

Le règlement

Le CDHU a transmis à la commune des propositions de règlement écrit. Les solutions suivantes, parfois complétées en réunion, sont privilégiées :

Article 6 : le Conseil Municipal n'a pas tranché parmi les propositions de rédaction de l'article 6.

Article 7 :

Pour les façades sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 15m, les constructions principales devront s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

Pour les façades sur rue d'une largeur supérieure à 15m, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les dépendances aux constructions principales seront implantées avec un recul minimal de 3m.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

Article 8 et 9 : propositions existantes validées.

Article 10 :

La hauteur de la construction située en façade sur rue, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder de plus de 1 m la hauteur à l'égout du bâtiment adjacent le plus élevé.

La hauteur de la construction située en façade sur rue, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas être inférieure de plus de 1 m la hauteur à l'égout du bâtiment adjacent le plus bas.

La hauteur des dépendances à la construction principale ne pourra excéder 3,5m à l'égout ou à l'acrotère.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, la hauteur est calculée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.

Article 11 :

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable ; sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante dont :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Basse Consommation,...)

Forme

Le niveau du premier plancher habitable ne peut excéder une cote de 0,80m au dessus du terrain naturel.

Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de construction implantée à l'angle de 2 rues. Les toitures doivent admettre une pente de 20 à 35°. Les toitures mansardées sont interdites.

Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan ou un toit terrasse si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Leur pente pourra admettre une différence de pente de 10 à 15%.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m².

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Structure des façades

Les anciennes portes de grange ne pourront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. On utilisera des menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, les pavés de verre étant interdits.

Les tableaux seront maintenus et laissés apparents.

Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence aux constructions anciennes caractéristiques du bâti traditionnel.

Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Le rapport L/H des fenêtres des habitations doit être inférieur à 2/3 pour les façades sur rue.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les niches existantes ne pourront être rebouchées, partiellement ou totalement.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone; le ton blanc intégral et les couleurs criardes sont interdits. Les couleurs seront choisies en s'inspirant du nuancier conseil disponible en mairie.

Les bardages de tôle sont interdits, exception faite des bâtiments agricoles.

L'utilisation de vétures en façade sur rue est interdite.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche béton, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Concernant le bâti ancien, les murs de clôtures sur rue seront dans la mesure du possible conservés.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs et murets seront de même teinte que les murs des constructions.

L'ajout d'éléments dits décoratifs sont interdits.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits en façade sur rue.

Article 12 :

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25m² y compris les accès.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- 1 place de stationnement pour les logements de type studio, T1, T2 et T3
- 2 places de stationnement pour les autres logements

2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

COMMERCES COURANTS

Commerces de 0 à 100 mètres carrés de surface de plancher :

- 2 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher

Commerces de 100 à 1000 mètres carrés de surface de plancher :

- 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher au minimum, un nombre de places supplémentaires pourra être demandé dans des cas particuliers (salle de sport, salle de jeux, etc.)

Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

HOTELS ET RESTAURANTS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU (Y COMPRIS LES BATIMENTS PUBLICS)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

Il est exigé au minimum 5 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher de construction.

Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront également prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements.

4 - POUR LES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement à prévoir devra tenir compte des besoins des membres du personnel (en plus des visiteurs).

5 - POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS LES CLINIQUES ET LES FOYERS DES PERSONNES AGEES

Une place de stationnement pour 2 lits, à laquelle s'ajoute un espace de stationnement adapté pour le personnel

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 2 lits.

- Foyers des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits.

- Au minimum 1 emplacement vélo devra être prévu pour 3 lits.

6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 2 ROUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins.

7 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions n'entrant pas dans le cadre défini ci-dessus, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction (exemple : école, piscine, salle de spectacle, etc.).

Suite de la procédure


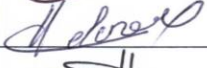

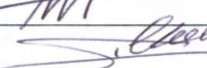
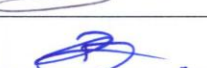

Le CDHU transmettra le règlement et le zonage modifié.

La prochaine réunion de travail aura lieu le 04 septembre à 9h30 en mairie d'Uruffe. Il s'agira de continuer à travailler sur le règlement écrit le matin et finaliser la protection des haies et vergers l'après midi.

U R U F F E

Réunion du 23/06/14

Ordre du jour : Règlement écrit

Nom	Organisme	Mail	Signature
FAYS José	Mairie Uruffe		
BRAND Anne	u u		
DELECOIX Julie	" "		
LANOTTE Laura	" "		
PERSOEN : :	CC Colombey		
Gilland Patrick	Mairie Uruffe		
LUNETEAU B.	CDHU		



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tel: 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE TRAVAIL DU

23/06/2014

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Uruffe

ORDRE DU JOUR : Travail sur la protection des haies et vergers

ETAIENT PRESENTS :

Voir feuille de présence en annexe

Le zonage

Le CDHU a travaillé sur l'identification des vergers au titre de la loi Paysage et l'association LOANA a travaillé sur la création d'un réseau de haie en s'appuyant sur le parcellaire communal :

- Proposition de haie : parcelle 141, chemin rural des Tries, NO, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelles 155, 157, 158, RD114, NO, validé en réunion
- Il existe une haie à préserver le long du chemin de la Deuille.
- La protection de la ripisylve de la Deuille sera à prolonger jusqu'au village.
- Quelques EBC défini en réalité sur des terres agricoles seront supprimés, lieu-dit Moyemont.
- Proposition de haie : parcelles 62 à 66, chemin des Vroyes, NE, à valider
- Proposition de haie : parcelle 79, chemin de Bouzon, NE, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 1 le long de la RD4 uniquement, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 5 le long de la RD4 uniquement, validé en réunion
- Parcelle 5 : ce secteur protégé au titre des vergers, bosquets semble plutôt être un secteur repoussant en biotope de pelouse calcaire selon les perspectives terrain de LOANA. Il serait donc plus judicieux de les protéger au titre des pelouses calcaires, comme le secteur de la carrière communale.
- Proposition de haie : parcelle 6, RD4, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 24, chemin de la vallée Boury, validé en réunion
- Protection de la haie existante parcelle 55/56, RD4 ; ou à replanter ; à valider
- Proposition de haie : parcelles 145, chemin de Brabant, validé en réunion pour la partie extérieure à la culture
- Proposition de haie : parcelle 74, chemin de Champougny, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 102, chemin de Champougny, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelles 96, 98 à 100, chemin des Sorberes, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 132, 133 et 134, chemin de Pâtis, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 61, ruelle du Moulin, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 62, chemin des Valisées, validé en réunion
- Proposition de haie : parcelle 111, chemin Martin Vau, validé en réunion

Ces propositions seront présentées au conseil municipal. Il reste également plusieurs secteurs de vergers à vérifier sur place, ainsi que les haies existantes.

Pour conclure la réunion, LOANA présente plusieurs données concernant la nidification d'un couple de Milan Royaux sur le territoire communal, notamment l'occupation des sols dans un rayon de 3km² ainsi que l'importance des prairies pour ce rapaces et les aides financières existantes pour la création de prairies.

Suite de la procédure

Le CDHU transmettra le zonage modifié.

La prochaine réunion de travail aura lieu le 04 septembre à 9h30 en mairie d'Uruffe. Il s'agira de continuer à travailler sur le règlement écrit le matin et finaliser la protection des haies et vergers l'après midi.

