

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE TRAVAIL DU 26/09/2013

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Uruffe

ORDRE DU JOUR : Travail sur le zonage

ETAIENT PRESENTS :

- Conseil Municipal d'Uruffe :

Maire : Monsieur FAYS José

Adjointe et mairie :

Madame LAMOTTE Laura

Monsieur DELACROIX Jean Claude

Monsieur LEONARD Etienne

Monsieur GILLARD Patrick

- Services de l'état et personnes publiques associées :

CC Pays de Colombey Sud Tolois : Madame MAROLLE Nathalie

Association LOANA : Monsieur LEBLANC Guillaume

- Bureau d'études CDHU : Monsieur LUNEAU Benjamin

- Absents / excusés : DDT, chambre d'agriculture, syndicat du SCOT

Le SCOT

M. Luneau rappelle le cadre du SCOT, notamment en matière d'urbanisation. Mme Marolle rappelle la stratégie de la communauté de communes. Il s'agit de bien justifier toute urbanisation, notamment au regard du potentiel constructible existant dans le centre mais aussi par rapport à la vacance.

A Uruffe, la communauté de communes a réalisé une étude sur la vacance et le logement de manière plus générale en 2012. Ainsi, on note 13 logements locatifs sur le territoire communal, 4 résidences secondaires, 4 réhabilitations lourdes, 4 réhabilitations plus modestes et 4 immeubles vacants.

Pour les calculs de surface, la communauté de communes définit environ 50% de rétention foncière.

Concernant la vacance, la commune pourra réaliser un diagnostic exhaustif afin d'intégrer des données récentes au diagnostic communal.

Le zonage : autour du village

M. Luneau présente une proposition de zonage, traitant de la zone urbaine tout d'abord.

Des points d'ordre général sont précisés par Mme Marolle. Il est d'usage de bien distinguer l'urbain ancien du récent dans les PLU dans le département (UA/UB). De plus, concernant une zone UB à Uruffe, celle-ci pourra reprendre le règlement du lotissement.

De même, pourront être différencier le « Nj », naturel jardin, et le « Nv », naturel verger.

Les parcelles agricoles déjà bâties pouvant accueillir des bâtiments annexes à l'activité agricole (commerce par exemple) devront être classés en Nag.

Les ENS du département devront être classés en Nens.

Dans le cas de connaissance communale concernant l'inondation, il est possible que soit réalisée une cartographie à titre informative.

Les informations suivantes sont données :

- Les vergers d'entrée de ville sur les parcelles 185 et 2 seront conservés pour le maintien de la qualité paysagère d'entrée de ville. De plus, ils sont localisés avant le panneau d'entrée d'agglomération.
- Dans le lotissement, la parcelle restant (157) est vendue. Il n'y a pas de projet connu pour le moment.
- Voie de Bulligny, la parcelle 326 a reçu un CU opérationnel positif pour la construction d'une maison.
- A coté de la mairie, la parcelle 251 constitue un jardin privé, lié à l'habitation qui lui fait face, à considérer comme soumis à de la rétention.
- La parcelle 563 rue des Tilleuls constitue du potentiel constructible. Mais la parcelle 572 qui la borde est constituée d'un parking dont la vocation sera à maintenir.
- La parcelle 516 rue du Chapitre constitue le jardin privé de la maison récente parcelle 517. Ces 2 terrains ont été récemment achetés par un jeune ménage, qui souhaite conserver son jardin.
- Voie de Chapougny, la parcelle 576 avait fait l'objet d'un CU positif. La commune souhaite la maintenir en zone U.

Les modifications suivantes seront apportées :

- Les jardins à l'arrière de la rue de la Deuille (parcelles 195, 199, etc) sont peu accessibles et leur vocation de jardin devra être maintenu. Elles seront classées en Nj.
- A la place de la zone Ne (équipements), la commune souhaite créer une seconde tranche au lotissement, en 1AU. Il s'agit de permettre de construire une dizaine d'habitations, ce qui correspond aux capacités de la station d'épuration. Le chemin et les parcelles adjacentes seront intégrés à la zone 1Au dans un but d'intégration paysagère.
- Les terrains situés de part et d'autre et de la RD4 en direction de Gibeaux qui sont situés en agglomération seront classés en zone U.

- Concernant l'entreprise Fringant, le terrain 137 a été acheté pour une potentiel extension. Ce terrain sera donc en partie inclus en zone Ux.
- Les terrains situés le long du jardin n°114 seront classés en zone Nj (parcelles 107>111)

La commune s'interroge sur l'urbanisation de terrains situés rue du Faubourg ainsi que sur la parcelle 163 qui pourrait être classée en zone Nj.

De même, la commune s'interroge sur l'urbanisation de quelques terrains le long du chemin n°114.

Pour rappel la présence des réseaux ou le choix de la commune de les amener aux droits des terrains classés en zone U est primordial pour définir le classement de terrains en zone U. En effet, la zone U doit être desservi par les réseaux. Le cas échéant, la commune peut classer les terrains en zone AU, à urbaniser.

Le zonage : le finage communal

M. Luneau présente une proposition de zonage pour les zones naturelles et agricoles.

Les informations suivantes sont données :

- Chemin rural n°27, il faudra prendre en compte la cabane de chasse et ne pas l'inclure en Espace Boisé Classé.
- La commune acquiert depuis plusieurs années de très nombreuses terres agricoles, en friche et forestière. Cette ressource pourra avoir de nombreux avantages. Des réflexions sont portées sur la création d'un verger conservatoire. De même, une réflexion est portée sur la possibilité de recréer un réseau de haie en s'appuyant sur les parcelles communales. A ce titre, M. Leblanc, LOANA, indique les élus que l'association pourra participer à ce type de projet et pourra fournir à la commune des informations techniques.
- Des réflexions portent sur les lieudits Les Grandes Vignes et Créloup et les boisements existants. Ceux-ci sont en réalité des boisements spontanés, en friche et peu entretenus. Il s'agit d'un parcellaire éclaté, avec de nombreux propriétaires. La commune en détient une partie assez importante. Les élus s'interrogent sur l'intérêt de protéger ces boisement au titre des EBC. La communauté de communes, LOANA et le CDHU indiquent aux élus que cette protection permettra de maintenir une pérennité au secteur boisé, évitant le défrichement agricole qu'a déjà subit la commune et maintenant le paysage communal. L'acquisition de ces terrains par la commune pourra de plus permettre, à terme, de créer une gestion plus simple des boisements.
- Les élus s'interrogent également sur l'ancienne batterie d'Uruffe. Celle-ci a déjà fait l'objet de demandes pour construire une habitation. Les élus souhaitent préserver ce secteur qui ne fait pas l'objet d'un classement au titre des ENS ni des zones Natura 2000. Il est seulement inventorié au titre des ZNIEFF. Il s'agira donc de la protéger au titre du PLU.

Les modifications suivantes seront apportées :

- Le secteur de carrières et de pelouses calcaire seront classés en zone N. Une protection au titre de l'article L123-1-5-7 sera également créé au sein de la carrière, dans le secteur permettant la nidification des hirondelles de rivage.

- La parcelle 55, le long de la Deuille, est communale et pourra être protégé au titre de l'article L123-1-5-7.

Rappel des éléments de zonage

Le PLU prévoit à ce jour les zones suivantes :

- ✓ U : urbain, traditionnel
- ✓ Ux : Fringant
- ✓ 1AU : à urbaniser
- ✓ A : agricole
- ✓ N : naturelle
- ✓ Nj : naturelle jardin

Il prévoit les protections suivantes :

- ✓ Milieux végétaux à préserver (L123-1-5-7 du CU) : vergers, arbres isolés, ripisylve



- ✓ Milieux secs à préserver (L123-1-5-7 du CU) : carrière et pelouse calcaire



- ✓ Espace boisé classé (L130-1 du CU) : boisements gérés ou non à préserver



La protection des 2 premiers milieux sera à adapter dans le règlement, celle des EBC est plus strict et ne permet aucun défrichement qui remet en cause la vocation forestière d'un terrain. Le propriétaire d'un terrain de verger à préserver devra déclarer tout abatage et le règlement pourra prévoir des mesures compensatoires ou limiter l'abatage. Le propriétaire d'un EBC pourra abattre des arbres dans le cadre de la gestion forestière, en replantant d'autres arbres mais ne pourra pas remplacer d'espaces forestiers par des champs par exemple.

Suite de la procédure

La commune remettra au CDHU le plan des propriétés communales.

La commune est d'accord pour que le CDHU remette à LOANA le cadastre numérisé.

Le CDHU enverra à la commune le fond de plan afin qu'elle puisse travailler sur le zonage en Conseil Municipal, en format informatique et en format papier.

La prochaine réunion aura lieu le 07 novembre à 09h30.