

Commune d'Heiltz-le-Maurupt
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la réunion n°7 du 20 février 2008

Etaient présents :

Jacky MUNEUX	Maire
Mme Huguette ROSSARD	Adjointe
M. Michel BAILLY	Adjoint
Mme Sylvie DEICHELBOHRER	DDE 51
Anne-Laure BRISSARD	Urbaniste - Environnement Conseil
M. Ludovic HERMANT	Urbaniste – Directeur d'Environnement Conseil

Etaient excusés :

Mme Johanna GOBIT	CCI Châlons-en-Champagne
M. Pascal LEMERAY	DDAF
Mme Solenne BLONDET	ABF

Si vous avez des remarques concernant ce compte-rendu, merci de les faire parvenir à
Anne-Laure BRISSARD, urbaniste
Environnement Conseil
61 chemin du Barrage 51000 Châlons-en-Champagne
Tél 03.26.64.05.01 Fax 03.26.64.73.32
anne-laure.brissard.ec@orange.fr

Compte-rendu n°6

Melle BRISSARD fait part des remarques et observations apportées par le SDAP dans un courrier daté du 15 février 2008 quant à l'extension linéaire des zones d'urbanisation sur la commune d'Heiltz-le-Maurupt.

- Zone Nord : « *La zone Nord ne s'appuie sur aucun éléments du paysage* ». Le groupe de travail fait remarquer que les zones d'extension sont limitées sur le territoire communal (zone inondable au Sud, périmètre de protection engendré par la présence d'exploitations agricoles...). Le choix de l'extension urbaine Nord s'appuie sur le prolongement de l'extension urbaine récente le long de voiries existantes. La topographie des lieux, l'absence d'éléments paysagers remarquables à protéger ainsi que la maîtrise du foncier par la commune ont par ailleurs conduit la municipalité à privilégier ce secteur. Des raccordements avec la zone urbaine Ouest du village ont par ailleurs été envisagés par la mise en place d'emplacement réservé

Mme DEHELBOHRER fait part de la possibilité pour la commune de joindre les zones urbaines futures vers l'Est du village en définissant un autre emplacement réservé. Cette opportunité de desserte permettrait ainsi à la commune d'anticiper une densification du village vers l'arrière.

↳ Un emplacement réservé d'une dizaine de mètres de largeur est ainsi défini afin de faciliter un principe de raccordement entre les zones urbanisées.

- Zone Ouest : « *Les zones IAU et 2AU ne tiennent pas compte de la trame boisée déjà constituée qui contribuerait à une meilleure insertion des futures constructions* ». Les Orientations d'aménagement prennent en compte les trames boisées existantes en maintenant les boisements ou en incitant à leur reconstitution.

- Zone Est : « *On pourra s'interroger sur l'opportunité d'étendre une zone constructible autour du château d'eau, celle-ci bénéficiant de l'appui de la frange boisée pour trouver ses limites.* »

L'urbanisation à long terme du secteur Est prend en compte la présence du château d'eau et de l'humidité des terrains en partie Nord en préconisant dans les Orientations d'aménagement la création d'un aménagement paysager de ce secteur. La déclaration d'Utilité Publique, en cours de définition, définira également les possibilités d'aménagement dans ce secteur.

« *Il apparaît important que les franges des zones à urbaniser soient traitées sur le plan paysager dans un objectif qualitatif pour les entrées de village et les perceptions lointaines. La création d'emplacement réservé peut être envisagée dans le but de créer les haies champêtres destinées à assurer l'insertion des futures constructions.* »

↳ Suite à cette remarque, le groupe de travail décide que les franges paysagères des zones à urbaniser seront prises en compte dans les Orientations d'Aménagement (voir schéma ci-après).

« *Les orientations d'aménagement devront privilégier les connexions en direction des voiries existantes afin d'intégrer les nouveaux quartiers dans le tissu existant et éviter tout aménagement en impasse ou en rond-point qui tend à refermer les zones sur elles-mêmes.* »

Les liaisons avec l'existant sont prises en compte et réfléchies dans les Orientations d'Aménagement et dans le cadre de la définition des emplacements réservés.

Le compte-rendu n° 6 ne fait l'objet d'aucune autre remarque, il est donc validé.

Les Orientations d'Aménagement

Suite aux remarques apportées par le SDAP, des modifications sont apportées aux Orientations d'Aménagement. Un principe de raccordement nécessitant la délimitation d'un Emplacement Réservé est défini afin de prévoir une connexion entre la zone d'extension résidentielle Nord et

l'Est du village. Cette desserte pourrait, à long terme, permettre à la commune d'envisager une densification du village sur l'arrière.

↳ Voir schéma ci-après.

Travail sur le zonage

Melle BRISSARD rappelle les zones précédemment définies :

- **Sur le plan au 1/10 000^e :**

- Une zone A, agricole,
- Une zone N, naturelle, déclinée en un secteur Naturel protégé (Np) et un secteur autorisant l'exploitation de carrières (Nc).
- Une zone Naturelle Inondable (NI), déclinée en un secteur Naturel Inondable autorisant l'exploitation de carrières (NIc).

↳ Les EBC sont retranscrits sur le plan de zonage. Certaines modifications, validées par la DDAF sont prises en compte :

- A la sortie Est du village,
- A la sortie Nord du village, au lieu-dit « le Cugnot »,
- En bordure de la Chée, au Sud-Est du village.

- **Sur le plan au 1/2000^e :**

- Une zone Urbaine UA regroupant l'ensemble du village ainsi que la filature,
- Une zone d'activités UY,
- Des zones d'extension de l'habitat 1 AU et 2AU,
- Une zone Agricole A,
- Une zone Naturelle N,
- Une zone naturelle inondable NI, déclinée en secteur autorisant l'exploitation de carrières (NIc).

↳ Les plans de zonage au 2000^e et 10000^e ne font l'objet d'aucune remarque, ils sont donc validés.

Le règlement

Melle BRISSARD fait part des remarques du SDAP sur les règlements des zones UA et 1AU (Articles 6 et 11).

M. le Maire souhaite tenir compte de ces observations et rappelle que la majeure partie du village est du périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église, classée Monument Historique. La restauration du bâti ou les nouvelles constructions sont ainsi assujetties à l'avis du SDAP. Aussi le groupe de travail ne souhaite t-il pas procéder à des mesures trop strictes dans le règlement. Par ailleurs, la commune souhaite que le règlement des zones urbaines puisse prendre en compte les possibilités d'économie d'énergie dans les constructions.

Mme DEICHELBOHRER mentionne que le règlement doit indiquer si la commune souhaite que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque terrain issu de la division ou à l'échelle du lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Le groupe de travail identifie les enjeux des zones UY, N et NI.

↳ Voir le règlement ci-après.

La procédure

- * M. le Maire fournira prochainement à Environnement Conseil la délibération portant mention du débat sur le PADD en Conseil Municipal.
- * M. le Maire fournira prochainement à Environnement Conseil les plans d'alignement de la commune afin qu'ils puissent être annexés au PLU.
- * La prochaine réunion permettra de réunir l'ensemble des Personnes Publiques Associées et d'examiner l'ensemble du projet de la commune.