

DEPARTEMENT DES VOSGES

CORNIMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 10 2012

Modifié par procédure de modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 03 2015

Modifié par procédures de modification n°1, révision allégée n°1 et révision allégée n°2, approuvées par délibération du Conseil Municipal le 22 04 2016


Le Maire
Marie-Jo CLEMENT



PREAMBULE

Une révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (en 2005) a permis de concrétiser des projets de construction et ainsi de contribuer au maintien de la population.

Elle a également fait apparaître des incohérences au niveau du zonage sur l'intégralité du territoire de la commune, en particulier pour les zones urbanisables, et des difficultés d'interprétation de certaines règles.

En conséquence, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le travail de diagnostic a permis de mettre en évidence ce qui est « en jeu » dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ces enjeux et besoins sont traduits en orientations générales dans le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec ces orientations générales.

Afin de rendre cette cohérence perceptible, ce qui est « en jeu » et les principaux leviers d'action mobilisables dans le cadre du PLU sont ici présentés, pour mémoire, en parallèle des orientations générales.

Certains leviers peuvent faire doublon, dans ce cas seul le levier le plus pertinent est retenu dans la partie réglementaire.

Le contenu réglementaire du PLU doit être analysé en terme de cohérence avec les orientations du présent PADD et non en terme de conformité avec une liste de leviers d'action qui n'est donnée ici que dans un but pédagogique.

ORIENTATION N° 1

FAVORISER LE MAINTIEN DE LA POPULATION PUIS LE RETOUR D'UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *La part des jeunes dans la population communale.*
- *Une offre de logements adaptée aux demandes en résidences principales, quels que soient l'âge, la composition du ménage et son niveau de ressource.*
- *La tendance à la sous-occupation des logements dans le parc ancien et dans les maisons individuelles.*
- *Les besoins en logements et en terrains constructibles.*
- *La diversité des emplois offerts sur place.*
- *La forte polarisation des commerces et des services en centre ville.*
- *L'évolution du tissu économique, liée à la diminution de la part de l'industrie.*
- *La cohérence entre les réflexions communales et les réflexions supra-communales.*

- Permettre un accroissement progressif de la population et favoriser son rajeunissement en rendant possible l'accueil de nouveaux habitants.
- Diversifier l'offre de logements et rajeunir le parc immobilier pour répondre aux demandes en résidences principales, quels que soient l'âge et le niveau de ressources des ménages.
- Tenir compte dans l'estimation des besoins du potentiel d'évolution du parc actuel et de la faiblesse de l'initiative privée sur les zones de friches industrielles comme dans certaines citées ouvrières.
- Permettre la création, le développement et l'évolution des activités économiques dans la mesure de leur compatibilité avec la proximité de quartiers résidentiels et avec les fonctionnements urbains (circulations, accès, stationnement...).
- Poursuivre le renforcement du centre ville, lieu de vie privilégié de la commune, tout en permettant une diffusion des activités compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels et en favorisant l'émergence de pôles secondaires à Travexin, à Lansauchamp-Cherménil et à Xoulces.
- Faciliter la reconversion des anciens sites industriels.
- Tenir compte des besoins en foncier liés au tourisme (résidences secondaires, équipements d'accueil...).
- Tenir compte des projets supra-communaux qui s'imposent à la commune ou auxquels elle adhère (Communauté de Communes...).

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- La délimitation de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) permet de maîtriser la destination des zones et d'y définir des règles adaptées.
- Des secteurs de zones peuvent être réservés à certaines destinations lorsque cela est pertinent (constructions industrielles par exemple).
- La rédaction des règles applicables à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser a des effets sur les possibilités de densifier le tissu bâti, de reconverter les constructions existantes, de construire des logements de taille et de type diversifiés, et de développer la mixité des fonctions (en particulier, la destination des zones et les règles de densité, de distance, de hauteur et de stationnement).
- Des emplacements réservés peuvent identifier des projets portés par la collectivité.
- Des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale peuvent être imposés sur des secteurs délimités.
- Le droit de préemption urbain peut être instauré sur les zones urbaines et les zones à urbaniser.

ORIENTATION N° 2

REUSSIR LA TRANSFORMATION DE LA VILLE

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *Le potentiel généré par les espaces industriels en friche.*
 - *La consommation de foncier liée à l'habitat individuel.*
 - *Le potentiel important de réhabilitation et de transformation du bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.*
 - *L'extension de l'urbanisation vers les coteaux et vers les zones d'habitat dispersé.*
 - *La lisibilité de l'espace urbain (usages, limites, entrées de ville).*
 - *L'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions et notamment l'intégration dans la pente.*
 - *Les liaisons interquartiers.*
 - *Les cheminements doux.*
 - *La place des espaces verts en centre ville.*
 - *L'adaptation de la ville, et plus particulièrement du bâti, au vieillissement démographique.*
- Réhabiliter ou reconverter les friches industrielles en leur donnant une destination économique, résidentielle ou naturelle en fonction de leur potentiel (intégration dans la ville et dans le paysage, situation par rapport aux axes de déplacement, proximité des zones résidentielles, du centre-ville ou des services...).
 - Limiter la consommation de foncier en organisant les nouveaux secteurs d'urbanisation, en privilégiant la densification à l'intérieur du tissu bâti équipé en réseaux.
 - Rendre les cités ouvrières plus attractives en valorisant le domaine public.
 - Maîtriser les extensions urbaines notamment vers les hauteurs et en entrée de ville.
 - Définir des règles d'implantation, de hauteur, d'intégration dans la pente, d'aspect extérieur, d'emprise au sol ou d'espaces verts permettant d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des aménagements.
 - Conserver des espaces tampons, respecter les caractéristiques du bâti ouvrier et valoriser les ouvrages hydrauliques.
 - Poursuivre l'effort de valorisation du centre ville, des entrées de ville et des cheminements doux.
 - Améliorer et multiplier les liaisons entre les différents quartiers pour améliorer la qualité de vie et limiter les déplacements automobiles.
 - Conserver des transparences et des espaces verts dans la ville. Les rendre accessibles, notamment aux personnes à mobilité réduite.
 - Intégrer la notion d'accessibilité dans tous les projets d'aménagement publics et faciliter la vie des personnes âgées ou à mobilité réduite dans la zone la plus plane du ban : le centre ville.

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- La délimitation de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) permet de maîtriser la destination des zones et d'y définir des règles adaptées.
- Les secteurs qui nécessitent un remembrement ou / et une création de voirie pour être urbanisés peuvent être classés en zone à urbaniser. Des orientations d'aménagement et de programmation sont alors définies et peuvent préciser les modalités d'aménagement des voiries et des cheminements doux.
- La collectivité peut utiliser le Plan Local d'Urbanisme pour agir sur les espaces publics existants ou à créer en inscrivant les élargissements nécessaires et les autres projets en emplacements réservés.
- Elle peut améliorer la qualité des espaces publics à créer en prévoyant des orientations d'aménagement et de programmation et en réglementant les caractéristiques des voiries et des accès.
- Une procédure d'intégration des voiries dans le domaine public peut être menée parallèlement à celle du PLU.
- Le règlement du PLU doit définir des règles d'implantation en zone U ou AU. Il peut également définir d'autres règles utiles et notamment des règles de hauteur, d'aspect extérieur, d'emprise au sol...

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *Des habitats et des espèces sensibles voire protégés, dont une réserve naturelle et des sites Natura 2000.*
- *Des corridors écologiques (franchissement des vallées).*
- *Des zones humides.*
- *Des ouvrages hydrauliques remarquables.*
- *Des points de vue remarquables, des routes en belvédères, des secteurs bucoliques.*
- *L'ouverture des paysages.*
- *La compatibilité ou la conformité des règles du Plan Local d'Urbanisme avec les documents et servitudes supra-communaux (SDAGE, Charte du Parc Naturel Régional, Réserve Naturelle...).*

ORIENTATION N° 3

PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES DU CADRE DE VIE

- Préserver les habitats et les espèces sensibles connues (Réserve Naturelle, Sites Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique...).
- Maîtriser l'urbanisation au bénéfice des espaces agricoles et naturels.
- Permettre les déplacements de la faune d'un versant à un autre en évitant l'urbanisation continue en fond de vallée.
- Maintenir le fonctionnement des zones humides.
- Préserver et valoriser les ouvrages hydrauliques.
- Poursuivre la politique d'ouverture des paysages engagée dans le cadre du Plan Paysage. Faciliter en conséquence le maintien et le développement de l'activité agricole.
- Limiter les possibilités de construction dans les secteurs d'habitat diffus qui n'ont pas vocation à devenir des zones à urbaniser.

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- La délimitation de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) permet de maîtriser la destination des zones et d'y définir des règles adaptées. Un classement en zone naturelle ou agricole inconstructible est bien adapté à la préservation des sites sensibles. Un classement au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme peut également être mobilisé notamment pour identifier les petits éléments patrimoniaux à préserver.
- Le Code de l'urbanisme limite fortement les possibilités de construire en zone agricole et oblige à les limiter en zone naturelle (par exemple dans les secteurs d'habitat diffus). La diversification et l'extension des exploitations agricoles est compatible avec un classement en zone naturelle.
- L'extension des zones urbaines et à urbaniser doit être justifiée en fonction des besoins réels de développement.

ORIENTATION N° 4

REPONDRE AUX BESOINS ET FACILITER LA GESTION DES VOIRIES ET DES RESEAUX

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *L'approvisionnement en eau potable.*
- *La collecte et le traitement des eaux usées.*
- *Les réseaux sur domaine privé.*
- *L'adaptation de la voirie à la destination du secteur qu'elle dessert.*
- *Les liaisons interquartiers.*
- *Le développement des modes de déplacement doux et des transports collectifs.*

- Tenir compte pour l'extension des zones constructibles des capacités existantes ou programmées des réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité...) et privilégier la densification le long des voies déjà équipées.
- Garantir la cohérence entre les zones urbaines ou à urbaniser et le zonage d'assainissement.
- Assurer l'approvisionnement en eau potable en tout temps et en capacité suffisante dans les zones urbaines ou à urbaniser.
- Préserver les fonctionnalités de desserte par les voiries et les réseaux. Les intégrer si nécessaire au domaine public.
- Améliorer la voirie existante et adapter les voies à créer aux services qu'elles sont supposées supporter (desserte à pied, à vélo, en voiture ou en transport collectif, déneigement, ramassage des ordures ménagères...).

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- La délimitation de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) permet de maîtriser la destination des zones et d'adapter leurs surfaces et limites aux contraintes techniques.
- Un classement en zone U suppose que les réseaux soient suffisants ou programmés. A défaut, une demande de permis de construire devrait être refusée ce qui est peu cohérent.
- Des emplacements réservés peuvent identifier des projets portés par la collectivité (amélioration de la voirie et des réseaux, création d'ouvrages publics...).
- Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles relatives aux voies et réseaux permettent d'adapter les voies et réseaux à créer.
- Si nécessaire, en compléments de règles existantes par ailleurs, le règlement peut imposer des modes de traitement des eaux usées et des eaux de pluie en cohérence avec le zonage d'assainissement.
- Une procédure d'intégration des voiries dans le domaine public peut être menée parallèlement à celle du PLU.

ORIENTATION N° 5

PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LES ECONOMIES D'ENERGIE

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *La maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments.*
- *La production d'énergies renouvelables.*

- Rendre possible l'isolation extérieure des bâtiments existants.
- Favoriser les apports solaires passifs par une bonne orientation des constructions.
- Favoriser l'implantation et l'utilisation d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- Le règlement peut prévoir des dérogations, notamment pour les articles de distance et de hauteur, afin de faciliter la mise en place d'une isolation rapportée sur les constructions existantes.
- Les règles d'aspects et celles de destination des zones peuvent faciliter ou contraindre l'utilisation d'équipements de production d'énergie renouvelable.
- Un « bonus de coefficient d'occupation des sols » (COS) peut être accordé aux constructions respectueuses de l'environnement. Ceci suppose cependant que la réglementation d'un COS soit justifiée au préalable par des motifs d'urbanisme.
- Le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation peuvent être utilisés pour obtenir une bonne orientation des nouvelles constructions.

Rappel de ce qui est « en jeu » :

- *Des activités potentiellement nuisantes.*
- *L'approvisionnement en eau.*
- *Des risques d'inondations et de coulées de boue.*
- *Un important trafic automobile, facteur de pollution de l'air.*
- *Des extensions urbaines le long des routes à grande circulation et des infrastructures bruyantes.*

ORIENTATION N° 6

PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES ET NUISANCES

- Préserver les zones d'expansion des crues. Tenir compte du futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Réduire les facteurs aggravant la fréquence et l'importance des crues et des coulées de boue par ruissellement (préservation des zones humides, dimensionnement des réseaux, dispositifs de rétention et de déphasage des crues, infiltration, récupération des eaux de pluie...).
- Eviter un développement de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de coulées de boue ou d'inondation. Maintenir le caractère boisé du secteur du Rondchamp.
- Eviter une trop grande proximité entre habitat et sites ou installations potentiellement à risques ou nuisantes (risques technologiques, élevages).
- Assurer la défense incendie, y compris en imposant la réalisation de réservoirs par les propriétaires lorsque les points d'eau sont insuffisants dans les secteurs isolés.
- Offrir des alternatives aux déplacements automobiles.
- Limiter les extensions urbaines le long des voies bruyantes.

Leviers d'action mobilisables dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- La délimitation de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) permet de maîtriser la destination des zones et d'y définir des règles adaptées.
- Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles relatives aux voies et réseaux peuvent être mobilisées pour imposer des solutions permettant de réduire les facteurs aggravant la fréquence et l'importance des crues et des coulées de boue.
- Le secteur de la Grand Roche à l'aplomb du Rondchamp peut faire l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.
- La réalisation de réservoirs d'incendie peut être imposée aux articles 4 du règlement.
- Des emplacements réservés peuvent identifier des projets portés par la collectivité (voies réservées aux déplacements doux...).
- Les obligations légales d'isolation phonique le long des voies bruyantes sont rappelées en annexe au PLU.

