

B – JUSTIFICATIONS DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME

B.1. Justifications du parti d'aménagement et des objectifs communaux

Note : par souci de clarté, les dénominations des anciennes zones du POS apparaissent en *italique*, tandis que celles des nouvelles zones du PLU apparaissent en **gras et souligné**.

Mise en œuvre du PADD

Pour mettre en œuvre les objectifs énoncés dans le PADD, les mesures suivantes sont ou seront prises.

Mise en œuvre de l'axe 1 : Dynamiser la démographie communale et renforcer les services à la population

➤ Enrayer l'érosion démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants

Afin de renforcer l'attractivité de la ville et améliorer la qualité du cadre de vie, le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme ont été réalisés en adéquation avec ceux de la ZPPAUP, afin de faciliter la mise en œuvre de ses prescriptions.

Afin de lutter contre l'érosion démographique et rendre la commune attractive, les zones ouvertes à l'urbanisation, à court et à long terme, ont été accrues (la Madeleine, Beaulieu...) afin de diversifier l'offre et faire diminuer le coût du foncier.

Les possibilités d'accueil de nouveaux habitants ont été également accrues, d'une part à travers le règlement du PLU, qui offre la possibilité de densifier le tissu urbain actuel (réintégration des anciennes zones *UBb*, de basses densité, dans une zone **UB** générale, sans prescription d'une surface minimale des terrains), et d'autre part par le succès de l'OPAH de 2003 à 2006, qui a permis de réhabiliter 238 logements locatifs.

➤ Garantir une offre en logements diversifiée et équilibrée

Le principe de mixité sociale se concrétise, au travers du règlement du PLU, par la prescription d'un nombre minimum de logements sociaux à prévoir dans le cadre des opérations nouvelles à vocation d'habitat.

La ville de Remiremont répondant déjà aux critères de mixité sociale au sens de la loi SRU¹, elle n'est pas tenue d'assurer un rattrapage quantitatif de logements sociaux, cette part étant actuellement de 25 %.

En outre, la poursuite du développement du parc locatif social sur le même rythme n'est pas nécessaire, d'autant plus qu'il existe une centaine de logements sociaux vacants sur la commune. Le maintien à une part de logements sociaux à plus de 20% des résidences principales est donc requise.

¹ La loi Solidarité et Renouvellement urbain, du 13 décembre 2000, impose un minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants au sein d'une agglomération de plus de 50000 habitants.

Pour cela, un taux de 25 % de logements sociaux est imposé aux seules opérations de plus de 25 logements. En effet, imposer un taux minimum de logements sociaux à tous les types d'opération pourrait conduire à freiner la construction des petites opérations et à augmenter une offre de logements sociaux déjà saturée.

Conjointement à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'habitat individuel à destination de propriétaires occupants, la diversification de l'offre locative sera donc principalement assurée par la mise en place de secteurs où implanter des petits collectifs et des maisons en bande. Cette diversification de l'offre sera réalisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble pour les secteurs de Beaulieu et de la Madeleine. Elles sont traduites par des Orientations Sectorielles d'Aménagement spécifiques, répercutées dans les documents graphiques et dans le règlement. Les opérations engagées ou programmées apparaissent donc diversifiées (différence de densités, maisons individuelles, petits collectifs, maisons en bande...), ce qui garantit une bonne mixité de l'offre en logements, combinant accession à la propriété et logements locatifs.

Enfin, la municipalité poursuit cette politique par la constitution de réserves foncières (acquisition de terrains destinée à la réalisation de nouvelles opérations à vocation résidentielle).

➤ Répondre aux besoins des habitants en matière sociale

L'offre en matière sociale, depuis la rédaction du PADD, a été renforcée dans les domaines de la petite enfance, du développement culturel, de l'assistance aux personnes âgées, des sports et loisirs et de l'enseignement. De plus, la création au niveau intercommunal d'une aire d'accueil des gens du voyage a été décidée, et se traduit par la présence d'une zone Nv dans la zone verte du Parmont, impliquant une modification de la ZPPAUP (en cours).

Mise en œuvre de l'axe 2 : Conforter le socle économique local et ouvrir de nouvelles perspectives de développement

➤ Favoriser la diversité du tissu économique local

Afin de maintenir un équilibre entre les différents secteurs d'activités, la distinction entre les zones UX et UY du POS est reconduite, tandis que l'artisanat se trouve également autorisé à se développer en zones urbaines, sous réserve d'une limitation de leur surface (300 m²).

Afin de renforcer le positionnement touristique de la ville, le règlement du PLU facilite les changements d'usage, que ce soit en zone urbaine ou pour les constructions isolées (en zone Na),

De plus, des secteurs dédiés aux loisirs ou à l'hébergement touristique sont identifiés dans le règlement (Zone **NI**).

Afin de renforcer le poids de l'industrie, l'aménagement de la zone d'activités industrielles (**UY**) du Nord de la Commune (zone de Choisy) est poursuivi. De plus, pour permettre l'installation de nouvelles entreprises, la création d'une zone industrielle sur le secteur de Charate, en prolongement de la zone d'activités industrielle de la commune de Saint-Nabord, permettra de disposer d'une offre foncière supplémentaire. Afin de respecter la tranquillité des zones urbaines, le règlement du PLU prévoit l'implantation de ces zones et donc des entreprises susceptibles de nuisances, à l'écart des zones d'habitation (Zone **UY** séparée des zones urbaines par la voie ferrée d'Epinal à Remiremont, zone **IAUY** séparée par la voie rapide RN 57 menant à Luxeuil).

Afin de renforcer le poids de l'industrie et de l'artisanat et pour permettre l'installation de nouvelles entreprises, le règlement du PLU prévoit enfin la possibilité d'implanter les entreprises dont l'activité ne présente pas de nuisances et de risques particuliers à l'intérieur des zones à vocation mixte (Zones **U** et **AU**).

Enfin, le règlement du PLU prévoit la possibilité de développer les commerces et les services dans toutes les zones à vocation mixte (zones **U** et **AU**).

L'économie tertiaire sera maintenue dans sa dynamique actuelle, en permettant aux bureaux et aux services de pouvoir s'implanter dans l'ensemble des zones urbaines sans restrictions, et dans l'ensemble des zones à urbaniser sous réserve que ces implantations s'effectuent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

➤ Développer la formation dans les filières technologiques

La formation professionnelle doit être développée, en particuliers dans trois domaines : l'émergence d'une filière pierre, le renforcement de la filière bois, et le développement des métiers du tourisme. C Ces filières pourraient ainsi être développées dans les établissements techniques de la ville en lien avec les atouts naturels et patrimoniaux de la ville :

Le renforcement de la filière "bois", mode de valorisation du potentiel sylvicole de la région, sera opéré par le règlement du PLU, qui classe en zone naturelle l'ensemble des espaces forestiers de la commune, et les protège au titre des espaces boisés classés. De plus, la construction bois est encouragée dans les articles 11 du règlement, dans un souci de cohérence avec la tradition architecturale régionale. L'interdiction de construire des types exotiques de maisons, comme les chalets savoyards, n'entame en rien la possibilité de construire en bois, notamment au travers d'une architecture contemporaine et écologique.

Le développement des métiers du tourisme sera possible, à travers le règlement du PLU, en facilitant les changements d'usage, que ce soit en zone urbaine ou pour les constructions isolées,

Ainsi, le règlement du PLU autorise la diversification des activités agricoles (zones **A** et **Na**), permettant donc la mise en place de gîtes, de fermes auberges ou de fermes éducatives. De plus, des secteurs dédiés aux loisirs ou à l'hébergement touristique sont identifiés de façon spécifique dans le règlement et dans les documents graphiques (Zone **Nl**).

➤ Améliorer l'insertion urbaine des activités économiques

En tant que lieux d'animation importants pour la ville, les activités économiques contribuent à l'attractivité globale de la cité.

La reconversion des friches industrielles sera poursuivie par la réaffectation de la friche industrielle de la filature de BÉCHAMP, qui passe d'une zone UY (à vocation industrielle) à une zone **UXe** (à vocation commerciale), qui permettra de restructurer le secteur par une densification maîtrisée, sans risque de voir s'implanter des installations industrielles génératrices de nuisances.

Enfin, l'amélioration des vitrines économiques en bordure des grandes infrastructures (RN 57, RN 66, voie ferrée...), passe par la prise en compte de la qualité urbaine et architecturale, ainsi que le renforcement de l'approche paysagère des entrées de ville et d'agglomération. Ainsi, le tracé des sous-secteurs **UBe**, **UXe** et **Ne** a été ajusté avec exactitude sur les secteurs identifiés d'entrées de ville de la ZPPAUP. Ainsi, en complément des prescriptions générales édictées pour les zones **UB**, **UX** et **N**, où la qualité architecturale et paysagère ont été largement pris en compte au travers des articles 11 et 13, ces sous-secteurs font l'objet de prescriptions spécifiques au travers du règlement de la ZPPAUP, notamment concernant la prise en compte des données paysagères et urbaines proches (points de vue, impact visuel...) pour adapter le bâtiment à son environnement, la possibilité de voir un permis de construire refusé si le projet porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinant, et enfin des mesures de restriction concernant la publicité et les enseignes (soumises à autorisation délivrée par le Maire).

➤ Maintenir une activité agricole et permettre sa diversification

Le règlement du PLU protège les terrains agricoles présentant une bonne valeur agronomique à différents niveaux d'exigence (Zone **A** pour la majorité des terrains, et zone **Aa** où la construction est beaucoup plus limitée en raison du très fort potentiel agronomique de ces terrains). Il permet également aux activités agricoles présentes hors de cette zone de poursuivre leur activité (Zone **Na**). Le règlement du PLU permet en outre la diversification des activités agricoles (Zones **A** et **Na**).

Mise en œuvre de l'axe 3 : Mettre en valeur les espaces naturels et urbains pour préserver le cadre de vie

➤ Assurer la préservation des ressources en eau

Des périmètres ont été établis autour de ces prises d'eau, au sein desquels des précautions sont adoptées pour préserver la qualité de l'approvisionnement.

Les possibilités d'utilisation du sol ont ainsi été limitées dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages destinés à l'alimentation en eau potable de la population, dans la mesure où aucune zone d'extension n'est prévue au sein de ces périmètres, qui demeurent tous classés en zones N (en grande majorité) et en zones A et Aa. De plus le règlement de ces zones renvoie vers le règlement spécifique de chacun de ces périmètres.

La prise en compte de ces captages sera en outre effectuée lors de la révision du plan de gestion sylvicole (choix du mode d'aménagement forestier dans les secteurs concernés par les captages).

➤ Favoriser le maintien des prairies et ouvrir les espaces entre ville et forêt

Les espaces naturels ouverts de prairie sont des milieux en forte régression dans la commune. La politique de la commune s'attachera à préserver les prairies ouvertes du sud de la commune : le maintien des zones agricoles ainsi que la mise en place de zones Aa plus strictes, permettra ainsi d'assurer un entretien de ces espaces, et d'éviter tout enfrichement.

D'autre part, dans les zones d'extension urbaine de la Madeleine et de Beaulieu, des marges de recul pour l'urbanisation sont prévues de façon à préserver ces espaces en maintenant, voire en étendant les marges ouvertes entre la forêt et la zone urbanisée : les orientations sectorielles d'aménagement prévoient des déboisements, si nécessaire, sur les espaces proches des futures constructions, et préconisent l'inconstructibilité de cette marge sur quelques dizaines de mètres de large à partir de la forêt, en prévoyant son traitement paysager, ainsi que son éventuelle vocation (en servant par exemple de support aux liaisons douces).

➤ Mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire

En tout premier lieu, afin de faire de la mise en valeur du patrimoine de Remiremont un objectif central de ce PLU, le document d'urbanisme fait largement référence à la ZPPAUP, en facilitant ainsi

sa mise en application : ainsi, les différents secteurs identifiés de la ZPPAUP (maisons canoniales, ville bourgeoise du XVIIIe siècle, faubourgs du XIXe siècle, entrées de ville et zones vertes) ont été reportés *stricto sensu* sur les documents graphiques du PLU. De plus, le règlement du PLU fait systématiquement référence aux règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP, sous la forme d'un renvoi à ce dernier (et non d'un report de ces règles dans le PLU), de façon à permettre une meilleure flexibilité en cas de modification du règlement de la ZPPAUP, qui ainsi n'entraînerait pas la modification du règlement du PLU.

Ensuite, afin de préserver les caractéristiques architecturales du patrimoine situé en dehors du périmètre de la ZPPAUP, les règles d'urbanisme des zones urbaines et à urbaniser ont été voulues, dans le règlement, les plus proches possibles du règlement de la ZPPAUP pour les zones UB, dans un souci de cohérence urbaine et architecturale.

Un certain nombre d'éléments paysagers ou patrimoniaux remarquables ont été en outre identifiés dans le PLU, et protégés au titre des éléments paysagers du PLU :

- le Faigne Marguerite
- l'Etang Folliot
- le Faigne du Pransieux
- les Maisons Canoniales

De plus, afin de préserver la qualité des espaces ou des perspectives emblématiques de la commune, le document graphique prend en compte quatre points de vue remarquables à préserver au titre des éléments paysagers du PLU :

- Vue sur l'agglomération depuis le Parmont
- Vue sur le centre-ville depuis la Promenade du Calvaire
- Vue sur le Parmont depuis la Grange-Puton
- Vue sur le Corroy depuis le confluent Moselle – Moselotte

➤ Faciliter les échanges entre les quartiers en garantissant de bonnes conditions de sécurité pour tous les usagers

L'amélioration de la sécurité routière et la promotion des modes de déplacements doux est prise en compte dans les orientations sectorielles d'aménagement pour les quartiers de la Madeleine et de Beaulieu : des cheminements spécifiques ont ainsi été intégrés aux schémas d'orientation, de façon à relier ces quartiers d'extension au reste de la ville.

➤ Prévoir les conditions d'un renforcement de la mixité urbaine dans les secteurs d'extension du XXe siècle

La diversité entre activités économiques et habitat sera renforcée, notamment par la généralisation, en zones UB, de l'autorisation d'implanter des constructions à usage d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface hors oeuvre nette, et des entrepôts, dans la mesure où la construction est liée à une activité implantée dans la zone.

Estimation des besoins

Les besoins de la commune ont été déterminés pour une période d'environ 10 à 15 ans.

Les besoins en logements

L'évaluation des besoins en logements repose à la fois sur l'observation du marché du logement dans la commune au cours des années passées et sur les objectifs affichés par la municipalité en terme d'accroissement démographique. Ces objectifs sont établis pour une période d'une quinzaine d'années.

L'évaluation quantitative des besoins en logements repose sur l'hypothèse d'un rattrapage du niveau de population de 1975 (environ 10 000 habitants). Elle est déterminée pour une période d'environ 15 ans (horizon 2025).

♦ Estimation des besoins en logements liés au desserrement résidentiel

La taille des ménages diminue à Remiremont de manière significative. Entre 1990 et 1999, la moyenne est passée de 2,5 personnes/ménage à 2,1 personnes par ménage. Cela place la commune nettement en dessous de la moyenne départementale (2,4 personnes par ménage en 1999).

En prenant pour hypothèse un ralentissement de ce phénomène (autour de 1,8 personne par ménage à l'horizon 2025), le maintien de la population de 1999 nécessiterait la mise sur le marché de près de 650 logements supplémentaires, soit une trentaine de logements par an entre 1999 et 2025.

♦ Estimation des besoins en logements liés au rattrapage démographique

Le retour au niveau de population de 1975 (environ 10 000 habitants) impliquerait l'accueil d'environ 1460 habitants supplémentaires d'ici 2025. Cela se traduirait par la création de 810 résidences principales supplémentaires, soit 54 logements par an.

♦ Estimation des besoins en logements liés au renouvellement du parc

Ils sont principalement liés à la désaffectation du parc de résidences principales.

- D'une manière globale, on n'observe pas de changement d'affectation de résidences principales vers les résidences secondaires ou occasionnels. Au cours de la période 1990-1999, on a même

assisté à une diminution sensible du nombre de résidences secondaires dans la commune : 43 logements sont devenus soit des logements vacants, soit ont été réaffectés en résidences principales. Du fait de la faible proportion de ces logements dans le parc (2,8 % en 1999), il est donc possible de considérer les évolutions à venir comme un phénomène marginal.

- Compte tenu de l'âge du parc (près de la moitié du parc date d'avant 1949 et un autre tiers est constitué par des logements datant de la Reconstruction), le changement d'affectation des résidences principales vers des logements vacants est susceptible d'être davantage marqué. Certains de ces logements sont en effet enclin à perdre leur vocation du fait de causes multiples : inadéquation à la demande locative, dévalorisation du fait d'un défaut d'investissement, départ de l'occupant qui en reste néanmoins propriétaire...

L'absence d'étude approfondie dans ce domaine ne permet pas de chiffrer précisément les besoins, mais il ressort nettement de l'analyse de l'évolution de la vacance dans les années 1990-1999 (+ 22 % en 9 ans) que seule une politique active d'incitation à l'amélioration de l'habitat est en mesure de compenser les risques de désaffectation du parc de résidences principales.

Les informations issues du recensement de la population de 1999 et du bilan provisoire de l'OPAH qui se déroule depuis 2003 font en effet ressortir les éléments suivants :

- durant la période 1990-1999, la vacance a augmenté à hauteur de 100 logements (soit un peu plus de 10 logements par an)
- l'OPAH a permis, en moins de 3 ans une remise sur le marché d'une cinquantaine de logements.

Dans le prolongement de la période intercensitaire précédente, on prendra pour hypothèse la désaffectation d'une quinzaine de logements supplémentaires pour la période 2005-2025.

♦ Rythme des constructions constaté

L'observation rétrospective des constructions neuves apporte un regard complémentaire sur les évolutions démographiques observées. Dans la période 1999-2003, le nombre moyen de constructions neuves était d'environ 23 par an.

♦ L'offre quantitative à développer

Compte tenu de l'ensemble de ces données, les besoins estimés en logements sont les suivants :

- pour maintenir la population actuelle, environ 465 logements pour les 15 années à venir, soit une trentaine de logements par an.

- pour retrouver le niveau de population de 1975, environ 1 275 logements en 15 ans, ce qui représenterait un effort de création de 85 logements par an.

➤ **Potentialités de réaffectation du parc vacant**

Entre 2003 et 2006, l'OPAH a permis de remettre sur le marché de 85 logements. Si l'effort engagé alors se poursuivait avec le même rythme (nouvelle OPAH), il serait possible d'envisager une remise sur le marché d'au moins 100 logements d'ici 2015.

➤ **Potentiel de réutilisation des anciennes emprises industrielles**

Les friches des anciennes filatures étant davantage destinées à être utilisées pour le développement d'activités économiques, le potentiel de développement d'opérations à vocation d'habitat au sein des espaces urbanisés reste limité.

➤ **Besoins en constructions neuves**

Compte tenu de ce qui précède, les besoins en logements neufs pour remplir les objectifs affichés sont d'environ :

- 280 logements pour le maintien de la population actuelle,
- 1090 logements pour un rattrapage de la population de 1975.,

En considérant une densité moyenne de 12 logements par hectare, ce qui correspond à la valeur moyenne des opérations qui se sont déroulées récemment ou qui sont projetées sur la commune, les besoins en terrain à bâtir seraient compris entre 23 et 91 hectares.

Néanmoins, en absence d'une intervention publique systématique, l'ensemble des disponibilités foncières théoriques ne pourra vraisemblablement pas être utilisée (rétention foncière). Afin de conserver une certaine fluidité du marché foncier, les besoins seraient vraisemblablement doublés. Il conviendrait alors de développer une offre foncière de 50 à 180 hectares afin de satisfaire l'objectif de 280 à 1090 logements neufs.

Cet objectif peut toutefois être modifié si la municipalité décide d'avoir recours à une politique publique volontariste en matière d'aménagement foncier et/ou si les hypothèses de densité étaient réévaluées.

Les besoins en matière d'activités économiques et équipements

La commune souhaite concilier attractivité résidentielle et dynamisme économique. Les ambitions de la municipalité sont par conséquent de maintenir et développer les activités existantes d'une part, et permettre l'accueil de nouvelles entreprises d'autre part.

➤ Santé et éducation

Le niveau d'équipement en matière de santé et d'éducation demeure satisfaisant et adapté aux objectifs de développement de la commune, notamment dans ses objectifs d'accroissement de la population.

➤ Commerce

Remiremont dispose d'un bon niveau d'équipement commercial et de services. La commune souhaite poursuivre l'accueil des petits commerces de proximité dans le tissu urbain mixte et permettre à de plus grandes surfaces de s'installer dans des zones plus à l'écart de l'habitat.

➤ Administration, industrie, tourisme, agriculture

Pour assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune, il apparaît indispensable que certains secteurs du territoire soient intégralement réservés à cette vocation : des secteurs où la poursuite de l'agriculture de ne sera en aucun cas remise en cause par le développement de l'urbanisation.

➤ Equipements et services à la population

Remiremont dispose d'un bon niveau d'équipements qu'il conviendrait de renforcer notamment dans les domaines de la petite enfance, du développement culturel, et de l'assistance aux personnes âgées.

Les besoins en environnement et protection du patrimoine

La commune souhaite principalement préserver les espaces naturels les plus sensibles, comme les espaces agricoles ouverts, les prairies et les zones humides. Dans le même temps, elle cherche à

assurer un équilibre et une harmonie entre espaces naturels et espaces construits, notamment par la valorisation des marges forestières (ou leur création dans le cadre des nouvelles zones de développement urbain). La municipalité a également identifié un certain nombre d'éléments du patrimoine paysager qui ont été inscrits sur le zonage en tant qu'éléments à protéger au titre des éléments paysagers du PLU, comme le Faigne Marguerite, l'étang Folliot ou le Faigne du Pransieux.

Le couvert forestier constitue en outre un patrimoine écologique et paysager d'une part, et des espaces de loisirs d'autre part, pour les habitants et les touristes (promenade...) La commune souhaite préserver et valoriser cet atout, afin d'affirmer la ville de Remiremont en tant que porte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, notamment en inscrivant l'ensemble du couvert forestier, dans les documents graphiques, en tant qu'espaces boisés classés.

Enfin, les éléments bâtis de Remiremont sont de grande qualité et lui confèrent une attractivité certaine. Il convient, par conséquent, de préserver les grandes entités urbaines existantes et de préserver les éléments intéressants du bâti, notamment les maisons canonales. Ce besoin de protection du patrimoine se transcrit dans le PLU par une intégration complète des préconisations et du zonage de la ZPPAUP, aussi bien dans le règlement que dans les documents graphiques.

Les zones d'extension de l'urbanisation

Les secteurs d'extension de l'urbanisation retenus correspondent globalement aux anciennes zones NA du POS. Si une grande partie d'entre elles restent en 1AU, certaines passent en N (naturelles) ou en UB (extension de l'urbanisation). De plus divers secteurs passent en 2AU (à urbaniser à long terme).

Le tableau suivant présente le devenir des anciennes zones NA : NA, NAa, NAb, NAc, ainsi que l'ancien classement des zones à urbaniser du PLU : 1AU, 2AU.

Identification des secteurs concernés	Zonage dans le POS	Utilisation des sols	Zonage dans le PLU
Au pied du Parmont, côté de la RN 57, entrée de ville ouest			
Champs Bertrand	NAa	Zone peu urbanisée, entrée de ville.	Le passage de la RN57 induit un classement en <u>Ne</u>
Champs Bertrand	NAa	Secteur d'extension de l'urbanisation.	Classement en <u>UB</u>
Au-dessus de Rouveroye	NAa	Secteur d'extension de l'urbanisation.	Classement en <u>UB</u>
Champs Bertrand	NAa	Secteur d'extension, entrée de ville définie par la ZPPAUP.	Classement en <u>UBe</u>
Au dessus de Rouveroye	NAa	En bordure de la RN57, secteur de prairies.	Classement en <u>2AU</u> (urbanisation future)

Champs devant Parmont	<i>Ndc</i>	Secteur de prairie au pied du Parmont.	Classement en <u>2AU</u> (urbanisation future)
Champs devant Parmont	<i>NC</i>	Secteur boisé au pied du Parmont.	Classement en <u>2AU</u> (urbanisation future)
Au pied du Corroy, vallon du Fouchot			
La Roche d'Arma	<i>NAa</i>	Espace naturel et boisé.	En raison de la couverture par la zone verte de la ZPPAUP, classement en <u>Np</u>
La Grange Puton	<i>NAc</i>	Secteur d'activités sportives et secteur naturel, traversé par le Fouchot. Importantes vues sur le quartier du Rhumont.	En raison de la couverture par la zone verte de la ZPPAUP, classement en <u>Np</u>

Identification des secteurs concernés	Zonage dans le POS	Utilisation des sols	Zonage dans le PLU
Secteur de Beaulieu			
Au Dessus du Petit Beaulieu	<i>NA</i>	L'ensemble du secteur, peu ou pas urbanisé, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La proximité du quartier du Rhumont doit être prise en compte (continuité, liaison avec le futur quartier).	Classement en <u>1AU</u>
Le Petit Beaulieu	<i>NA</i>	L'ensemble du secteur, peu ou pas urbanisé, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La proximité du quartier du Rhumont doit être prise en compte (continuité, liaison avec le futur quartier).	Classement en <u>1AU</u>
Le Grand Beaulieu	<i>NA</i>	L'ensemble du secteur, peu ou pas urbanisé, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.	Classement en <u>1AU</u>
Les Genêts	<i>NA</i>	L'ensemble du secteur, peu ou pas urbanisé, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.	Classement en <u>1AU</u>
Les Genêts	<i>UBc</i>	Cette partie du secteur, peu urbanisée, doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.	Le secteur est intégré à la zone <u>1AU</u>
Tête de La Mort	<i>NA</i>	Ce secteur boisé doit être préservé.	Classement en <u>N</u>
Petit Bienfaisy	<i>NA</i>	Ce secteur anciennement classé en <i>NA</i> fait partie du hameau du petit Bienfaisy.	Classement en <u>NH</u>
Les Genêts	<i>NA</i>	Ce secteur anciennement classé en <i>NA</i> fait partie du hameau du petit Bienfaisy.	Classement en <u>NH</u>
Les Genêts	<i>NA</i>	Cette partie du secteur est déjà urbanisée et sera englobée dans l'opération résidentielle des Genêts.	Classement en <u>UB</u>

Identification des secteurs concernés	Zonage dans le POS	Utilisation des sols	Zonage dans le PLU
Quartier de la Madeleine			
Le Grand Clos de la Magdelaine	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
Le Pré des Queugnots	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>

Les Brochottes	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
Tête de la Grande Basse	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
Tête de la Grande Basse	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
Au Dessus des Etangs de Révillon	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
Dessous les Bruyères	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>1AU</u>
La Roche de la Magdelaine	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en zone d'extension de l'urbanisation <u>UB</u>
Le Grand Clos	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en zone d'extension de l'urbanisation <u>UB</u>
Au Dessus du Grand Clos	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en zone d'extension de l'urbanisation <u>UB</u>
La Ferme de l'Oiseau	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en zone d'extension de l'urbanisation <u>UB</u>
La Ferme de l'Oiseau	<i>NA</i>	Opération en cours ou réalisée au sein de l'aménagement d'ensemble.	Classement en zone d'extension de l'urbanisation <u>UB</u>
Dessous les Bruyères	<i>NAb</i>	Terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.	Classement en <u>UBe</u> (zone d'entrée de ville de la ZPPAUP)
Le Grand Clos de la Magdelaine	<i>NA</i>	Zone à urbaniser ultérieurement en bordure du bois du Corroy.	<u>2AU</u>
Revers de la Grande Basse	<i>NA</i>	Zone boisée anciennement classée à défricher et urbaniser ultérieurement en bordure du bois du Corroy.	<u>2AU</u>
Le Pré Lache	<i>ND</i>	Zone naturelle partiellement boisée à urbaniser ultérieurement.	<u>2AU</u>
La Queue d'Hirondelle	<i>ND</i>	Zone naturelle partiellement boisée à urbaniser ultérieurement.	<u>2AU</u>
Près de la Ferme de l'Oiseau	<i>ND</i>	Zone naturelle partiellement boisée à urbaniser ultérieurement.	<u>2AU</u>
Les Bruyères	<i>ND</i>	Zone naturelle partiellement boisée à urbaniser ultérieurement.	<u>2AU</u>

Le choix des zones d'urbanisation future tient compte du risque d'inondation, respectent les distances de recul par rapport aux bâtiments agricoles, et répondent globalement à l'objectif de limitation de l'étalement linéaire de l'urbanisation, consommateur d'espace et coûteux au regard des frais d'extension et d'entretiens des réseaux.

Deux secteurs d'urbanisation future ont une vocation à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec celui-ci : le secteur de Beaulieu et le secteur de la Madeleine. Ces deux secteurs,

classés en 1AU, feront l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble. Deux secteurs existants sont dévolus à l'accueil d'activités économiques : derrière la gare SNCF et sur le site des anciennes filatures de Béchamp (chantier en cours). Deux secteurs sont quant à eux dévolus aux activités nuisantes de type industrielles et artisanales : l'une sur Choisy (existante), l'autre sur Charate, en contact avec la zone industrielle de Saint-Nabord.

Une attention particulière devra être apportée au secteur de la Madeleine. L'Est est classé en 1AU tandis que les parties occidentale et méridionale sont classées en 2AU. La première est urbanisable à court ou moyen terme, tandis que les secondes nécessiteront une modification du PLU.

L'aménagement de la zone 1AU devra ainsi tenir compte de l'urbanisation ultérieure de la zone 2AU, dans sa configuration d'ensemble et la réalisation des réseaux. Les deux secteurs d'aménagements devront être reliés par une (ou des) voie(s) de circulation automobile, ainsi que par des cheminements piétonniers. L'urbanisation du secteur de la Madeleine ne devra en aucun cas consister en la création de deux « quartiers » fermés sur eux-mêmes.

B.2. Justifications de la réglementation adoptée

Les zones urbaines

Définition des zones

➤ Les zones du Plan d'Occupation des Sols

Les zones urbaines définies par le POS modifié de 2000 étaient les suivantes :

- la zone *UA* concernait les espaces urbains anciens
- la zone *UB* représentait les quartiers périphériques où co-existaient un tissu ancien bâti et de nouvelles constructions
- la zone *UY* regroupait les activités économiques (industrielles, artisanales...)
- la zone *UF* concernait les voies ferrées
- la zone *UX* était ouverte aux constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et aux constructions à usage industriel ou artisanales peu nuisantes.
- La zone *UC* concernait les constructions et installations à usage d'activités de sport et de loisirs.

➤ Modification apportée au découpage des zones dans le PLU

L'ensemble de la zone *UA* du POS a vu son périmètre restreint afin de correspondre au centre ville historique délimité par la ZPPAUP. Le zone *UA* est donc elle-même re-découpée et constitue les secteurs *UAa* (quartier des maisons canoniales de la ZPPAUP) et *UAb* (ville bourgeoise du XVIIIème siècle de la ZPPAUP).

Les anciens secteurs *UB*, *UBa* (secteurs d'habitat collectif) et *UBb* (secteurs d'un habitat peu dense) ont été modifiés également au profit d'un redécoupage respectant le zonage de la ZPPAUP. Les zones *UB* intègrent donc aujourd'hui les sous-secteurs *UBa* (secteur des faubourgs du XIXème siècle de la ZPPAUP) et *UBe* (secteurs des entrées de ville de la ZPPAUP). La zone *UB* « banale », a donc vocation à rassembler les secteurs à vocation d'habitat déjà urbanisés, et situés hors de la ZPPAUP.

- Les *Bruchettes*, le *Trou du tremblement*, *Huchère*, *Jardins Baugru* et *La Maix* sont donc restés en zone **UB** « banale », puisque situés hors de la ZPPAUP.
- Sont également classées **UB**, la zone *UBb* de la *Maldoyenne* et la *Fosse* ainsi que la petite zone *ND* de la *Maldoyenne*, qui bénéficie d'un emplacement réservé pour garantir son urbanisation.
- Les zones *UX* de *Choisy*, *La croix Jeanette*, *Sous le Tertre* sont devenues **UBe** afin de respecter le zonage de la ZPPAUP en matière d'entrée de ville. Ce reclassement permettra en outre de développer l'offre résidentielle, les activités peu nuisantes et les commerces de proximité, au détriment des commerces de plus grande envergure.
- De même les zones *UBb* du *Charlet*, du *Buisson ardent*, des *Viaux La Maix La Butte* et des *Viaux*, ainsi que la zone *UBa* du *Révilion* sont devenues **UBe** afin de respecter le zonage de la ZPPAUP en matière d'entrée de ville. En outre ce reclassement permettra à ces secteurs de pouvoir bénéficier des mêmes prescriptions en matière de densité, qui globalement seront donc plus importantes puisque le caractère peu dense des zones *UBb* disparaît.

La zone *NA* et les secteurs *NAa*, *NAb* et *NAc* sont remplacés par les zones **1AU** et **2AU**. La zone **1AU** se destine à une ouverture future à l'urbanisation pour une vocation mixte (résidentiel et activités économiques compatibles avec l'habitat). La zone **2AU** est destinée à une urbanisation à long terme de l'agglomération.

- Les parties de la zone *NAb* qui se sont urbanisées dans le cadre de l'AFU devient **UB**.
- Les parties de la zone *NAb* faisant partie de l'AFU mais qui ne se sont pas urbanisées, sont désormais classées **1AU**, toujours à vocation mixte pour les opérations d'ensemble avec une limitation de surface pour les commerces (300m²) et l'artisanat (1000m²).
- La zone *NA* de la *Tête de la grande Basse* est redécoupée d'une part en **1AU**, et en **2AU**, dans le prolongement de l'AFU, afin de bien hiérarchiser les priorités d'urbanisation, c'est-à-dire d'accroître les potentialités d'extension de l'urbanisation à long terme, tout en permettant à court terme de préserver une urbanisation maîtrisée du territoire. De même, sont également classées **2AU**, dans le prolongement de l'AFU : *La queue d'hirondelle*, *près de la ferme de l'oiseau*, *le pré Lâche* et *les Bruyères* auparavant classés en *ND*.
- La zone *NAa* des *Champs Bertrand* et *Au dessus de Rouveroye* est re-composée en zones **UBe**, **UB** et **Ne** pour respecter le zonage de la ZPPAUP, ainsi qu'en **2AU** en fonction de l'état actuel d'avancement de l'urbanisation, pour permettre de garantir des réserves foncières à long terme dans le secteur.

- La zone *NA* de Beaulieu, quant à elle, est reclassée en zone 1AU, dont le découpage a été affiné pour permettre la prise en compte spécifique du hameaux du *Petit-Bienfaisy*, classés en zones NH, et anciennement situé à cheval entre la zone *NA* et la zone *ND*.
- La zone *UBc*, ainsi classée en raison de sa spécificité au niveau de l'assainissement (autonome), n'en reste pas moins une zone d'extension urbaine, et est reclassée par conséquent en zone 1AU, qui permettra ainsi d'étendre les réseaux collectifs dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Seule la partie déjà urbanisée de ces anciens secteurs *UBc* et *NA* est reclassé en zone UB.

Les zones *NC* deviennent A, zone agricole. Elle intègre un sous-secteur Aa, zone agricole protégée en tant qu'espace naturel sensible.

- Le redécoupage de ces zones a été effectué en concertation avec les agriculteurs de la commune, lors d'une réunion spécifique.
- Pour autant, les secteurs qui ont été retirés de la zone *NC* et qui ont été reclassés en zones naturelles, l'ont été au sein d'un sous-secteur spécifique Na qui rend possible la pérennisation ainsi que la diversification de l'activité agricole.
- Enfin, un nouveau secteur agricole A a été créé sur le *Haut Patu*.

La zone *ND* devient zone N et intègre les sous-secteurs : Na (secteur de diversification agricole, définie en concertation avec les agriculteurs), Ne (secteur d'entrée de ville, zone E de la ZPPAUP), Nl (secteur de sport et de loisirs), Np (secteur naturel couvrant la zone verte de la ZPPAUP) et Nv (secteur destiné à l'accueil des gens du voyage).

- La zone de loisirs *UC* de *Béchamp* est par conséquent, et très logiquement, classée Nl.
- La zone *ND* du *Fort de Parmont* devient Np. Dans le souci de respecter le zonage de la ZPPAUP en matière de zone verte, cette zone Np se trouve augmentée des anciennes zones *NDc* et *NC* situées dans le périmètre de la ZPPAUP, à plus forte raison que le règlement de la zone verte y interdit toute construction.
- La zone *ND* du *Calvaire* et de *la Grange Puton* devient également Np. Dans le souci de respecter le zonage de la ZPPAUP en matière de zone verte, cette zone Np se trouve augmentée des anciennes zones *NDl*, *Naa*, *Nac* et *UC* situées dans le périmètre de la ZPPAUP, à plus forte raison que le règlement de la zone verte y interdit toute construction.
- La zone *NCc* du *Baillot* est devenue N. Est également classée N le lieu *Derrière le petit Châtelet*.

- Le hameau de *Charatte*, auparavant situé dans une zone *NC*, se voit affecté spécifiquement en zone NH, zone de hameau dans un contexte fort d'espace naturel.

Une grande partie des zones *UX* à vocation mixtes, à forte connotation d'activités, disparaît au profit des zones UB mixtes à fortes connotation d'habitat. Les zones UX du PLU ne sont plus ouvertes à la construction de nouvelles habitations et sont dédiées exclusivement aux activités commerciales.

- La zone des entrées de ville de la ZPPAUP qui recoupe les zones anciennes zones *UX*, dessine le secteur UXe, appartenant à la ZPPAUP et posant des problématiques d'entrée de ville. Ainsi, la zone *UX* derrière la gare est devenue UXe. La zone *UX Dessus Réveillon* est devenue UX et UXe.
- La zone *UX* structurée par la rue Jules Ferry devient UBa, zone des faubourgs du XIXème siècle de la ZPPAUP. Le caractère urbain de la zone est ainsi affirmé, elle est destinée à l'habitat mais elle peut néanmoins accueillir des commerces de proximité.
- L'ancienne filature de Béchamp en zone *UY*, devient UXe. Cette zone permet d'implanter des activités moins nuisantes et de retisser des liens avec le tissu urbain environnant.

Les zones urbaines

Occupation et utilisation du sol dans les zones urbaines

- ♦ Les zones UA et UB ont une vocation mixte. Elles sont destinées à accueillir l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (commerces, services à la population, bureaux...).

Pour la préserver de l'implantation de moyennes ou de grandes surfaces à vocation économique, une surface maximale (300 m²) a été fixée pour les locaux à usage artisanal.

Seules sont donc interdites celles qui sont susceptibles de provoquer des nuisances pour les riverains (bruits, fumées, odeurs, poussières...) ou qui font courir des risques significatifs à la population (incendies, explosions, émission de produits toxiques...). Il s'agit en particulier des installations industrielles ou agricoles nouvelles. Pour des raisons de salubrité publique, les carrières et les décharges sont également exclues des zones urbaines.

Afin de maintenir un cadre de vie agréable pour les résidents, il a été décidé d'écarter également les équipements et constructions à vocation touristique qui sont susceptibles de provoquer des désagréments trop importants pour les habitants, notamment durant la nuit. Habitations légères de loisirs, terrains de camping ou groupements de caravanes sont donc interdits dans la ville. Cela n'empêche pas, toutefois, l'aménagement d'hôtels, de gîtes ou de chambres d'hôtes qui ne présentent assurément pas les mêmes contraintes et s'insèrent beaucoup plus facilement dans les secteurs d'habitat.

Les dépôts de véhicules, qui peuvent porter atteinte à l'aspect de la commune, sont également exclus lorsque le nombre de véhicules est supérieur à 10 unités.

Les entrepôts sont autorisés à condition que la construction soit liée à une activité implantée dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité implantée dans la zone.

- ♦ La zone UY est plus spécialisée, dédiée principalement aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale et tertiaire. Elle peut en particulier accueillir les installations moins compatibles avec la proximité d'habitat. Le règlement de la zone UY est, en cela, le plus souple : il permet d'accueillir toute forme d'industrie.

En revanche, les constructions à usage d'habitation sont strictement réglementées : seules sont tolérées celles qui sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées.

De même que l'habitat, les équipements touristiques (habitations légères de loisirs, campings, rassemblement de caravanes), les exploitations agricoles ne peuvent pas cohabiter avec la proximité d'installations susceptibles de provoquer des nuisances. Ils sont donc eux aussi interdits.

- ♦ Dans les secteurs déjà urbanisés soumis à des risques d'inondations, des prescriptions spéciales ont été définies pour palier à l'insécurité existante en cas de crues vis-à-vis des personnes et des biens. Pour ne pas altérer les capacités d'écoulement des eaux, les exhaussements et les affouillements de sols y sont strictement réglementés. Et le plus souvent toute occupation et utilisation du sol y est strictement interdite.

Conditions d'équipement des terrains en zones urbaines

Les règles fixées par l'ancien Plan d'Occupation des Sols ont globalement été maintenues. Les modifications concernent :

- ♦ L'article 3 des zones UA et UB (accès, voirie). Le présent règlement apporte des précisions concernant les voiries nouvelles et notamment les voies en impasse, qui, au delà de 35 m de longueur, devront prévoir le retournement des véhicules dans leur phase terminale.
- ♦ L'article 4 des zones UA et UB (réseaux). Il a été ajouté un alinéa concernant l'électricité, le téléphone et le câble : les réseaux publics et les branchements privés devront être souterrains ou camouflés en façade de rue.

Implantation des constructions en zones urbaines

- ♦ En zone UA, l'implantation des constructions devra s'aligner sur celles des constructions voisines ou peut reprendre l'implantation de l'ancien bâtiment en cas de démolition.

Sinon, la règle valable dans toutes les zones urbaines, est la suivante : soit les constructions s'implantent à l'alignement des voies publique, soit des marges de recul ont été définies. Ces marges devront respecter un recul de 4 mètres minimum.

Notons que ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions qui concourent aux missions de service public (ouvrages EDF, France-Télécom...). Cela permet notamment de mieux mettre en valeur certains bâtiments publics et de favoriser ainsi leur identification au sein du tissu urbain. Par ailleurs, certains ouvrages techniques de petite dimension (transformateurs EDF...) peuvent déroger à ces règles sans que leur impact ne soit nécessairement plus important.

- Concernant les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, la règle laisse la possibilité de construire soit sur les limites séparatives, soit avec un recul minimum (3 mètres en zone UA, 4 mètres en zone UB, UX et UY). Cette décision d'imposer un recul minimum vise à éviter la constitution de passages étroits entre les bâtiments qui demeureraient peu éclairés, peu ventilés et auraient tendance à concentrer l'humidité.
- Concernant les conditions d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres en zone UA et UB, le règlement vise à garantir un éclairage convenable des pièces d'habitation et de travail.

Caractéristiques des constructions en zones urbaines

Les règles édictées prennent en compte les caractéristiques des bâtiments existants et le sens vers lequel la commune souhaite voir évoluer le tissu urbain. Le principe général est de conserver dans le centre historique un bâti de type traditionnel, où certains éléments marquants de l'architecture régionale seront maintenus.

Les contraintes fixées dans les zones d'activités sont globalement moins importantes, afin de laisser davantage de souplesse aux entreprises et de ne pas risquer de porter trop atteinte à la fonctionnalité des bâtiments.

- La hauteur maximale autorisée des constructions varie suivant les zones en fonction du tissu urbain existant.

Dans les zones UA et UBa (ZPPAUP) la hauteur des constructions est limitée (hauteur maximum et hauteur minimum) par les bâtiments voisins significatifs. Dans le secteur UB, où les constructions sont légèrement plus basses, la hauteur est limitée à 9 m.

La zone UY est destinée à recevoir les activités économiques. Les bâtiments destinés aux activités disposent parfois de cheminées de grande hauteur, ce qui justifie d'opter pour une plus grande souplesse dans le règlement (pas de prescription en terme de hauteur).

- ◆ L'aspect extérieur des constructions des zones urbaines "mixtes" (UA, UB) est encadré par des règles rigoureuses, précisées dans le règlement de la ZPPAUP, qui répondent à des objectifs :
 - ⇒ préserver les caractéristiques de l'architecture locale
 - ⇒ maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis

Stationnement et espaces extérieurs en zones urbaines

Concernant le stationnement des véhicules, les constructeurs devront prévoir que les besoins puissent être assurés en dehors de la voie publique, afin de ne pas accentuer les problèmes de circulation et risquer de voir l'ensemble des espaces publics accaparés par les automobiles, au détriment de la sécurité et du bien-être des piétons et des cyclistes.

Dans la zone UB, un nombre minimum de places de stationnement a ainsi été défini en fonction de la vocation des constructions (principes difficile à mettre en œuvre en zone UA en raison de la densité de l'urbanisation, et difficile à mettre en œuvre en zone UX et UY en raison du caractère hétérogène des activités qui n'ont pas forcément les mêmes besoins en stationnement).

Les règles édictées en matière d'aménagement des espaces extérieurs visent principalement à favoriser la création d'espaces verts, en faisant en sorte de masquer les aires de stockage (zones UB, UX et UY), les aires de dépôts de véhicules et les parkings de plus de 1000 m² (zones UX et UY). En zone UB, les plantations existantes seront conservées.

Les zones à urbaniser

Définition des zones

➤ Les zones du Plan d'Occupation des Sols

Les zones d'urbanisation future définies par le POS de 2000 sont les suivantes :

- la zone *NA* rassemblait les terrains en zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure.
 - le sous-secteur *NAa* regroupait les espaces destinés à une urbanisation à vocation résidentielle sous forme groupée.
 - le sous-secteur *NAb* regroupait les terrains destinés à une urbanisation à vocation résidentielle correspondant à l'AFU de la Madeleine.
 - le sous-secteur *NAc*, secteur ouvert à une urbanisation à vocation d'activité de sports et de loisirs, sous forme groupée.

➤ Le découpage des zones dans le PLU

Les zones à urbaniser définies par le PLU sont de trois types :

- zone 1AU, destinée à accueillir une urbanisation à vocation mixte (résidentiel et activités économiques compatibles avec l'habitat). Les zones 1AU peuvent être urbanisés sans modification du PLU.
- zone 1AUy, destinée à accueillir une urbanisation à vocation industrielle, artisanale ou tertiaire. Les zones 1AUy peuvent être urbanisés sans modification du PLU.
- Zone 2AU, destinée à être ouverte à l'urbanisation à très long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU.

Occupation et utilisation du sol dans les zones à urbaniser

Les zones 1AU a une vocation mixte. Comme les zones urbaines actuelles de la commune, elle est destinée à accueillir l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (commerces, services à la population, bureaux...). Toutefois, la vocation résidentielle est prioritaire.

Les zones 1AUU ont vocation à accueillir les installations moins compatibles avec la proximité d'habitat et permet d'accueillir toute forme d'industrie. En revanche, les constructions à usage d'habitation sont strictement réglementées : seules sont tolérées celles qui sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées. De même que l'habitat, les équipements touristiques (habitations légères de loisirs, campings, rassemblement de caravanes), les exploitations agricoles ne peuvent pas cohabiter avec la proximité d'installations susceptibles de provoquer des nuisances. Ils sont donc eux aussi interdits.

Dispositions concernant l'implantation, les caractéristiques des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs

Le règlement de la zone 1AU a été élaboré en s'inspirant des dispositions du règlement de la zone urbaine correspondante : UB. Cela permet notamment d'assurer une meilleure insertion des nouvelles opérations dans le tissu urbain existant.

La rédaction des articles 3 à 14 du règlement des zones 1AU est donc très proche de celle des articles 3 à 14 des zones UB équivalentes.

L'accès et la voirie des nouvelles zones de constructions devront être adaptés et respecter les règles de sécurité. La réglementation doit permettre aux futurs résidents de circuler facilement et de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les articles 6,7 et 8 réglementent l'implantation des constructions sur les terrains par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites de propriété et aux autres constructions. Ils permettent

d'organiser l'urbanisation des secteurs et permettent de ne pas créer de rupture trop importante avec le bâti existant.

Dans le souci de raccordement aux secteurs déjà urbanisés, les règles de hauteur se calquent sur les secteurs UB environnants : 9 m pour la zone 1AU.

Concernant l'aspect extérieur des constructions en zone 1AU, la municipalité a mis en place une réglementation relativement contraignante, comme c'est le cas pour les zones urbaines. L'objectif consiste à respecter la continuité et les caractères de l'architecture patrimoniale de la ZPPAUP

Pour gérer et organiser le stationnement des véhicules, la municipalité a imposé la création d'un certain nombre de places de stationnement lors de toute nouvelle construction.

Enfin, le règlement de la zone 1AU a été élaboré en s'inspirant des dispositions du règlement de la zone urbaine correspondante : UY. Cela permet notamment d'assurer une meilleure homogénéité des différentes zones industrielles de la commune.

Les zones agricoles et naturelles

Définition des zones

➤ Les zones du Plan d'Occupation des Sols

Les zones agricoles et naturelles définies par le POS de 2000 sont les suivantes :

- La zone *NC* permettait une affectation des terrains à des activités agricoles, à la construction d'équipements ou d'installations collectifs, ainsi que la transformation d'usage vers de l'habitat
- La zone *ND* comprenait les espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites et des paysages, ainsi que les espaces de loisirs et les secteurs présentant des risques naturels (zones inondables, décharge contrôlée)

➤ Le découpage des zones dans le PLU

Les zones agricoles et naturelles définies par le PLU sont de trois types :

- La zone A correspond à une zone agricole stricte. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole, les abris légers pour bétails (inférieurs à 50m²), les habitations, les entrepôts et les éoliennes si elles sont strictement nécessaire à l'activité et les équipements collectifs. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous la restriction d'être lié à l'activité. La zone A comporte un sous secteur Aa (zone agricole protégée en tant qu'espace naturel sensible, en raison de son potentiel agronomique) qui fait l'objet de prescriptions très strictes notamment en matière d'utilisation et d'occupation du sol.
- La zone N est une zone naturelle "banale". Elle comprend à la fois des terrains agricoles (souvent des prairies), des espaces boisés ou forestiers, des jardins et des espaces de loisirs. Elle est généralement inconstructible (à quelques exceptions près, notamment les équipements collectifs, les abris de jardins (inférieurs à 20 m²), les abris légers pour bétail (inférieurs à 50 m²). Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés à une activité implantée dans la zone. La zone N comporte six sous secteurs : Na (secteur de diversification agricole, définie en concertation avec les agriculteurs), Ne (secteur d'entrée de ville, zone E de la

ZPPAUP), **Nl** (secteur de sport et de loisirs), **Np** (secteur naturel couvrant la zone verte de la ZPPAUP) et **Nv** (secteur destiné à l'accueil des gens du voyage).

- La zone **NH**, enfin, correspond aux « hameaux (Bouhay, Maigre Mine). Le classement de ces parcelles, déjà bâties, en zone **U** paraît peu justifié. En effet, les constructions sont situées en discontinuité avec le reste de l'agglomération et ne sont desservies que partiellement par les réseaux collectifs. De nouvelles constructions peuvent y être admises, mais dans un secteur géographique limité. L'objectif n'est pas, en effet, de développer véritablement l'urbanisation dans ces secteurs, mais d'y préserver le calme et l'ambiance caractéristique des hameaux, sans pour autant en interdire l'évolution.

Occupation et utilisation du sol

➤ Zone agricole

Conformément à la loi, seules sont admises en zone **A** les constructions agricoles ou directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles ou à la diversification des activités agricoles existantes, ainsi que les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics. Les changements de destination vers l'habitat ou les activités en lien avec le tourisme (ex : gîte, chambres d'hôtes...) rendus possibles, visent à empêcher un éventuel abandon des bâtiments et à favoriser sa requalification si l'activité agricole venait à y disparaître. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Les zones **Aa**, quant à elles, n'autorisent aucune occupation ou utilisation du sol. Cette forte restriction de la constructibilité dans la zone **A** et en particulier dans ce sous-secteur **Aa** a donc pour objectif de garantir une préservation maximale des terres utilisables pour l'agriculture.

➤ Zones naturelles

La constructibilité en zones **N** est, elle aussi, très restrictive. Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception des équipements publics et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que des abris légers pour bétail.

Dans ces zones, le PLU permet aussi les affouillements et exhaussements de sols uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité implantée dans la zone.

En zone **N**, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes peuvent également être tolérées, de même que les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt. Certains secteurs spécialisés peuvent également admettre quelques implantations : constructions et installations de sports ou de loisirs, y compris les terrains de camping, ainsi que les infrastructures qui leur sont liés (uniquement en secteur **Np**).

En zone **Na**, les changements de destination des constructions à usage agricole vers l'habitat ou les activités en lien avec le tourisme (ex : gîte, chambres d'hôtes...) sont rendus possibles.

La constructibilité en zone **NH** est moins stricte, mais demeure encadrée. D'une part, les terrains ouverts à une extension de l'urbanisation restent limités en superficie, d'autre part le règlement a été élaboré pour que le secteur conserve un caractère "naturel" : la zone n'a vocation à accueillir ni commerce, ni entrepôt commercial, ni installation classée. Il ne s'agit pas non plus d'en faire un secteur de loisirs : les terrains de camping, le stationnement de caravane et les habitations légères de loisirs sont interdits.

Conditions d'équipement des terrains

La réglementation adoptée est basée sur les anciennes dispositions des zones **NC** et **ND**. Elle est globalement moins contraignante qu'en zone urbaine en ce qui concerne la desserte par les réseaux.

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement, mais du fait de la faible densité du bâti, celui-ci pourra être réalisé de manière autonome lorsque le réseau public est inexistant.

De la même manière, lorsque les réseaux d'alimentation en eau potable n'existent pas, le recours à l'installation de dispositifs d'alimentation autonome (puits, forages...) est rendu possible, sous réserve du respect des réglementations spécifiques.

Implantation des constructions

- ♦ En zones **A** et **N**, où l'assainissement autonome est le plus souvent indispensable, l'implantation des constructions ne pourra être autorisée que si les caractéristiques du terrain ne présentent pas d'inconvénient majeur, notamment au regard des capacités d'épuration des eaux usées.
- ♦ Pour des questions de sécurité et de prévention des nuisances, un recul minimum des constructions est exigé par rapport aux voies publiques. Il est souvent plus important que dans les zones urbaines, dans la mesure où la vitesse des véhicules sur les voies départementales et communales est en effet plus élevée que dans la zone agglomérée, ce qui génère à la fois une augmentation du bruit et des risques d'accidents. Ce recul minimum est fixé à 10 mètres en zones **A** et **N**.
- ♦ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière sont inspirées des règles édictées en zones urbaine. Concernant les conditions d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, le règlement vise à garantir un éclairage convenable des pièces d'habitation et de travail. Des distances minimales sont notamment définies :
 - vis-à-vis des forêts (pour des raisons de sécurité au regard des risques d'incendie, ainsi que pour garantir l'ouverture des espaces),
 - vis-à-vis des éléments naturels protégés au titre des Espaces Boisés Classés (pour garantir une bonne mise en valeur paysagère). La marge de recul des constructions imposée est plus importante qu'en zone urbaine afin de maintenir un caractère paysager plus ouvert.
 - vis-à-vis des cours d'eau (afin de préserver la végétation riveraine, de maintenir la capacité d'écoulement des eaux et de limiter les pollutions diffuses ou accidentelles qui pourraient résulter d'une trop grande proximité des constructions par rapport aux cours d'eau).

Caractéristiques des constructions

- ♦ Les règles de hauteurs, communes à l'ensemble des zones non urbanisées ou faiblement urbanisées, varient en fonction de la nature des constructions :
 - la hauteur maximale des habitations reprend la valeur définie dans les zones d'extension urbaine (9 mètres),
 - pour les bâtiments à usage agricole, une hauteur légèrement supérieure est admise (12 mètres). Cette disposition se justifie par la volonté de ne pas bloquer les projets des agriculteurs si une

- construction ou une installation, du fait de ses caractéristiques fonctionnelles, devait dépasser la hauteur habituelle des bâtiments d'exploitation,
 - pour les abris de jardin et les abris légers pour bétail, la hauteur maximum autorisée est de 3 mètres, ce qui doit permettre de faciliter leur insertion dans le paysage.
- ♦ L'aspect extérieur des constructions est réglementé de manière plus souple qu'en zone urbaine. Certaines règles communes aux zones agricoles et naturelles ont toutefois été établies afin de conserver une bonne qualité paysagère générale et de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement.

Stationnement et espaces extérieurs

- ♦ Comme sur le reste de la commune, le règlement impose que le stationnement des véhicules soit assuré, en fonction des besoins, en dehors des voies de circulation.
- ♦ Des espaces boisés classés ont été identifiés en zone naturelle.
- ♦ Dans un souci de préservation des paysages et des milieux naturels, le PLU demande que soit privilégiée la conservation des plantations existantes et que les plantations nouvelles se fassent préférentiellement à partir d'espèces locales.

Bilan des superficies des zones

POS

PLU

ZONES URBAINES	Superficie (ha)
Zone UA	34.9
Zone UB	43
Zone UBa	25.6
Zone UBb	83.9
Zone UBc	7.9
Zone UC	12.1
Zone UY	26.9
Zone UX	50.1
Zone UF	10.6
Total	294.9

ZONES URBAINES	Superficie (ha)
Zone UAa	5.4
Zone UB	108.6
Zone UBa	59.6
Zone UBc	70.6
Zone UY	12.6
Zone UYi	1.4
Zone UX	4.1
Zone UXe	13,4
Zone UXi	7.9
Total	259.9

ZONES A URBANISER	Superficie (ha)
Zone NA	37.7
Zone NAa	15.7
Zone NAb	33.8
Zone NAc	12.8
Total	100

ZONES A URBANISER	Superficie (ha)
Zone 1AU	41.9
Zone 1 AUY	1.9
Zone 2 AU	29.8
Total	73.6

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	Superficie (ha)
Zone NC	143.4
Zone NCc	5
Zone ND	1138.9
Zone NDc	18.6

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	Superficie (ha)
Zone A	54.4
Zone Aa	25
Zone NH	3.5
Zone N	1060.7

Zone NDi	21.6
Zone NDI	4.6
Total	1332.1

Zone Na	46.3
Zone Ni	32.6
Zone NI	2.9
Zone Np	2.2
Zone Nv	132.9
Total	1360.5

TOTAL ZONES	1727 ha
--------------------	---------

C – INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du PLU sur les milieux naturels et les paysages

Les sols et les sous-sols

➤ Modifications de la topographie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'induire des affouillements ou des exhaussements de sols. Cependant, les zones 1AU correspondent globalement aux anciennes zones à urbaniser du POS ; les incidences du PLU seront par conséquent les mêmes que celles prévues dans l'ancien document d'urbanisme. De plus, même si la topographie marquée de ces secteurs laisse présager que les mouvements de sol relatifs à l'édification des nouvelles constructions peuvent être importants, les orientations sectorielles d'aménagement comportent des préconisations spécifiques pour intégrer les bâtiments dans la pente, de façon à limiter au maximum les exhaussements et les affouillements.

Le quartier de la Madeleine est le principal secteur d'extension urbaine prévupar le PLU. Il est localisé en situation de transition entre coteaux et plaine alluviale de la Moselle. Le site présente donc des terrains en pente, notamment en direction du bois du Corroy, laissant présager la nécessité de mouvements de sols pour y établir les voiries et y implanter les constructions. Les orientations d'aménagement qui ont été définies ont pris en compte cette particularitéen prévoyant l'aménagement de voies transversales en pente douce vers la vallée de la Moselle et une densité urbaine modérée au niveau des secteurs en pente. Ces dispositions devraient faciliter la réalisation d'un projet adapté au contexte topographique local et limiter les incidences sur le sous-sol. Une grande partie de ce secteur est actuellement classé en zone 2AU et l'ouverture à l'urbanisation y est pour le moment différée. Il est toutefois voué à être urbanisé avec une faible densité et en respectant au maximum les conditions topographiques initiales.

Le quartier de Beaulieu est le second site qui présente une topographie hétérogène. Il présente à la fois des points bas et des points hauts, car il s'implante sur un versant du vallon du Fouchot, du côté ouest de la RD 23. Des remblais significatifs sont susceptibles d'être réalisés pour permettre la réalisation de constructions.

Enfin, le reclassement en zone naturelle de certains terrains en pente dont l'urbanisation était prévue au POS, contribue à diminuer les atteintes à la topographie locale. Le cas le plus significatif est celui

de la Grange Puton, dont l'urbanisation se serait nécessairement accompagnée d'importants remaniements du relief.

➤ Risques de pollution des sols

Les risques de pollutions des sols qui résultent de la mise en oeuvre du PLU peuvent avoir quatre origines principales :

- pollutions liées à l'activité industrielle (risques directs et permanents),
- pollutions liées à la phase d'urbanisation proprement dite (risques directs et temporaires),
- pollutions liées à l'utilisation résidentielle des sols (risques indirects et permanents),
- pollutions liées à l'utilisation agricole des sols (risques indirects et permanents).

Ces pollutions des sols sont ensuite susceptibles de se propager au réseau hydrographique par ruissellement ou percolation.

L'activité industrielle : elle peut être à l'origine de la dispersion accidentelle de produits chimiques. Les dispositions du PLU n'accroissent pas les risques potentiels mis en place par le POS. Au contraire, en classant le secteur de l'ancienne filature de Béchamp en zone UXe (site précédemment classé en zone UY du POS), le PLU y proscrit l'installation d'établissements industriels et contribue ainsi à limiter les risques de pollution accidentelle des sols.

Par contre, l'extension de surface de la zone d'activités industrielle de Saint-Nabord sur le secteur de Charate (zone 1AUy) impliquera vraisemblablement une augmentation des risques de pollution.

L'urbanisation du terrain proprement dite : les travaux de terrassement, d'aménagement des terrains et de construction nécessiteront l'utilisation d'engins de chantier, susceptibles d'être une source de pollution diffuse ou accidentelle (déversement de carburants ou d'huiles, notamment). Les travaux de bâtiment généreront en outre l'utilisation de différents produits, tels que solvants ou peintures, qui peuvent accidentellement être diffusés vers le sol par projection directe ou par ruissellement des eaux de pluie le long des surfaces traitées. Ces risques de pollutions perdureront pendant toute la période de chantier. Ils s'estomperont à l'issue de cette phase, sans disparaître totalement du fait de possibles évolutions ultérieures du bâti et des équipements urbains.

L'utilisation résidentielle des sols : une fois la population installée, les travaux de jardinage et d'entretien des parcelles par les habitants pourront générer l'emploi de produits phytosanitaires, désherbants et pesticides. Mal utilisés, ces derniers pourront être à l'origine d'une altération accidentelle de la qualité des sols et des eaux d'infiltration.

L'utilisation agricole des sols : les différentes substances chimiques ou organiques utilisées par l'agriculture pour amender les sols ou protéger les cultures peuvent être à l'origine de pollutions significatives des sols si les apports ne sont pas contrôlés. Cependant, il est difficile d'établir de manière globale une relation de cause à effet entre le classement de zones agricoles par le PLU et les risques de pollutions induites par ce classement. En effet, les règles d'urbanisme n'ont pas pour fonction d'organiser la production agricole (art. L.111-1 du Code de l'urbanisme). Seuls les risques et les nuisances engendrées par les constructions et installations agricoles peuvent être considérées comme une incidence des dispositions du PLU. Le PLU de Remiremont préserve ainsi l'ensemble des espaces naturels intéressants de la commune sur le plan écologique (captages) et paysager, des conséquences d'une implantation agricole par un classement en zone N.

L'eau

➤ Les capacités d'écoulement des eaux

Les dispositions prises dans le cadre du PLU n'ont pas pour conséquence de re-calibrer les lits des cours d'eau. Les capacités d'écoulement des eaux ne devraient pas être modifiées de façon sensible.

➤ Augmentation de l'imperméabilisation des sols

Le développement des espaces bâtis entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols et une augmentation du ruissellement des eaux. Au total, les surfaces à urbaniser supplémentaires rendues possibles par le PLU représentent 18 ha (zones 1AUY et 2AU comprises) quand les zones d'extension retirées du POS représentent près de 21 ha. D'un point de vue strictement quantitatif, les dispositions prises par le PLU réduisent donc d'environ 3 hectares les potentialités d'extension des surfaces urbanisées, et par conséquent les surfaces à urbaniser du PLU présenteront un impact encore moins fort que celui des zones du POS qui restaient à aménager. Les surfaces supplémentaires qui seront imperméabilisées demeurent néanmoins importantes et auront nécessairement des incidences sur l'hydrologie locale. Ce phénomène sera pris en considération au travers des études d'assainissement menées dans le cadre de la loi sur l'eau. La mise en place de bassins de rétention d'eau permettra notamment de réguler les débits rejetés dans le milieu naturel après traitement.

Le PLU s'est efforcé, quant à lui, de réduire les effets liés à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols :

1. En ménageant des surfaces perméables au sein des secteurs d'extensions urbaines actuelles et futures :

- dans la plupart des zones urbaines ou à urbaniser, obligation de réserver sur chaque parcelle une superficie minimale d'espaces verts,

- mise en place d'une emprise au sol maximale des constructions dans le secteur IAU

2. En encourageant le traitement et l'infiltration des eaux sur le site même de l'opération, lorsque cela est réalisable.

➤ Les pollutions diffuses

Elles ont principalement pour origine les transports (résidus de combustion des moteurs sur la chaussée, lessivés par les eaux de ruissellement), l'agriculture (engrais et pesticides), les ménages (utilisation de produits phyto-sanitaires) et les systèmes d'assainissement (déversements occasionnels d'eaux usées dans les espaces naturels lors de précipitations importantes).

Le choix de permettre l'accueil d'entreprises et de nouveaux arrivants implique nécessairement une augmentation de ces pollutions diffuses (liées aux transports, aux ménages et à l'assainissement). L'objectif affiché de maintien et de protection des activités agricoles y contribue également.

Néanmoins, les nouvelles zones d'extensions restent anecdotiques, les différentes zones à urbaniser à destination d'habitat (IAU) étant des zones du POS reconduites. De plus, certaines dispositions pourront localement limiter les effets de pollution diffuse : ainsi, la zone UBc, ainsi classée en raison de sa spécificité au niveau de l'assainissement (autonome), est reclassée en zone IAU, qui permettra ainsi d'étendre les réseaux d'assainissement collectifs dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. De plus, le caractère incitatif du PLU en faveur des modes de déplacements doux est destiné à offrir des alternatives à l'usage de l'automobile, et à limiter ainsi l'accroissement des pollutions induites par les véhicules à moteurs.

L'air

Les activités humaines émettrices de gaz dans l'atmosphère sont nombreuses : industrie, transports, habitat, agriculture. Certains de ces gaz peuvent avoir des effets biologiques directs du fait de leur nature chimique (dioxyde de soufre, oxydes d'azote, particules fines, ozone...). D'autres, tels que le dioxyde de carbone, contribuent à l'augmentation de l'effet de serre.

Les choix effectués dans le cadre du parti d'aménagement et les dispositions du PLU peuvent avoir des conséquences sur l'émission de substances polluantes.

- en se donnant les moyens d'accueillir environ 1500 habitants supplémentaires à terme, la Ville de Remiremont pourrait voir augmenter ses émissions d'origine résidentielle (essentiellement dues à la consommation énergétique et aux déplacements des ménages).
- le maintien des zones industrielles (et la création de la zone 1AUY sur Charate) est également un facteur d'augmentation de la pollution atmosphérique (directe, par le rejet de polluants par les entreprises ou, le plus souvent, indirecte du fait des transports induits). Les nouvelles orientations sur la vocation des zones d'activités (avec une part plus importante accordée à l'artisanat et au tertiaire) sont de nature à limiter les émissions directes.
- parallèlement, en initiant une véritable politique incitative en faveur des modes de déplacements doux, la municipalité s'engage vers une réduction des émissions liées aux transports. Les effets attendus de cette politique sont encore difficiles à cerner :
 - d'une part, elle ne peut cibler que les déplacements résidentiels, la plupart des flux sur la commune étant cependant d'origine extérieure
 - d'autre part, ils dépendront largement de l'engagement personnel des Romarimontains.

Les milieux naturels

Les décisions d'aménagement prises dans le cadre du PLU, au premier rang desquelles figurent les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux terrains, peuvent avoir des conséquences sur les milieux naturels de la commune. Ces incidences peuvent consister en une destruction directe de la végétation (défrichements, terrassements...) ou en une atteinte indirecte vis-à-vis des espaces naturels environnants (évolution des apports hydriques, interruptions de couloirs écologiques...).

➤ Les espaces boisés

D'une manière globale, les décisions prises dans le cadre du PLU ne portent pas atteinte aux grands massifs boisés de la commune. Certains sites de développement de l'urbanisation sont cependant susceptibles de faire disparaître de petites unités boisées : ainsi, le site de la Madeleine (Revers de la Grande Basse, la Queue d'Hirondelle, les Prés de la Ferme de l'Oiseau et les Bruyères) apparaît être le plus concerné par la présence de cette trame boisée, mais sur les secteurs urbanisables à long terme (zones 2AU). Les autres déboisements qui pourraient résulter de la mise en oeuvre du PLU sont très limités en nombre et en surface. D'une manière générale, le PLU s'est attaché à préserver les espaces boisés qui apparaissaient les plus intéressants sur le plan écologique ou paysager : protection au titre

des Espaces boisés classés de l'ensemble du bois du Corroy, des secteurs boisés du Parmont, du Bambois et du bois de la Tête des Ânes.

➤ Les espaces agricoles ouverts

Ils subiront peu de modifications du fait de la mise en oeuvre du PLU. Les secteurs agricoles encore exploités aujourd'hui sont en effet protégés dans leur quasi-intégralité par un zonage "agricole" **A** et agricole strict **Aa**. Quant aux secteurs agricoles du POS qui passent en zone naturelle ils sont classés en zone **Na** de sorte pouvoir de pérenniser l'activité agricole. Néanmoins, la possibilité offerte aux exploitants de construire de nouveaux bâtiments sur l'ensemble des terrains classés en zone A, pourra toutefois conduire à l'apparition de nouveaux repères visuels dans le paysage.

➤ Evolution des grandes entités paysagères

Les décisions prises dans le cadre du PLU sont susceptibles de modifier de manière sensible les paysages de la commune. Les différentes entités paysagères identifiées lors du diagnostic ne sont pas concernées de manière égale par les dispositions adoptées.

Autour du bois du Corroy : les vallées et vallons délimitant la partie nord du Corroy concentrent des terrains situés hors du lit majeur de la Moselle et qui présentent généralement peu de contraintes physiques, bien que la topographie puisse être parfois significative. Localisés au sud de la ville, ils constituent bien souvent des sites favorables à l'extension de l'urbanisation : quartier de la Magdeleine dans la partie Sud-Est, quartier de Beaulieu dans la partie Sud-Ouest. Cette entité est donc fortement concernée par les projets d'urbanisation de la commune. La transformation des paysages, qui sera progressive, n'en demeurera pas moins significative. Les efforts faits dans le cadre du PLU pour compenser ces transformations visent à préserver les éléments végétaux structurants (lisières de forêts, espaces ouverts...).

Autour du Bambois et du bois de la Tête des Ânes : les paysages qui sont aujourd'hui encore très marqués par l'agriculture, peuvent peu à peu évoluer du fait des occupations et utilisations du sol émergentes :

- la création de gîtes ou de chambres d'hôtes pourrait inciter les propriétaires à engager des travaux d'entretien et de réhabilitation du bâti traditionnel,
- de nouvelles constructions annexes pourraient apparaître autour des corps de ferme,

Même si les espaces susceptibles d'être concernés par ces nouvelles occupations des sols sont limités en superficie et plutôt rassemblés au Sud-Ouest de la commune (il s'agit des parcelles classées en secteurs **A** et **Na**), les transformations induites seront perceptibles à distance du fait du caractère semi-

ouvert des paysages, notamment depuis la RN 57. Si les projets des particuliers sont réalisés dans une réelle recherche de qualité, les effets de cette diversification agricole apparaîtront vraisemblablement bénéfiques.

La vallée de la Moselle : du fait de leur caractère inondable, la plupart des terrains de la vallée de la Moselle ne sont pas concernés par le développement de l'urbanisation. Les dispositions du PLU s'inscrivent ici davantage dans une logique de préservation de l'existant : classement des terres en sous-secteurs inondables (indice « i »). Actuellement, le PLU ne prévoit pas non plus de possibilité d'extraction de matériaux dans le lit majeur de la rivière.

Le Parmont et la Grange Puton : le parti d'aménagement consistant à élaborer un zonage correspondant à celui de la ZPPAUP, la protection de ces deux entités paysagères fortes est aujourd'hui garantie, au titre de la zone verte de la ZPPAUP, classée en zone **Np** dans le PLU.

Le centre urbain : en secteur déjà urbanisé, les incidences du PLU sur les paysages résultent principalement des dispositions prises en matière de densité urbaine, de préservation du patrimoine, d'aspect des constructions et de traitement des espaces non bâtis. Les préconisations de la ZPPAUP sont ainsi les principaux axes généraux d'intervention en faveur des paysages urbains.

➤ Les espaces urbains

La majeure partie des secteurs d'extension de l'urbanisation sont localisés en limite de l'aire urbaine de Remiremont, dans le prolongement de voies de faubourg (Beaulieu, la Madeleine). L'impact des nouvelles constructions dans le paysage sera fort, mais sera compensé qualitativement par les prescriptions édictées dans les orientations sectorielles d'aménagement (qui couvrent toutes ces zones d'extension de l'habitat), et qui sont transcrites dans le document graphique et dans le règlement du PLU (implantation des constructions dans la pente, marges forestières, densités, principes de desserte, circulations douces...)

Les incidences du PLU vis-à-vis du réseau NATURA 2000

Les parties supérieures du Bois du Sapenois et du Bois du Corroy établis sur la commune de Remiremont, font partie d'un ensemble d'intérêt écologique majeur, proposé comme Zone de Protection Spéciale en octobre 2004 et intégré au réseau Natura 2000. Ce site, dénommé " MASSIF VOSGIEN" (réf. FR4112003), comprend plusieurs entités, localisées sur 86 communes et totalise une superficie de 26.413 ha.

VALEUR ECOLOGIQUE DU SITE

Les sites du "Massif Vosgien" sont caractérisés par au moins sept espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux : le Grand Tétrás, la Gélínotte des bois, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm, le Pic noir et la Pie-grèche écorcheur.

D'autres espèces de l'annexe I sont également susceptibles de fréquenter le site : la Bondrée apivore dont la présence est diffuse et la Cigogne noire susceptible de nicher au moins occasionnellement (une tentative connue à proximité immédiate du site en 1999). Des compléments d'inventaire seront effectués lors de l'élaboration du document d'objectifs.

Intérêts faunistiques recensés

Les sites du "Massif Vosgien" abritent plusieurs espèces animales rares ou menacées en Europe qui font l'objet de mesures de préservation.

Le Grand Tétrás est l'espèce phare du site. C'est aussi l'espèce la plus menacée car en régression constante. Il ne reste plus que trois noyaux de population relativement importants, deux d'entre eux étant centrés sur les réserves naturelles de Tanet-Gazon du Faing d'une part et de Ventron d'autre part. Un des objectifs est de favoriser les connexions entre les zones encore favorables et donc de permettre un échange entre les sous-populations de cette espèce très sédentaire. Cet objectif explique la présence au sein de la ZPS de petits secteurs ponctuels susceptibles de jouer le rôle de zones-relais. A noter qu'il s'agit ici de la sous-espèce major (population estimée à moins de 300 mâles) confinée aux massifs de l'Est de la France (Vosges, Jura et de façon très marginale Alpes) bien distincte de la sous-espèce pyrénéenne aquitanicus. Les principales menaces sont liées au développement non maîtrisé de l'urbanisation et à la fauche pendant la période de développement larvaire.

INCIDENCES DIRECTES DES DISPOSITIONS DU PLU

Incidences liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

L'ensemble des terrains inclus dans les deux sites "Massif Vosgien" et localisés sur le territoire de Remiremont, ont été classés au PLU en zone N naturelle. Ce classement est le plus restrictif du règlement vis-à-vis des occupations et des utilisations des sols qui peuvent être admis sur le site. Seuls peuvent être autorisés l'extension des constructions existantes, et dans les secteurs concernés par la Zone de Protection Spéciale, aucune construction n'est recensée.

Le PLU garantit donc un haut degré de protection des milieux naturels vis-à-vis de toute construction ou aménagement soumis à une autorisation d'urbanisme.

Incidences liées à la protection des espaces boisés

Sur le Corroy et le Sapenois, le PLU protège au titre des Espaces boisés classés les forêts. L'utilisation des outils de protection des espaces boisés s'est fait de manière adaptée par rapport aux enjeux décelés sur le site et ne devrait pas compromettre la gestion ultérieure des milieux naturels.

Impacts sur les espèces menacées des projets d'urbanisation prévus hors du site Natura 2000

Le PLU ne prévoit pas de secteurs d'extension urbaine aux abords du Corroy et du Sapenois. Les plus proches terrains qui pourront être concernés à moyen terme par un développement urbain sont ceux des zones 2AU de la Magdeleine, distants de plus de 200 mètres à vol d'oiseau par rapport aux limites de la zone Natura 2000. Etant donné la situation de la ZPS au sommet du bois du Corroy et au sommet du Bois du Sapenois, aucune conséquence n'est à prévoir vis-à-vis de l'hydrologie. Aucune installation industrielle proche ne fait peser un risque de pollutions sur le site. Les zones industrielles actuelles et futures qui sont susceptibles d'accueillir des activités générant des nuisances sont localisées à plus de 2,5 km du Sapenois. Les projets d'urbanisation prévus par le PLU n'ont donc pas d'incidence indirecte prévisible vis-à-vis des habitats naturels présents sur le site Natura 2000.

Conclusion :

Compte tenu de l'absence d'incidences directes et indirectes prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur la Zone de Protection Spéciale du "Massif Vosgien", il n'apparaît pas nécessaire de soumettre celui-ci à évaluation environnementale, telle qu'entendue à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

Les incidences du PLU sur le patrimoine historique et bâti

Le patrimoine archéologique

53 sites archéologiques sont identifiés sur le territoire communal, dont 50 sont localisés. La plupart d'entre eux sont localisés au centre-ville.

La commune est toutefois susceptible de receler des vestiges encore inconnus. La consultation préalable du Service régional de l'archéologie permettra d'établir les éventuelles prescriptions à mettre en œuvre lors des travaux qui seraient menés sur la commune.

Le patrimoine bâti

Le PLU favorise la préservation du bâti traditionnel du centre de la commune, au travers notamment des prescriptions du règlement, qui renvoient intégralement au règlement de la ZPPAUP pour la zone UAa (secteur ZPPAUP des maisons canoniales), à la zone UAb (secteurs ZPPAUP de la ville bourgeoise du XVIIIe siècle) et à une partie de la zone UB (secteurs ZPPAUP des faubourgs du XIXe siècle et des entrées de ville). Les principales caractéristiques du bâti traditionnel, décrites dans le rapport de présentation et prescrites dans le règlement de la ZPPAUP, sont reprises dans le règlement général des zones UB et 1AU, de façon moins stricte, ce qui devrait permettre de faciliter l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, grâce à une continuité des formes urbaines et architecturales.

Les maisons canoniales ont été identifiées comme éléments intéressants du patrimoine local et seront préservés au titre des éléments paysagers du PLU, de par l'ensemble urbain représentatif qu'elle constituent autour de l'ancienne abbaye (hôtel de ville)

