

> le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Afin de mieux appréhender les problématiques liées au développement de l'urbanisation, notre commune s'est engagée dans la révision générale de son document de planification que vous connaissez sous le nom de Plan d'Occupation des Sols (POS). Les POS ont été remplacés dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). C'est ce nouveau document que le conseil municipal réalise actuellement avec le concours du bureau d'études TOPOS, les personnes publiques associées et la population de Raon l'Étape.

pourquoi réviser le POS ?

La commune de Raon l'Étape, à travers la volonté de ses élus, souhaite proposer de nouveaux terrains à l'urbanisation pour répondre à la demande réelle observée en mairie. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces permettrait à la commune de conserver un réel dynamisme afin de s'affirmer comme ville centre de son territoire.

Jouissant d'une localisation géographique intéressante entre Saint-Dié des Vosges et Lunéville, la commune de Raon l'Étape dispose d'avantages très nets en matière d'attractions. Sa particularité d'être un centre bourg "à cheval" sur deux départements au cœur d'un système de communication efficace et varié (voie rapide, réseau SNCF...) ajoute une carte maîtresse supplémentaire dans son attractivité.

la prise en compte de l'évolution de la société

Déterminer des futures «zones à urbaniser» et les rendre «urbanisables» ne se fait plus aussi facilement qu'autrefois. La législation (lois SRU, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement, Grenelle de l'environnement...) précédée par des changements de mentalités et l'évolution de la société (prise en compte de l'écologie, affaiblissement des ressources naturelles, soutien de toute forme de développement...) a modifié la façon de voir les choses et de les appliquer. Les volets «environnement naturel», «paysage» et «mixité sociale et spatiale» prennent une place importante et justifiée dans l'élaboration des nouveaux documents de planification



Dessiner le futur visage de Raon l'Étape en préservant le cadre de vie et la qualité de notre environnement est au cœur du Plan Local d'Urbanisme.

communaux ou supra communaux.

que dit la loi ?

Art. L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les

populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art. L.121-1 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer : «1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

commune, la diversité dans l'offre résidentielle et le renforcement du centre ville par rapport aux espaces d'extension.

La commune de Raon l'Étape devra également valoriser son paysage urbain en soutenant la qualité architecturale des constructions et la création d'aménagements paysagers autour des nouvelles constructions. Des règles permettant d'avoir une meilleure lisibilité dans la trame urbaine de la commune seront applicables. Dans un même état d'esprit, la commune devra repenser ses liaisons douces en intégrant systématiquement dès qu'elle le peut, dans des projets d'aménagement d'envergure, des voies non ouvertes à la circulation automobile.

deuxième objectif :
dynamiser le tissu économique

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de conforter et de dynamiser les activités économiques de Raon l'Étape.

Le développement économique doit s'appuyer à la fois sur le renforcement :

- . des possibilités d'accueil des activités et de la qualité de cet accueil (requalification, intégration paysagère des zones d'activités et prise en compte de l'environnement),
- . de la diversification de la palette des activités.

Le développement économique ne doit pas se faire au détriment :

- . des activités en place qui devront être confortées (en centre ville tout particulièrement pour les commerces et les services),
- . des spécificités de Raon l'Étape (l'organisation spatiale liée à l'économie devra être maintenue).

troisième objectif : favoriser et développer l'offre touristique

Le PADD met l'accent sur l'amélioration de l'accueil et de l'attractivité touristique tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants de la cité. Le PLU permettra à la commune de réaliser ses projets communaux en mobilisant certains espaces, en proposant des zones spécifiques afin d'accueillir des équipements collectifs de loisirs et en laissant la possibilité de développer dans certaines zones naturelles les activités ludo-touristiques liées au sport de nature.

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une ville (démographie, tourisme, économie). Celle de Raon l'Étape est relativement bonne et la commune souhaite la garantir dans le temps, l'améliorer et la développer pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée.

quatrième objectif :
favoriser et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine
Le PADD de Raon l'Étape intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des

ressources naturelles et architecturales présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces ouverts) et de minimiser les impacts actuels. L'objectif est de permettre le développement de Raon l'Étape en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants et accueillant pour les touristes.



objectif 3 : favoriser et développer l'offre touristique



objectif 4 : favoriser et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine

Plan Local d'Urbanisme

cinquième objectif :
améliorer les flux de circulation
et se déplacer autrement

Au sein d'une commune de la taille de Raon l'Étape, il est important de disposer de plusieurs possibilités de déplacement au sein d'une organisation spatiale cohérente. Il s'avère, à l'heure actuelle, que cette organisation reste insuffisante mises à part les relations entre quartiers qui devront être maintenues et améliorées. La commune connaît un réel déficit en terme de liaisons douces (chemins piétons, pistes cyclable, sentiers divers) et devra les encourager dans les futurs aménagements.

Les quatre coupures que constituent la voie ferrée, la RD 259 ainsi que la Meurthe et la Plaine devront être minimisées en favorisant leurs traversées par des passages adaptés qui amélioreront la structuration de l'espace communal.

3. des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisées par la loi Urbanisme et Habitat (UH). Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : *«les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».*

Les orientations d'aménagement du PLU de Raon l'Étape s'inscrivent en continuité du PADD. Elles sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation. Elles seront complétées par les articles du règlement des zones "à urbaniser".

4. un plan de zonage

Le zonage permet de déterminer diffé-



objectif 5 : améliorer les flux de circulation et se déplacer autrement

rents types de zones :

- . la zone Urbaine : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- . les zones A Urbaniser : il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour leur urbanisation, mais destinées à être urbanisées dans le futur ;
- . les zones Naturelles : il s'agit de zones naturelles protégées en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

5. un règlement pour chaque zone

Le règlement d'un PLU est généralement découpé par zone et articulé systématiquement en 3 sections.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- . Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (tout ce qui n'est pas interdit est autorisé).
- . Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- . Article 3 - Accès et voirie.
- . Article 4 - Desserte par les réseaux.
- . Article 5 - Caractéristiques des ter-

rains.

- . Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- . Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- . Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- . Article 9 - Emprise au sol.
- . Article 10 - Hauteurs.
- . Article 11 - Aspect extérieur.
- . Article 12 - Stationnement.
- . Article 13 - Espaces libres et plantations.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- . Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Dans le règlement, l'ensemble des articles peut être sans objet, à l'exception des articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

6. les emplacements réservés

Les ER dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les ER permettent :

- . d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- . de geler tout autre projet de construc-

tion dans l'emplacement réservé (à moins que ce ne soit démontable).

Les ER sont localisés en fonction des besoins appréciés par la collectivité lors de l'élaboration, la modification ou la révision du PLU.

7. les ER sont des secteurs bâtis ou non, fixés par les PLU, réservés à

. l'accueil des voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier (art L123-1 8° CU),

. la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art L123-2 b CU). Cette servitude, instituée par la loi SRU s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser.

la concertation, l'association des habitants à l'élaboration de leur document de planification

Cette concertation se déroule tout au

long de la procédure.

Elle se traduit par :

. l'information du public de la prescription du PLU (affichage en mairie et publication dans deux journaux),

. une information suivie dans le bulletin municipal mensuel «*De Bonne Source*»,

. l'affichage de panneaux explicatifs en mairie,

. la mise à disposition du public de tous les documents validés,

. un registre destiné à recueillir les remarques des habitants, disponible en mairie,

. l'organisation d'une réunion publique.

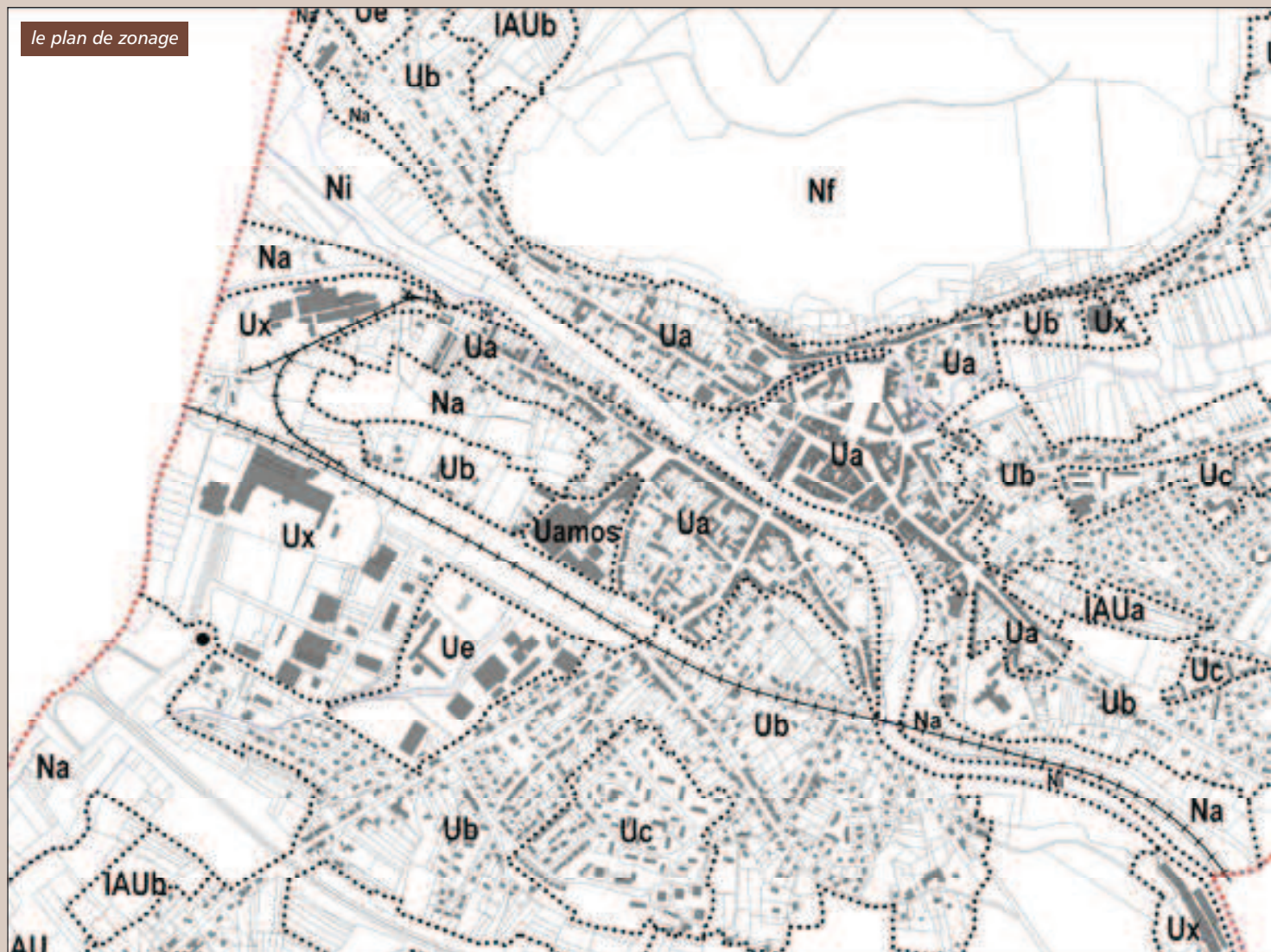
la compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales. Voici les principaux s'appliquant sur la commune de Raon l'Étape.

. la ZPPAUP : une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer la notion de champ de visibilité (périmètre de 500 mètres aux abords d'un monument historique) en lui substituant un «*périmètre intelligent*».

La zone de protection comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage. Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale, notamment à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

. le PER valant PPRi : Il existe un plan d'exposition aux risques naturels inondation sur la commune, prescrit par



Plan Local d'Urbanisme

L'arrêté préfectoral n°2640/89 du 5 octobre 1989. Le PER est une servitude d'utilité publique dont la révision vient d'être prescrite par le Préfet.

Le territoire soumis au Plan d'exposition aux risques Inondation est subdivisé en trois zones, suivant l'importance estimée des risques d'inondation des terrains par la Meurthe :

. tous les terrains soumis à un aléa hydraulique fort ont été portés en zone rouge. Cette zone est très exposée, où les inondations sont redoutables, en raison notamment des hauteurs d'eau et des vitesses du courant. Il n'existe pas de mesures de protection économiquement opportunes pour assurer d'une manière rationnelle la sécurité des personnes et des biens, notamment pour envisager l'implantation de nouveaux aménagements ou de nouvelles activités ;

. les terrains comportant des constructions ou pas et présents dans le champ d'inondation de la Meurthe, hors secteur d'aléa hydraulique fort, ont été portés en zone bleue. Cependant des mesures d'implantation, d'aménage-

ment ou d'extension sont prescrites dans le règlement ;

. une zone blanche, dans laquelle les risques prévisibles sont faibles ou nuls, compte tenu des critères d'études pris en compte.

. le PPRmt : il existe un plan d'exposition aux risques naturels de mouvements de terrains sur la commune de RAON L'ETAPE, prescrit par arrêté préfectoral n°394/2003/DDE en date du 11 juin 2003. Le PPRmt est une servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme.

Les raisons de la prescription résultent de l'existence de risques connus de coulées de boues et de chutes de blocs ainsi que des dégâts provoqués sur les maisons situées en contrebas de la colline de Beaugard.

En fonction des aléas et des enjeux, un zonage a été défini pour lequel des prescriptions et des recommandations sont édictées dans le règlement. Les différentes zones sont les suivantes :

. la zone d'interdiction (zone à croi-

sillons rouges et zone rouge du PPRmt) : dans cette zone, toutes les nouvelles constructions sont interdites, notamment dans la zone boisée et pentue de la colline. La gestion du bâti existant ne fait pas l'objet de mesures particulières mais certains travaux, dont l'exploitation de la forêt et tous travaux impliquant un remaniement des sols, sont autorisés sous conditions. Sous réserve qu'ils ne soient pas à usage d'habitation, la construction d'abris légers est autorisée dans l'emprise des parcelles jouxtant les voies publiques ;

. la zone de contraintes fortes (zone orange du PPRmt) : dans cette zone, seules des extensions limitées à 20 m² sont autorisées une seule fois et sous conditions. La gestion du bâti existant ne fait pas l'objet de mesures particulières mais certains travaux, dont l'exploitation de la forêt et tous travaux impliquant un remaniement des sols sont autorisés sous conditions. Sous réserve qu'ils ne soient pas à usage d'habitation, la construction d'abris légers est autorisée dans l'emprise des parcelles jouxtant les voies publiques ;

. la zone de contraintes faibles (zone bleue du PPRmt) : elle correspond à des zones partiellement urbanisées, les extensions ou reconstructions, ainsi que les constructions nouvelles sont autorisées. Les ouvrages en remblais ou les excavations de plus de 2 mètres sont interdits.

L'élaboration de ce genre de document est complexe et relativement long. Il convient d'appréhender de la meilleure des manières les différentes problématiques territoriales ayant un rapport avec le développement urbain d'une commune et son environnement. Quoi qu'il en soit, il faut garder à l'esprit que l'élaboration d'un PLU a pour objectif principal d'envisager le développement cohérent de la commune à moyen et long terme dans un souci d'intérêt général. L'intérêt général correspond à une recherche de cohérence du territoire dans son ensemble et non pas à une combinaison d'intérêts privés.



photo Aizair