



PRÉFECTURE DES VOSGES
D.R.C.L.E. 1
Reçu le 16 OCT. 2009
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

pièce
5

RÈGLEMENT DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE REMIREMONT

APPROUVÉ
REMIREMONT, LE 02 OCT. 2009
Pour le Conseil Municipal :
Le Maire,
J.P. DIDIER



Dossier approuvé par délibération
du Conseil Municipal
le 2 octobre 2009



TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi en application de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Il s'applique également aux :

- installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) ;
- démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme) ;
- à toute construction, aménagement ou travaux et installation à l'exception de celles d'une faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire, ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

Article 1

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de REMIREMONT. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de REMIREMONT.

Article 2

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 de ce texte, qui restent applicables et qui stipulent :

Article R. 111-2. - " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. "

Article R, 111-4. - " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15. - " Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. "

Article R. 111-21. - "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2. Sursis à statuer

Article L 111-7. - "Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement."

Article L 111-9. - "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8. dès la date de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

Article L. 111-10. - "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8. dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L 123-6. - "...À compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

3. Opérations d'utilité publique

Article L 111-9 : voir précédemment.

Article L 421-6. - " Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à

l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers, des monuments et des sites. "

Article L. 421 -7. - " Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies. "

4. Servitudes d'utilité publique

En application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme figure en annexe du plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol.

Article 3

Division du territoire en zones

⇒ Les zones urbaines = "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

⇒ Les zones à urbaniser = "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et le règlement.

Zones 1AU = zones desservies par des équipements publics (eau potable, assainissement, électricité) suffisants pour absorber l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissements....)

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une

modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones 2AU = zones non desservies par des équipements publics

ou zones desservies par des équipements publics insuffisants pour absorber l'urbanisation

= "réserves foncières" : terrains qui restent fermés et pourront être ouverts à l'urbanisation ultérieurement par la municipalité, lors d'une procédure d'évolution simplifiée du PLU.

⇒ Les zones agricoles = "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

⇒ Les zones naturelles et forestières = "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors de ces périmètres, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4

■ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5

Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit, dans la mesure où ce dernier n'avait pas été édifié illégalement (pour toute construction édictée après la loi du 15 juin 1943, qui a donné au permis de construire son caractère obligatoire sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'importance de la commune, aussi bien dans le cadre de projets d'ensemble que pour les constructions isolées). Un permis de construire devra être déposé dans un délai de 2 ans suivant le sinistre.

Article 6

Occupations et utilisations du sol réglementées

Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations suivantes :

1. Constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole et forestière.

2. Installations et travaux divers suivants :

- aménagement de terrains pour le camping,
- stationnement de caravanes,
- parcs d'attraction et de loisirs,
- habitations légères de loisirs,
- dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- garages collectifs de caravanes,
- installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- abris de jardin (surface limitée à 20 m²),

- abris légers pour bétail¹,
- affouillements et exhaussement du sol,
- carrières et décharges,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

4. Les équipements d'infrastructures, ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

Article 7

■ Découpage en zones du territoire

Zones U :

- zone **UA** : centre historique, au bâti dense et groupé et à vocation mixte
- ↳ secteur **UAa** : quartier des maisons canoniales → zone A de la ZPPAUP
- ↳ secteur **UAb** : ville bourgeoise du XVIII^e siècle → zone B de la ZPPAUP

- zone **UB** : secteurs d'extension de la ville, au bâti moins dense et à vocation mixte
- ↳ secteur **UBa** : faubourgs du XIX^e siècle → zone C de la ZPPAUP
- ↳ secteur **UBe** : entrées de ville → zone E de la ZPPAUP

- zone **UX** : Zone spécialisée, destinée à l'accueil d'activités économiques à faibles nuisances (artisanat, commerces, services, tertiaire de bureaux....)
- ↳ secteur **UXe** : entrées de ville → zone E de la ZPPAUP

- zone **UY** : Zone spécialisée, destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.

Zones AU :

- zone **1AU** : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour une vocation mixte (résidentiel & activités économiques compatibles avec l'habitat)

- zone **1AU Y** : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités économiques à vocation industrielle, artisanale et tertiaire

¹ Pour plus de précision sur la définition des abris légers pour bétail au sens du présent règlement, se reporter à la partie justificative du rapport de présentation.

- zone **2AU** : zone destinée à être ouverte ultérieurement à l'urbanisation

Zones A :

- zone **A** : zone agricole
- ↳ secteur **Aa** : zone agricole protégée en tant qu'espace naturel sensible

Zones N :

- zone **N** : zone naturelle
- ↳ secteur **Na** : secteurs de diversification de l'activité agricole
- ↳ secteur **Ne** : secteurs d'entrée de ville → zone E de la ZPPAUP
- ↳ secteur **Ni** : secteur de zone inondable
- ↳ secteur **Nl** : secteur de parcs et d'espaces paysagers à vocation sportives et de loisirs
- ↳ secteur **Np** : secteur naturel couvrant la zone verte de la ZPPAUP
- ↳ secteur **Nv** : terrains bâtis ou non bâtis qui permettent l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Zones NH :

- zone **NH** : secteur de hameau, comportant une urbanisation limitée

Article 9

Protection du patrimoine archéologique

1. Découverte de vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en oeuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

2. Archéologie préventive

Les opérations relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R-442-1 et R-442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R-442-3-1 du même code, rendent obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, permis de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par les mêmes formes.

Article 10

Lotissements

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.