



Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

4 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.5 OAP THÉMATIQUE
«HABITAT»

PROJET DE PLUI-H ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE PRÉSIDENT

S O M M A I R E

1.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES P/4

1.2 LES AMBITIONS DU PADD EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT «HABITAT» P/8

2. LES ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT P/10

- **ORIENTATION N°1 // Produire 3100 réponses logements en 15 ans, réparties selon l'armature territoriale P/10**
 - > Orientation n°1.1 : Assurer un développement de l'habitat, qui conforte l'armature territoriale P/11
 - > Orientation n° 1.2 : Territorialiser un développement de l'habitat sur la période 2025 à 2040, adapté à la réalité locale P/12
- **ORIENTATION N°2 // Organiser le développement en priorisant le renouvellement urbain et villageois P/16**
 - > Orientation n°2.1 : Organiser le développement entre la récupération de la vacance et des délaissés, le renouvellement du parc et la production de logements neufs, prioritairement dans les dents creuses P/16
 - > Orientation n°2.2 : Permettre une densification des opérations P/20
- **ORIENTATION N°3 // Développer une offre plu diversifiée et adaptée à l'évolution de la réalité des besoins locaux P/21**
 - > Orientation n°3.1 : Conforter les parcours résidentiels en fonction des caractéristiques des communes pour répondre aux évolutions des besoins des ménages P/21
 - > Orientation n°3.2 : Proposer une offre d'habitat adaptée à l'évolution de la taille des ménages P/21
- **ORIENTATION N°4 // Favoriser un urbanisme de qualité P/23**
 - > Orientation n°4.1 : Intégrer les projets urbains dans leur environnement P/23
 - > Orientation n°4.2 : Assurer l'intégration environnementale et paysagère des projets P/23
 - > Orientation n°4.3 : Assurer l'intégration fonctionnelle des projets P/23
 - > Orientation n°4.4 : Accompagner les communes dans l'amélioration de leurs espaces publics P/23
 - > Orientation n°4.5 : Assurer la qualité environnementale et énergétique des nouveaux projets en préservant les ressources et en s'adaptant au changement climatique P/23
 - > Orientation n°4.6 : Assurer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des projets favorisant un cadre de vie de qualité P/23

1.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «OAP», une approche urbaine qualitative

Au sein du PLUi-H, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Pièce obligatoire du PLUi-H, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements qui sont prévus dans le périmètre défini par l'OAP doivent être compatibles avec ces orientations.

Les objectifs poursuivis par les OAP ainsi que leur contenu sont définis par le code de l'urbanisme :

Article L.151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-

5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

Article L.151-7-1 du Code de l'urbanisme

«Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.»

Article L.151-7-2 du Code de l'urbanisme

«Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune

est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.»

Article L.152-1 du Code de l'urbanisme

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces

secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Article R.151-8-1 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.»

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de **compatibilité**. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

Article L152-1 du Code de l'urbanisme

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Afin de traduire certaines politiques, le législateur impose dans certains cas la réalisation d'une OAP thématique. Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi-H de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges comporte une OAP thématique «habitat».

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIALISÉS

L'OAP habitat se traduit comme un outil situé dans la continuité des orientations du PADD, pour présenter plus finement le projet de territoire. Elle est opposable aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité. Son contenu est volontairement peu réglementé par le Code de l'Urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

La loi ALUR a apporté deux clarifications majeures qui contribuent à recentrer les OAP sur leur rôle au regard de la traduction du projet de territoire, en les allégeant des éléments relatifs aux spécificités des PLUi tenant lieu de PLH (ou PLUi-H) :

- C'est le PLUi dans son ensemble qui tient lieu de PLH, et non plus les seules OAP ;
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est créé lorsque le PLUi tient lieu de PLH pour

limiter le contenu des OAP aux seules mesures relatives au droit du sol.

Ainsi, l'**OAP Habitat** contient des mesures permettant de déployer le lien entre urbanisme et habitat.:

Production de logements par secteurs géographiques ou par commune ;

- Renforcement de l'armature territoriale ;
- Principe de répartition entre production de logements en renouvellement urbain ou en extension ;
- Mise en œuvre d'un urbanisme de qualité ;
- Principe de développement d'une offre diversifiée : objectifs de production de logements locatifs aidés, de logements en accession aidée
- Principe de typologies de logements souhaités.

1.2 LES AMBITIONS DU PADD EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT «HABITAT»

La Communauté d'Agglomération doit poursuivre l'accompagnement de son territoire à la transition vers un nouveau modèle de développement : la société « post carbone ». Le volet habitat du PLUI-H, le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit contribuer à cette démarche, à travers la réponse aux trois enjeux, définis par le diagnostic :

- Assurer l'ambition de vitalité et d'attractivité démographiques : susciter le désir de rester, de revenir ou venir habiter en Déodatie.
- Assurer l'ambition environnementale : agir efficacement contre le réchauffement climatique, protéger et reconquérir la biodiversité et assurer la préservation des ressources.
- Assurer l'ambition territoriale d'une armature urbaine efficace et solidaire, au service de toutes les communes.

Pour conforter son attractivité, il est indispensable que l'Agglomération puisse être en mesure de proposer un logement attractif et adapté à chaque individu et chaque famille, à tout moment de la vie. La stratégie habitat se décline au sein de l'axe 1 du PADD et ses orientations :

ORIENTATION 1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DEVRA RÉPONDRE À

L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE « RAISONNÉE » DE MAINTIEN DE LA POPULATION

- **1.1 Disposer d'un parc immobilier justement proportionné pour répondre aux besoins engendrés par la diminution de la taille des ménages, le renouvellement du parc de logements et l'ambition de développement touristique**
- **1.2 Une ambition de production de logements fortement axée sur la réduction de la vacance et le redéploiement du bâti existant afin de limiter l'artificialisation des sols et de revitaliser les cœurs urbains et villageois**

ORIENTATION 2 : UNE AMBITION DÉMOGRAPHIQUE QUI NÉCESSITE DE DISPOSER D'UN PARC DE LOGEMENTS DE QUALITÉ, DIVERSIFIÉ ET SOLIDAIRE A TOUT MOMENT DE LA VIE

- **2.1 Une rénovation du parc qui doit être proactive afin de limiter les risques d'accentuation de la vacance inhérente au vieillissement et pensée en vue d'améliorer le quotidien des habitants**
- **2.2 Disposer de logements adaptés aux besoins de chaque type de ménage et à chaque étape de la vie des habitants**

ORIENTATION 3 : DÉCLINER L'OFFRE D'HABITAT AUTOUR DE SOLUTIONS ADAPTÉES A CHAQUE SECTEUR ET COMMUNE



AXE 1

ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE ATTRACTIVE TOUT AU LONG DE LA VIE

ORIENTATION N°1 // Produire 3100 réponses logements en 15 ans, réparties selon l'armature territoriale

avec un « cap 75.000 habitants » en 2050, impliquant une « étape » à 74.000 en 2040, prendre en compte la réalité démographique consiste à s'appuyer sur la démarche prospective qui a conduit le PADD à son ambition de maintien de la démographie au niveau 2019 autour de 75.000 habitants.

Sur cette base, comme en atteste le tableau ci-dessous, le besoin de production de logements amène à un chiffre compris entre 2.900 et 3.100 unités.

Ce chiffre se décompose comme suit :

- Un besoin de 1.900 à 2.000 logements induit par la baisse de la taille des ménages, cela compté sur la base de 74.000 habitants à l'horizon 2040.
- Un besoin de 500 à 600 logements pour prendre

en compte le renouvellement du parc induit par les démolitions.

- Un besoin de 500 logements lié à la création d'hébergements touristiques par transformation de résidences principales existantes ou par construction dans le tissu bâti existant. Ce chiffre ne fait que prolonger celui constaté dans la dernière décennie alors que la tendance est réellement à la hausse et implique, pour répondre aux perspectives du marché, de prévoir la possibilité de création de 100 à 200 unités d'hébergements touristiques innovantes ou créatives caractéristiques d'un habitat en pleine nature.

→ La nécessité de produire plus de **2.000 logements** pour répondre aux besoins induits par la baisse de la taille des ménages

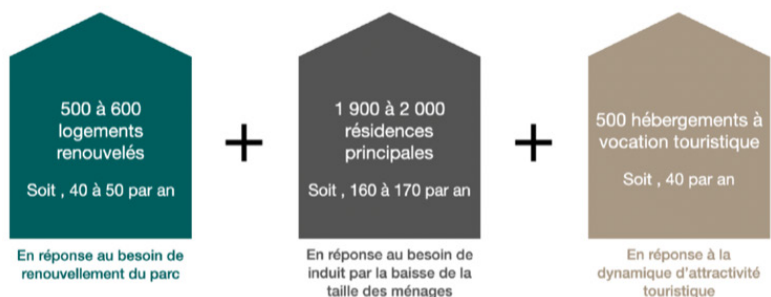
	2024	2040
Population	73 500	74 000
Taille des ménages	2,05	1,95
Résidences principales	35 854	37 949
Solde Résidence principale à produire		2 095

→ La nécessité de produire de **500 à 600 logements** pour répondre au besoin de renouvellement du parc

→ Une production d'hébergement qui doit permettre de valoriser également le potentiel d'attractivité touristique du territoire, soit à **minima 500 logements** d'ici 2040

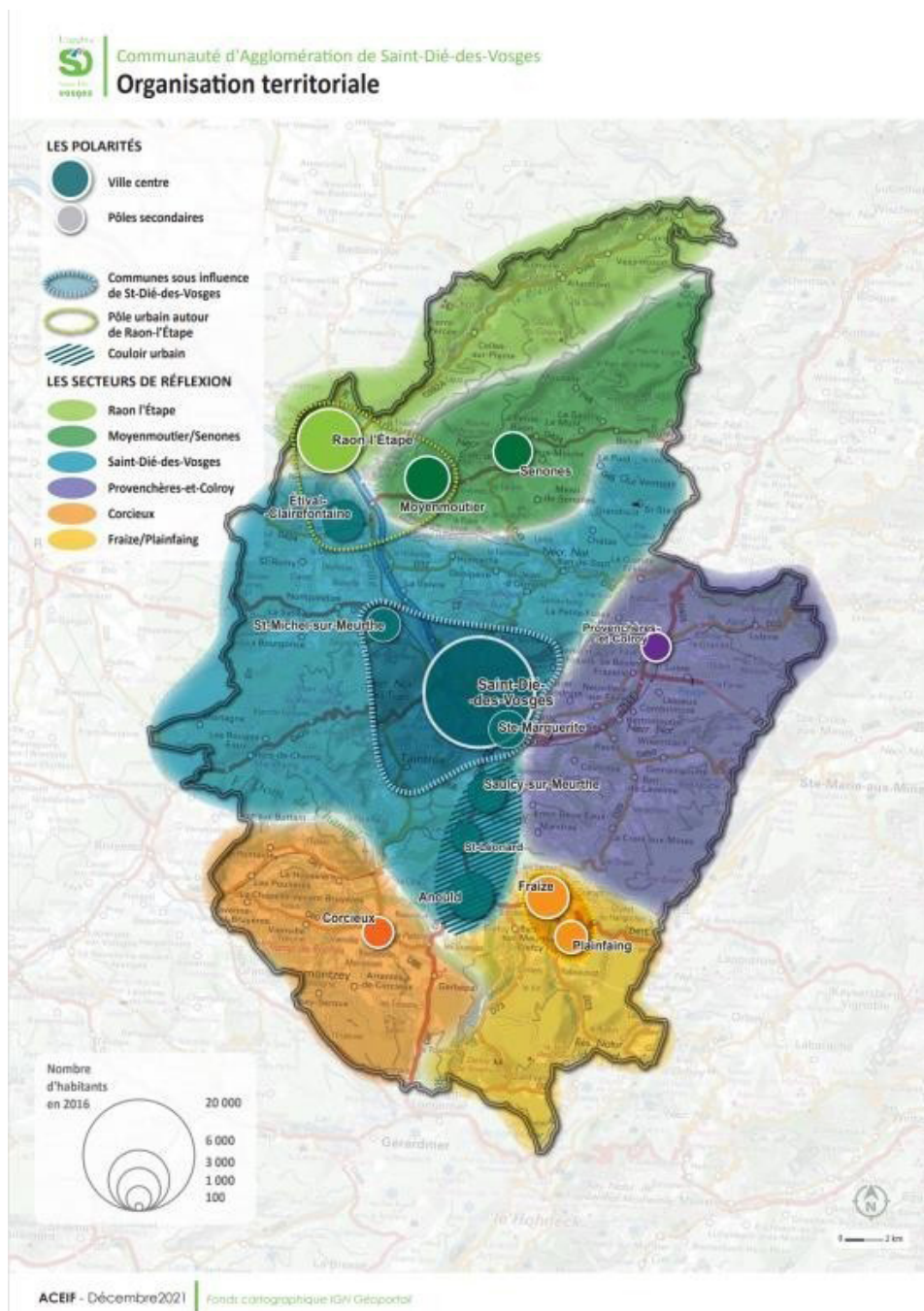
LE PLUIH, UNE VISION STRATÉGIQUE À HORIZON 15 ANS

2025 2040



Un besoin global d'environ 2 900 à 3 100 réponses logements à réaliser d'ici 2040

**BESOIN EN LOGEMENTS
2025 - 2040
2 900 - 3 100
LOGEMENTS**



Orientation n°1.1 : Assurer un développement de l'habitat, qui conforte l'armature territoriale

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-Des-Vosges, dans son PLUI-H, s'appuie sur son armature urbaine pour proposer une offre d'emploi, d'habitat, de services et d'équipements qui réponde aux besoins de la population, en tout point de son territoire.

Pour conforter son maillage territorial, la CASDDV souhaite affirmer le rôle des centralités, points structurants de secteurs fonctionnels sur lesquels elles rayonnent. L'organisation du développement de

l'habitat, s'appuiera sur la ville-centre, les polarités et les communes rurales, qui structurent 6 grands secteurs de vie :

- **Le secteur de Saint-Dié-des-Vosges**, organisé autour de la ville-centre, pôle central du territoire, des communes périurbaines, d'un ensemble de communes constituant un couloir urbain (Anould, Saulcy-sur-Meurthe et Saint-Léonard) et de villages.
- **Le secteur de Raon-l'Étape**, organisé autour du pôle secondaire de Raon-l'Étape et de villages de la vallée de la Plaine.

- **Le secteur de Senones**, organisé autour de 2 pôles secondaires (Senones et Moyenmoutier) et des villages de la vallée du Rabodeau.
- **Le secteur de Provenchères-et-Colroy** organisé autour d'un pôle secondaire (Provenchères et Colroy) et de villages.
- **Le secteur de Fraize/Plainfaing**, organisé autour de 2 pôles secondaires en continuité urbaine (Fraize et Plainfaing) et d'un village.
- **Le secteur de Corcieux** organisé autour d'un pôle secondaire (Corcieux) et de villages.

Pour conforter son maillage territorial, la Communauté d'Agglomération souhaite affirmer le rôle de ses centralités comme pôles structurants, qui permettent, par les services qu'elles accueillent et leur rôle de « relais » pour les habitants, de conforter **les parcours résidentiels et les réponses en matière d'habitat de manière plus diversifiée et adaptée aux besoins.**

La territorialisation des réponses logements apportées, réalisée au prorata du poids de la population de chaque commune, permet de conforter le rôle des centralités.

Par ailleurs, les centralités, qui connaissent des taux de vacance particulièrement élevés, corrélé à un manque d'attractivité de leurs centres-villes et centres-bourgs, devront dans leur production de logements récupérer une partie significative des logements vacants, dans un objectif général de redynamisation. Des outils, déjà en place ou à développer, sont proposés par le Programme d'Orientations et d'Actions à ce titre.

Orientation n° 1.2 : Territorialiser un développement de l'habitat sur la période 2025 à 2040, adapté à la réalité locale

1 // UNE TERRITORIALISATION DÉCLINÉE SUR UNE RÉPARTITION HOMOGÈNE DES RÉPONSES LOGEMENTS

Ces dernières années, la Communauté d'Agglomération a vu sa population diminuer, mais a réussi à maintenir son nombre de ménages.

Les évolutions contrastées avec, d'une part, une ville-centre et des polarités supports des emplois, équipements et services, qui ont vu leurs populations et ménages diminuer et d'autre part, des bourgs et villages, pour la plupart attractifs, supports de la construction, mais qui n'arrivent plus à compenser la dynamique démographique négative.

Dans les années à venir, l'offre de logements doit permettre aux centralités d'accueillir de nouveaux ménages, pour assurer leur rôle structurant et surtout maintenir une qualité d'offre d'emplois, de commerces et de services en faveur de l'ensemble du territoire.

Il s'agit de rééquilibrer le développement de l'offre d'habitat entre polarités et villages. L'attractivité du territoire, doit passer par une ambition d'accueil redonnée aux polarités, qui ont connu un certain ralentissement de leur développement en matière d'habitat, ces dernières années.

La Communauté d'Agglomération a décidé de territorialiser le développement des réponses logements, au prorata du poids de population, permettant de définir un objectif par communes et par secteur, afin de conforter le rôle des polarités.

L'objectif global de production de 2 900 à 3 100 logements (dont 500 ne constituent pas des résidences principales mais ont une vocation d'hébergement touristique) est décliné communalement pour répondre à l'objectif stratégique de vitalité partagé. Ainsi, la répartition est faite selon le poids démographique de chaque commune.

Ce choix politique est à la fois respectueux de la solidarité intercommunale et de la confortation de l'armature urbaine, puisque si d'un côté la répartition proportionnelle est équitable et égalitaire en valeur relative, elle renforce tout de même l'armature urbaine si l'on mesure les écarts induits en valeur absolue.

Concernant l'objectif de production de 1 100 à 1 300 logements par réduction de la vacance, il est réparti par commune en fonction de la vacance effective initiale de celles-ci. Ainsi, le taux d'effort

de réduction de la vacance est relatif au potentiel propre à chaque commune en la matière.

répartition communale de l'objectif global du PLUiH en matière de production de logements.

Il en va de même pour l'objectif de production de logements par changement de destination du bâti existant.

Concernant l'objectif de logement à construire, soit 1 400 à 1 500 unités, il est déterminé pour chaque commune en complément de l'objectif de réduction de la vacance et des logements à produire par changement de destination.

Le tableau ci-dessous donne le détail de cette

2040 - Ambition 74 000 habitants		
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	
Saint-Dié-des-Vosges	825	26,6%
Communes sous influence	341	11,0%
Couloir urbain	267	8,6%
Villages	181	5,8%
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	52,1%
Polarités	255	8,2%
Villages	106	3,4%
Secteur Raon-l'Etape	361	11,6%
Polarités	226	7,3%
Villages	108	3,5%
Secteur Senones Moyenmoutier	334	10,8%
Polarités	218	7,0%
Villages	53	1,7%
Secteur Fraize-Plainfaing	271	8,7%
Polarité	61	2,0%
Villages	115	3,7%
Secteur Corcieux	176	5,7%
Polarités	109	3,5%
Villages	235	7,6%
Secteur Provenchères/Ban	344	11,1%
TOTAL	3 100	

2040 - Ambition 74 000 habitants	
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040
Saint-Dié-des-Vosges	825
Communes sous influence	341
Étival-Clairefontaine	93
Naymont-les-Fosses	29
Sainte-Marguerite	93
Saint-Michel-sur-Meurthe	69
Taintrux	57
Couloir urbain	267
Anould	127
Saint-Léonard	50
Saulcy-sur-Meurthe	90
Villages	181
Ban-de-Sapt	16
Bois-de-Champ	5
Châtas	2
Denipaire	10
Grandrupt	6
Hurbache	11
Mortagne	9
Nompattelize	20
La Bourgonce	27
La Salle	12
La Voivre	22
Le Puid	6
Le Vermont	5
Les Rouges-Eaux	4
Saint-Jean-d'Ormont	5
Saint-Remy	16
Saint-Stail	5
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614
Polarités	255
Raon-l'Étape	255
Villages	106
Allarmont	16
Bionville	11
Celles-sur-Plaine	43
Luvigny	7
Pierre-Percée	7
Raon-lès-Leau	4
Raon-sur-Plaine	10
Vexaincourt	8
Secteur Raon-l'Étape	361
Polarités	226
Senones	95
Moyenmoutier	131
Villages	108
Belval	7
La Petite-Raon	32
Le Mont	4
Le Saulcy	17
Ménil-de-Senones	5
Moussey	32
Vieux-Moulin	11
Secteur Senones Moyenmoutier	334
Polarités	218
Fraize	127
Plainfaing	91
Villages	53
Ban-sur-Meurthe-Clefcy	53
Secteur Fraize-Plainfaing	271
Polarité	61
Corcieux	61
Villages	115
Arrentès-de-Corcieux	8
Barbey-Seroux	5
Biffontaine	14
Gerbépal	29
La Chapelle-devant-Bruyères	23
La Houssièrre	22
Les Poulières	8
Vienville	6
Secteur Corcieux	176
Polarités	109
Ban-de-Laveline	53
Provenchères-et-Colroy	56
Villages	235
Bertrimoutier	12
Coinches	11
Combrimont	6
Entre-deux-Eaux	18
Frapelle	7
Gemaingoutte	6
La Croix-aux-Mines	28
La Grande-Fosse	7
La Petite-Fosse	5
Le Beulay	4
Lesseux	6
Lubine	10
Lusse	18
Mandray	23
Neuvillers-sur-Fave	11
Pair-et-Grandrupt	15
Raves	15
Remomeix	15
Wisembach	18
Secteur Provenchères/Ban	344
TOTAL	3 100

Répartition des réponses logements :

STRATES	NOMBRE DE LOGEMENTS	%
Saint-Dié-des-Vosges	825	26,61 %
Polarités	869	28,03 %
Villages - Communes sous influence et couloir urbain	1 406	45,35 %
	3 100	100,00 %

2 // DES OBJECTIFS DÉCLINÉS SUR 3 PÉRIODES POA (PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS)

La CASDDV souhaite organiser le développement de son offre d'habitat, pour lui permettre à la fois de renforcer les parcours résidentiels et de répondre aux besoins de desserrement des ménages. Elle est aussi fortement dépendante de sa capacité à attirer de nouveaux ménages pour maintenir sa population à son niveau actuel.

Au regard des évolutions des années passées, l'ambition démographique de la communauté va se faire dans la durée. De fait, **la production d'environ 3100 réponses logements (dont 500 à vocation touristique), soit 190 à 200 réponses logements par an**, va s'étaler dans le temps.

Les premières années du POA vont permettre de construire les bases d'une stratégie d'intervention sur le bâti délaissé et la vacance, dont les premiers effets ne vont pas être ressentis avant 2 à 3 ans.

Dans un souci de suivi de l'évolution des objectifs dans le temps la Communauté d'Agglomération souhaite décliner ses objectifs PLUI-H (période 2025-2040), **sur 3 temps, celui du 1er POA** (période 2025-2030) **qui va constituer le temps de l'organisation de la mise en œuvre de la stratégie habitat, notamment sur le parc ancien**, puis celui du **2nd POA** (période 2031-2036), constituant une période **d'accélération**

des effets de la stratégie de la collectivité, enfin celui du 3e POA qui répondra aux objectifs ambitieux de la collectivité.

Le développement des réponses logements se fera, dans un premier temps, sur la durée du 1er POA (2025/2030) à hauteur de %35% des objectifs globaux. Cette première séquence donnera lieu à une **évaluation obligatoire**, qui permettra d'ajuster les objectifs pour la seconde période POA (2031/2036).

L'observatoire de l'habitat et du foncier permettra de suivre les évolutions et de faire un bilan de la consommation foncière **sur les zones U et 1AU**. Ce bilan sera réalisé annuellement et présenté au Conseil Communautaire à l'occasion du débat annuel sur la politique de l'urbanisme.

La répartition par secteur et par commune, selon chaque période POA, se décline de la manière suivante :

- Premier POA : 35% de l'objectif global à réaliser : 1085 réponses logements (soit 180 par an).
- Second POA : développement à hauteur de 45% de l'objectif PLUiH : 1860 logements (soit 310 par an).
- Troisième POA : développement à hauteur de 20% de l'objectif PLUiH : 620 logements (soit 155 par an).

2040 - Ambition 74 000 habitants				
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	PÉRIODE 2025 -2030 35%	PÉRIODE 2031-2035 45%	PÉRIODE 2036-2040 20%
Saint-Dié-des-Vosges	825	289	371	165
Communes sous influence	341	119	153	68
Couloir urbain	267	93	120	53
Villages	181	63	81	36
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	565	726	323
Polarités	255	89	115	51
Villages	106	37	48	21
Secteur Raon-l'Etape	361	126	162	72
Polarités	226	79	102	45
Villages	108	38	49	22
Secteur Senones Moyenmoutier	334	117	150	67
Polarités	218	76	98	44
Villages	53	19	24	11
Secteur Fraize-Plainfaing	271	95	122	54
Polarité	61	21	27	12
Villages	115	40	52	23
Secteur Corcieux	176	62	79	35
Polarités	109	38	49	22
Villages	235	82	106	47
Secteur Provenchères/Ban	344	120	155	69
TOTAL	3 100	1085	1395	620

ORIENTATION N°2 // Organiser le développement en priorisant le renouvellement urbain et villageois

Orientation n°2.1 : Organiser le développement entre la récupération de la vacance et des délaisés, le renouvellement du parc et la production de logements neufs, prioritairement dans les dents creuses

Les données de l'INSEE ont mis en évidence des potentialités liées à la présence d'un parc de 5300 logements vacants dont la majorité est concentrée sur Saint-Dié-des-Vosges et les pôles secondaires. La Communauté d'Agglomération souhaite mener une **politique ambitieuse de lutte contre le bâti dégradé** et vacant pour remettre une partie de ce parc sur le marché.

Elle souhaite notamment mettre l'accent sur la ville-centre et les polarités, pour lesquelles le taux de vacance est élevé, ainsi que sur les villages, qui font l'objet de fragilités.

Dans le même sens, elle souhaite utiliser le parc vacant afin d'inciter le développement d'une offre d'hébergements touristiques (du type résidences secondaires, gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

En parallèle, sont identifiées dans le POA des actions sur la modernisation, la transformation et le renouvellement du parc devenu peu attractif, peu performant au niveau énergétique, voire obsolète.

Ces actions s'inscrivent dans la dynamique de redynamisation enclenchée sur les centralités du territoire (programmes « Action cœur de Ville » et « Bourgs-Centres, Petites Villes de Demain »), formalisée dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

D'autres interventions, spécifiques aux villages, seront menées pour accompagner au mieux les petites communes dans la lutte contre le bâti dégradé et vacant.

Au vu du diagnostic des capacités de densification et des projets déjà identifiés, les réponses logements seront développées sous plusieurs formes :

- **La récupération du parc de logements vacants à remettre sur le marché : 1100 à 1300, soit 42% de l'offre nouvelle**

La CASDDV a défini un objectif de récupération d'environ **1300 logements vacants en 16 ans, soit 80 à 90 par an afin de passer de 12% à 7%.** Les objectifs de diminution de la vacance ont été identifiés par commune et sont détaillés dans le tome C de ce présent PLUiH.

Le niveau de récupération de la vacance correspond à **42% des objectifs du PLUI-H** et a été calculé en fonction du niveau de vacance par commune. Près de 8 logements vacants sur 10 seront récupérés à Saint-Dié-des-Vosges et dans les autres polarités identifiées.

Libellé	Logements à produire d'ici 2040 <i>Sur la base baisse taille ménage et hausse secondaire (mode arrondi)</i>	Logements produits par réduction de la vacance (15 ans) d'ici 2040
Saint-Dié-des-Vosges	825	585
Communes sous influence	341	58
Couloir urbain	267	51
Villages	181	26
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	720
Polarités	255	167
Villages	106	41
Secteur Raon-l'Etape	361	208
Polarités	226	142
Villages	108	69
Secteur Senones Moyenmoutier	334	211
Polarités	218	95
Villages	53	3
Secteur Fraize-Plainfaing	271	98
Polarité	61	12
Villages	115	10
Secteur Corcieux	176	22
Polarités	109	22
Villages	235	19
Secteur Provençères/Ban	344	41
TOTAL	3 100	1 300

STRATES	NOMBRE DE LOGEMENTS	%
Saint-Dié-des-Vosges	585	45,00%
Polarités	438	33,69%
Villages - Communes sous influence et couloir urbain	277	21,31%
	1 300	100,00%

- **Le renouvellement d'une partie du parc ancien devenu peu attractif : 300 logements, soit 10% de l'offre nouvelle**

La CASDDV souhaite répondre aux situations de ménages confrontés à des difficultés liées aux caractéristiques du parc de logements. **Sont identifiés des besoins de relogements, de transformations de logements** (fusion de petits logements, agrandissement...), au regard des contraintes énergétiques, voire de **démolitions de logements dont l'état ou le manque d'habitabilité ne permet pas d'envisager une rénovation et une remise sur le marché.**

En cumulant les objectifs de réduction de vacance et de renouvellement du parc existant, on constate que plus de la moitié de l'effort de production de logements du PLUiH de la Communauté d'Agglomération (1400 à 1600 logements) est réalisé sur le bâti existant.

- **La production de logements neufs : 1400 à 1500 , soit 48% de l'offre nouvelle**

Afin de compléter les objectifs, le cadre législatif impose aux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux **de recenser et d'analyser les capacités de densification en foncier dans le tissu urbain existant.**

La CASDDV a mis en place une démarche prenant appui sur la définition de la Partie Urbanisée (PU) au regard du Code de l'Urbanisme, basée sur des critères identifiés, mais confrontée sur le territoire à certaines limites, du fait d'une forte dispersion du bâti. **Il s'agit de délimiter, par commune, un Périmètre Pérenne d'Urbanisation (PPU).** Celui-ci est conçu autour de 4 grands objectifs mis en perspective par le diagnostic et posés comme objectifs du PADD, à savoir :

- Prendre en compte **la genèse du tissu bâti existant**, favoriser sa densification et privilégier son évolution vers une forme plus compacte.
- **Rompre avec une urbanisation linéaire** le long des voies, stopper le mitage de l'espace qui en découle et privilégier une valeur « territoire nature » dans la perception du paysage.
- **Prendre en compte l'exposition des terrains aux risques**, notamment d'inondation, et aux

nuisances notamment liées aux infrastructures.

- **Prendre en compte la sensibilité environnementale** des espaces, notamment des zones humides et des espaces protégés.

La CASDDV, a ainsi proposé une méthode de délimitation des périmètres de PPU, qu'elle a fait valider par les communes. Cette méthode s'appuie sur la prise en compte des critères suivants, adaptés à chaque commune :

- La forme urbaine : au vu de la diversité morphologique des communes, toutes ne peuvent pas être abordées de la même manière ; une approche différenciée vise à tendre vers l'équité.
- Le critère paysager et résidentiel : pour préserver de toute urbanisation des espaces offrant des ouvertures paysagères qualitatives.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques, pour limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances connus.
- La prise en compte des protections environnementales (Trame verte et bleue, NATURA 2000 etc.), comme enjeu fort pour la biodiversité locale et la qualité de vie des habitants.
- La prise en compte des contraintes naturelles connues (humidité de la parcelle, ruissellement, pente forte, servitudes, l'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, etc.).
- La limitation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, si une rupture au sein du tissu bâti est observée plusieurs PPU sont tracés. Au-delà d'une longueur de 50 mètres linéaire, les terrains sont exclus du PPU car il s'agit d'une rupture dans l'espace bâti.
- La prise en compte des périmètres agricoles : Installation Classée pour la Protection de l'environnement (ICPE) et Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

La prise en compte des réseaux existants, qui doivent

être suffisants pour intégrer des terrains au sein du PPU.

Ce travail sur-mesure des capacités de densification et de développement des communes a permis de répondre au besoin de 1500 logements identifiés.

2040 - Ambition 74 000 habitants				
RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR COMMUNE				
Libellé	Logements à produire d'ici 2040 <i>Sur la base baisse taille ménage et hausse secondaire (mode arrondi)</i>	Logements produits par réduction de la vacance (15 ans) d'ici 2040	Logements créés par changement de destination du bâti existant d'ici 2040	Logements à construire (15 ans) d'ici 2040
Saint-Dié-des-Vosges	825	585	100	140
Communes sous influence	341	58	29	254
Étival-Clairfontaine	93	35	8	50
Nayemont-les-Fosses	29	2	5	22
Sainte-Marguerite	93	7	7	79
Saint-Michel-sur-Meurthe	69	7	5	57
Taintrux	57	7	4	46
Couloir urbain	267	51	19	197
Anould	127	23	8	96
Saint-Léonard	50	9	4	37
Saulcy-sur-Meurthe	90	19	7	64
Villages	181	26	29	126
Ban-de-Sapt	16	1	2	13
Bois-de-Champ	5	0	0	5
Châtas	2	0	0	2
Denipaire	10	1	2	7
Grandrupt	6	2	1	3
Hurbache	11	2	2	7
Mortagne	9	1	1	7
Nompatelize	20	1	4	15
La Bourgonce	27	8	4	15
La Salle	12	4	3	5
La Voivre	22	2	5	15
Le Puid	6	1	1	4
Le Vermont	5	0	0	5
Les Rouges-Eaux	4	0	1	3
Saint-Jean-d'Ormont	5	1	1	3
Saint-Remy	16	1	1	14
Saint-Stail	5	1	0	4
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	720	177	717
Polarités	255	167	20	68
Raon-l'Étape	255	167	20	68
Villages	106	41	11	54
Allarmont	16	3	1	12
Bionville	11	3	1	7
Celles-sur-Plaine	43	25	3	15
Luvigny	7	5	1	1
Pierre-Percée	7	0	1	6
Raon-lès-Leau	4	0	0	4
Raon-sur-Plaine	10	2	3	5
Vexaincourt	8	3	1	4
Secteur Raon-l'Étape	361	208	31	122
Polarités	226	142	27	57
Senones	95	60	14	21
Moyenmoutier	131	82	13	36
Villages	108	69	9	30
Belval	7	4	1	2
La Petite-Raon	32	31	1	0
Le Mont	4	0	0	4
Le Saulcy	17	8	2	7
Ménil-de-Senones	5	0	1	4
Moussey	32	19	4	9
Vieux-Moulin	11	7	1	3
Secteur Senones Moyenmoutier	334	211	36	87
Polarités	218	95	15	108
Fraize	127	62	8	57
Plainfaing	91	33	7	51
Villages	53	3	1	49
Ban-sur-Meurthe-Clefcy	53	3	1	49
Secteur Fraize-Plainfaing	271	98	16	157
Polarité	61	12	2	47
Corcieux	61	12	2	47
Villages	115	10	10	95
Arrentes-de-Corcieux	8	1	1	6
Barbey-Seroux	5	0	1	4
Biffontaine	14	0	2	12
Gerbépal	29	0	2	27
La Chapelle-devant-Bruyères	23	1	2	20
La Houssière	22	8	1	13
Les Poulières	8	0	1	7
Vienville	6	0	0	6
Secteur Corcieux	176	22	12	142
Polarités	109	22	11	76
Ban-de-Laveline	53	6	3	44
Provenchères-et-Colroy	56	16	8	32
Villages	235	19	17	199
Bertrimoutier	12	2	1	9
Coinches	11	0	0	11
Combrimont	6	0	0	6
Entre-deux-Eaux	18	1	2	15
Frapelle	7	0	1	6
Gemaingoutte	6	0	0	6
La Croix-aux-Mines	28	2	2	24
La Grande-Fosse	7	1	1	5
La Petite-Fosse	5	1	0	4
Le Beulay	4	0	0	4
Lesseux	6	0	0	6
Lubine	10	0	1	9
Lusse	18	1	2	15
Mandray	23	1	2	20
Neuvillers-sur-Fave	11	1	1	9
Pair-et-Grandrupt	15	1	2	12
Raves	15	0	0	15
Remomeix	15	1	1	13
Wisembach	18	7	1	10
Secteur Provenchères/Ban	344	41	28	275
TOTAL	3 100	1 300	300	1 500

Sur la base de ces Périmètres Pérennes d'Urbanisation (PPU) définis par commune, la répartition des **1500 logements neufs pour répondre aux besoins des ménages est organisée de la façon suivante :**

- **64% des logements dans des dents creuses,**
- **36% des logements,** en complément, dans les secteurs d'intensification urbaine et les quelques secteurs d'extension (zone AU). Des dispositions particulières dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et le règlement sont définies pour ces secteurs.

Le développement en intensification urbaine correspondra à 668 logements (dont 286 logements situées au sein des zones à urbaniser).

Orientation n°2.2 : Permettre une densification des opérations

La CASDDV dans son souci de limiter autant que possible la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières, a souhaité, privilégier le développement résidentiel au sein des tissus urbains et villageois constitués, comme vu précédemment. Le potentiel de développement des communes se traduit par la mobilisation de parcelles, support principalement de projets individuels, souvent en diffus, dans les tissus urbains et villageois existants.

Le faible niveau de consommation foncière en extension et la prédominance de la construction sur des parcelles diffuses, limitent la nécessité d'appliquer des principes de densité. Ceux-ci sont néanmoins précisés et appliqués, au cas par cas, dans les parcelles et zones OAP (1AUh), de plus de 10 000 m², prévues.

Le cas échéant, les objectifs de densité sont calculés sur les surfaces propres des opérations. Il s'agit de la surface de la zone au règlement graphique (surface brute) de laquelle sont déduites les surfaces affectées à la voirie, aux équipements et à la conservation d'éléments de la TVB.

Si la forme de développement hors ville-centre est la maison individuelle, isolée ou groupée, ce modèle correspond à la réalité d'une partie de la demande des ménages désireux de s'installer sur

le territoire. La CASDDV souhaite être en capacité de pouvoir encore proposer ce modèle sur son territoire. Cependant, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement de la population imposent au territoire de diversifier son offre de logements.

Si des interventions significatives sont menées pour redonner de l'attractivité aux centres-villes, il est complexe de traiter ces questions au sein des communes plus rurales. En effet, les bailleurs privés n'investissent que rarement sur le territoire car le marché du logement neuf est peu tendu, non intégré dans les zonages nationaux pour bénéficier des dispositifs d'aides de l'État en faveur des investisseurs privés. De plus, les bailleurs sociaux construisent moins que lors des décennies précédentes.

Malgré cela, le PLUiH encourage quand cela sera possible, la possibilité de produire:

- du logement intermédiaire (individuel groupé, maisons en bande, etc.) ;
- du logement en petits collectifs.

Pour cela les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intègrent les besoins en plurilogements (de 4 à 6 logements groupés) et :

- le recommandent pour les secteurs de 0,8 à 1 hectare ;
- l'imposent pour les secteurs supérieurs à 1 hectare.

ORIENTATION N°3 // **Développer une offre plu** **diversifiée et adaptée à** **l'évolution de la réalité des** **besoins locaux**

Orientation n°3.1 : Conforter les parcours résidentiels en fonction des caractéristiques des communes pour répondre aux évolutions des besoins des ménages

La CASDDV, dans le cadre de son objectif de 2500 à 2600 logements à produire pour répondre aux besoins des ménages, souhaite inciter à la production d'une offre de logements plus adaptée à la réalité de la demande : **locatif aidé** (social, privé conventionné et communal conventionné) ; **accession aidée** ; **logements de plus petite taille**.

Le diagnostic a mis en évidence une évolution des besoins de logements locatifs de qualité à satisfaire, mais également de produits à niveaux de loyer peu élevés. La construction individuelle a profité aux communes périurbaines et rurales, qui ont bénéficié de l'arrivée de ménages issus de la ville-centre et de l'extérieur du territoire, trouvant des prix de foncier moins élevés. Cependant, les prix, ne sont plus toujours accessibles. Ils interfèrent sur les parcours résidentiels locaux. Moins de ménages résidants peuvent accéder à la propriété, ce qui peut créer un problème d'accès au logement pour les ménages les plus fragiles. On constate aussi une inadaptation entre la taille des logements produits (T4 et T5 en majorité) et l'évolution de la taille des ménages (2/3 de ménages de 1 ou 2 personnes). Le vieillissement de la population implique également de répondre aux besoins en logement des ménages âgés, de plus en plus nombreux.

Le renforcement des parcours résidentiels constitue donc un objectif important pour l'ensemble du territoire. La Communauté d'Agglomération souhaite inciter les différents acteurs (propriétaires privés, investisseurs, bailleurs sociaux et autres structures) à produire des logements, qu'il s'agisse de rénovation ou de production neuve, correspondant aux besoins décrits ci-dessus. Cela permettra de viser une adaptation du parc de logements pour répondre à la demande de la population présente et proposer aux nouveaux arrivants de nouvelles formules d'habitat,

plus attractives. Cela en agissant sur plusieurs axes :

- Les personnes du territoire
 - > Personnes isolées, dont personnes âgées,
 - > Jeunes ménages, doubles actifs enseignants,
 - > Familles monoparentales,
 - > Ménages issus du parc social,
 - > Jeunes souhaitant décohabiter,
 - > Séniors, personnes à mobilité réduite, Ménages qui se séparent et ménages qui se recomposent,
 - > Ménages en difficulté à sédentariser.
- Les personnes extérieures au territoire
 - > Ménages des métropoles proches.

Orientation n°3.2 : Proposer une offre d'habitat adaptée à l'évolution de la taille des ménages

La CASDDV souhaite rééquilibrer la structure de son parc de logements, afin de mieux l'adapter à l'évolution de la composition des ménages. Ainsi, elle propose de favoriser la production de logements de plus petite taille (T1 à T3), afin de répondre aux populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, monoparentaux, précaires...), confrontés à des coûts de loyer et de charges trop élevés.

L'objectif de développement de l'offre de logements de petite taille est organisé autour de 2 catégories :

- Inférieur ou égal à T3
- Supérieur ou égale à T4

L'objectif de logements de petites tailles **porte sur 1089 logements sur 16 ans, soit 65 à 70 par an**, décliné dans le tableau page suivante :

2040 - Ambition 74 000 habitants			
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	OBJECTIFS T3 ET MOINS 45% SAINT-DIÉ 35% POLARITÉS 25% AUTRES	OBJECTIFS T4 ET PLUS 55% SAINT-DIÉ 65% POLARITÉS 75% AUTRES
Saint-Dié-des-Vosges	825	371	454
Communes sous influence	341	85	256
Couloir urbain	267	67	200
Villages	181	45	136
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	569	1046
Polarités	255	89	166
Villages	106	37	69
Secteur Raon-l'Étape	361	126	235
Polarités	226	79	147
Villages	108	38	70
Secteur Senones Moyenmoutier	334	117	217
Polarités	218	76	142
Villages	53	19	34
Secteur Fraize-Plainfaing	271	95	176
Polarité	61	21	40
Villages	115	40	75
Secteur Corcieux	176	62	114
Polarités	109	38	71
Villages	235	82	153
Secteur Provenchères/Ban	344	120	224
TOTAL	3 100	1 089	2 011

Ces objectifs de développement de l'habitat s'inscrivent en cohérence avec le zonage et les choix opérés pour l'élaboration du règlement du PLUIH, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles).

ORIENTATION N°4 // Favoriser un urbanisme de qualité

Orientation n°4.1 : Intégrer les projets urbains dans leur environnement

Le projet de la CASDDV vise à proposer un urbanisme de qualité pour les espaces d'urbanisation futurs prévus au règlement graphique en zone U ou AU. Cette recherche qualitative passe notamment par une intégration environnementale et paysagère des projets (interface avec les zones agricoles ou naturelles avoisinantes, vigilance quant à l'impact paysager) et par une recherche de cohérence avec les tissus existants (volumétrie, densité, continuité des itinéraires, etc.). Le règlement écrit ainsi que les OAP apportent une réponse à cet objectif.

Orientation n°4.2 : Assurer l'intégration environnementale et paysagère des projets

La CASDDV souhaite assurer cette intégration environnementale et paysagère, sur la base des paramètres suivants :

- Articulation avec **les espaces naturels et agricoles environnants** : préservation des secteurs de vergers ou des arbres les plus remarquables en fond de parcelles, création d'espaces de transition entre le projet urbain et les zones agricoles ou naturelles, etc. ;
- **Prise en compte des composantes du site** d'urbanisation : topographie, exposition, vues sur ou depuis le grand paysage, etc. ;
- **Prise en compte de la trame bâtie existante et des volumes bâtis** situés au voisinage de la zone ;
- **Traitement qualitatif des limites urbaines du projet** avec son environnement et son paysage.

Orientation n°4.3 : Assurer l'intégration fonctionnelle des projets

La CASDDV souhaite assurer cette intégration, par :

- Recherche **d'une continuité urbaine**, notamment au niveau de la trame bâtie, entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et les secteurs existants ;

- Recherche **de logiques d'itinéraires** dans le réseau viaire (éviter les voies en impasse) ;
- **Préservation de l'accès aux îlots d'exploitations agricoles** limitrophes par le maintien ou la création de voies spécifiquement dédiées à la circulation des engins agricoles.

Orientation n°4.4 : Accompagner les communes dans l'amélioration de leurs espaces publics

La CASDDV, dans le cadre des programmes de redynamisation des centralités, mais également via l'accompagnement de projets portés par des « petites communes », entend rechercher la conception d'espaces publics qualitatifs, qui s'inscrivent dans une démarche de transition écologique et qui participent pleinement à l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'attractivité du territoire.

Orientation n°4.5 : Assurer la qualité environnementale et énergétique des nouveaux projets en préservant les ressources et en s'adaptant au changement climatique

La CASDDV souhaite assurer cette intégration, en :

- **Anticipant les phénomènes climatiques extrêmes** ;
- **Recherchant la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de polluants locaux** ;
- **Optimisant les besoins en énergie**, en diversifiant les sources et en limitant l'utilisation de ressources non renouvelables ;
- **Assurant une gestion qualitative et économe de la ressource en eau** : installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- **Privilégiant une architecture bioclimatique et en prenant en compte, dès l'origine**, la performance énergétique globale du projet (matériaux de construction, besoins et approvisionnement énergétique, déplacements générés).

Orientation n°4.6 : Assurer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des projets favorisant un cadre de vie de qualité

La CASDDV souhaite assurer cette intégration, en :

Promouvant **des formes urbaines innovantes** ;

- Proposant **une qualité architecturale** avec une réflexion sur les matériaux, les couleurs, les volumes ;
- Préservant **les éléments identitaires** : fermes vosgiennes, bâtis de la seconde reconstruction... ;
- Aménageant **des espaces verts de qualité** ;
- Luttant contre **les nuisances sonores** ;
- Recherchant **une mutualisation des aires de stationnement et en privilégiant des surfaces non imperméabilisées** ;
- Enfouissant les **réseaux**.

