

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé



1.b Rapport de présentation

➤ 2^{ème} partie : Justifications

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
P.L.U. APPROUVÉ par Délibération du Conseil
Municipal du 22 JUIN 2018



Le Maire



22 juin 2018

Sommaire

1^{ERE} PARTIE : PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	4
2^{EME} PARTIE : ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	22
1. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	23
2. LES BESOINS EN LOGEMENTS	25
3. LES BESOINS EN LOGEMENTS : REPARTITION DENSIFICATION/EXTENSION	27
4. OU PLACER CES LOGEMENTS ?.....	28
3^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DE LA COHERENCE, DE LA NECESSITE ET DE LA COMPLEMENTARITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	37
1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	38
2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET JUSTIFICATION DES BESOINS FONCIERS	45
3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	47
4^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	59
1. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	60
5^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DES MESURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE	113
6^{EME} PARTIE : AUTRES JUSTIFICATIONS	116
7^{EME} PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI	122
8^{EME} PARTIE : LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES APRES ENQUÊTE PUBLIQUE.....	125
1. RAPPEL DU CONTEXTE	126
2. TABLEAUX DE SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	126
3. LA PROCEDURE.....	129

1^{ère} partie :

PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Rappels

Conformément aux articles L. 174-1 et suivants du code de l'urbanisme les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols qui ont prescrit un Plan Local d'Urbanisme avant le 1^{er} janvier 2016, sont soumises, si la procédure de révision n'est pas achevée au plus tard le 26 mars 2017, au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à partir du 27 mars 2017. La commune de Cernay est dans cette situation.

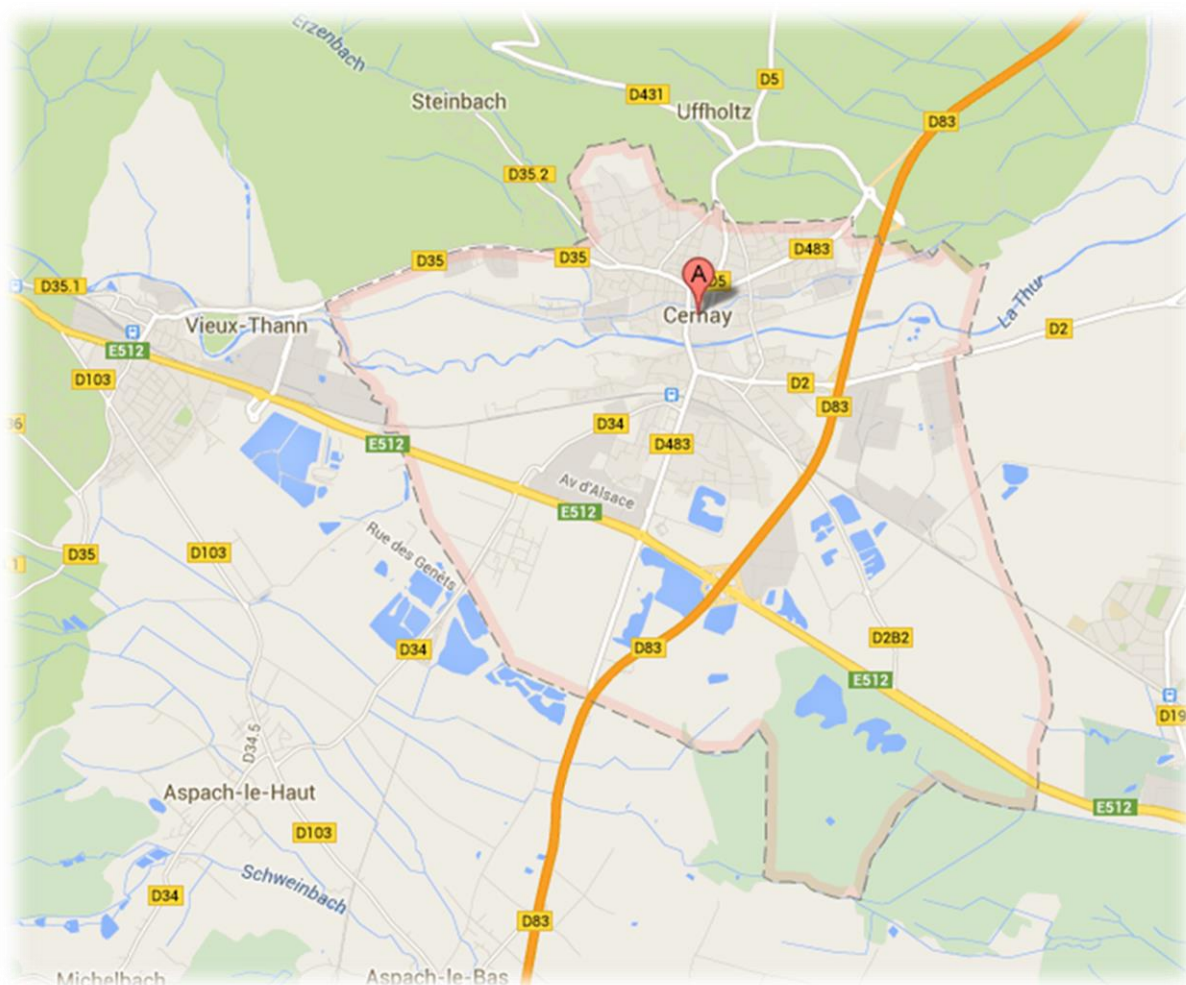
- - -

Un diagnostic territorial est détaillé dans le document 1.a Rapport de présentation 1^{ère} partie – Analyse de la situation existante. On trouvera dans ce document la description de l'état initial du site et de l'environnement, l'analyse socio-économique de la commune, la description des contraintes d'aménagement, des risques et des nuisances qui s'appliquent au territoire communal ainsi que le bilan de réalisation du Plan d'Occupation des Sols.

Seuls les principaux éléments de ce diagnostic sont présentés ci-après.

Situation générale

Au plan administratif, CERNAY appartient à l'arrondissement de Thann et au canton de Cernay dont elle constitue le chef-lieu. En outre, la commune fait partie de la Communauté de Communes de Thann-Cernay et est couverte par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Thur Doller.



Cernay, établie au débouché de la Vallée de la Thur, réunit sur 1804 ha les éléments de deux unités naturelles : le piémont des Vosges et le cône alluvial de la Thur. Au Nord, la commune s'adosse aux collines sous-vosgiennes ; elle est entourée par Vieux-Thann à l'Ouest, par Aspach-Le-Haut et Aspach-Le-Bas au Sud et par le Bois du Nonnenbruch à l'Est.

Milieu physique

La topographie et les sols

La commune présente une topographie générale plane avec une altitude moyenne de 295 mètres. Le ban communal est en pente très douce Sud-Nord, passant de 281 m à 325 m à l'extrême Nord, à l'approche du piémont des Vosges.

L'hydrologie

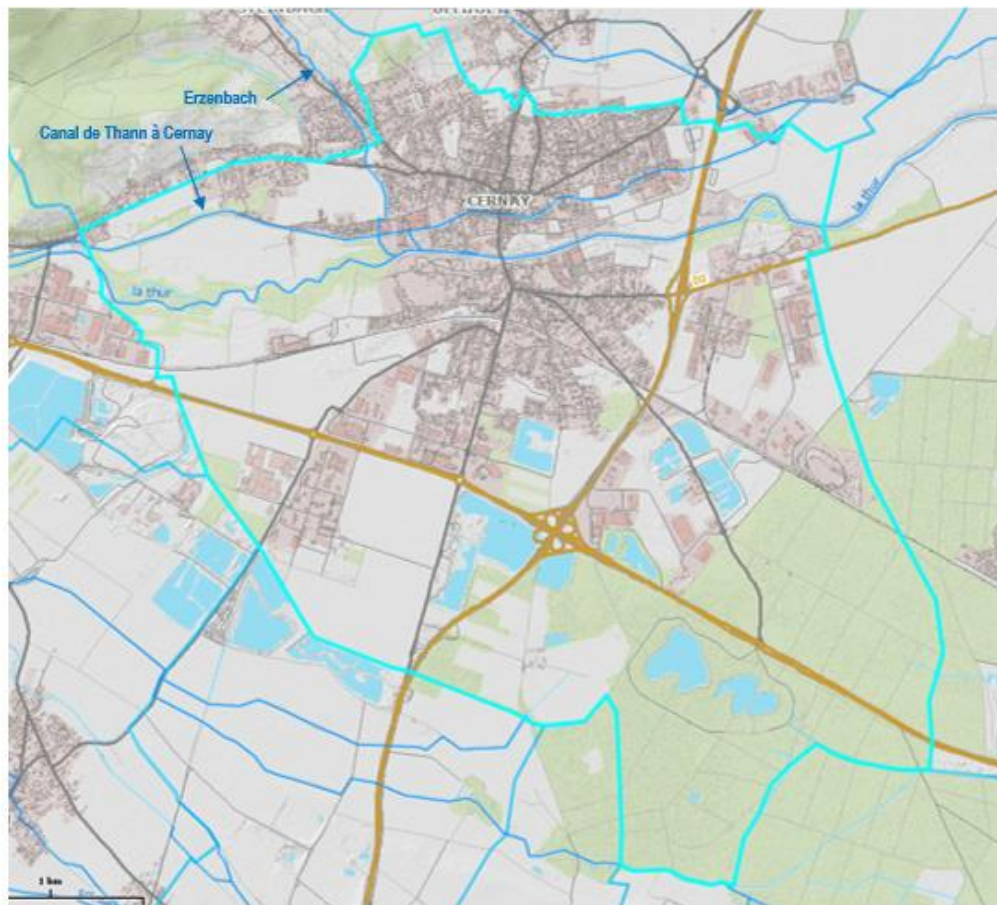
- **Les eaux souterraines**

Le secteur de Cernay se situe en limite ouest de la nappe phréatique rhénane. Globalement, le toit de la nappe se situe dans cette partie entre 2 et 5 mètres sous la surface du sol. Cependant son niveau peut fluctuer quelque peu selon les saisons avec des maximums locaux à la fonte des neiges et dans les périodes estivales les plus pluvieuses.

- **Les eaux superficielles**

Le ban de Cernay s'inscrit au sein du bassin versant de la Thur. Son régime de type nivo-pluvial océanique se caractérise par l'alternance de deux saisons bien marquées : une période des hautes eaux entre les mois de novembre et de mars, et une période de basses eaux entre juin et octobre.

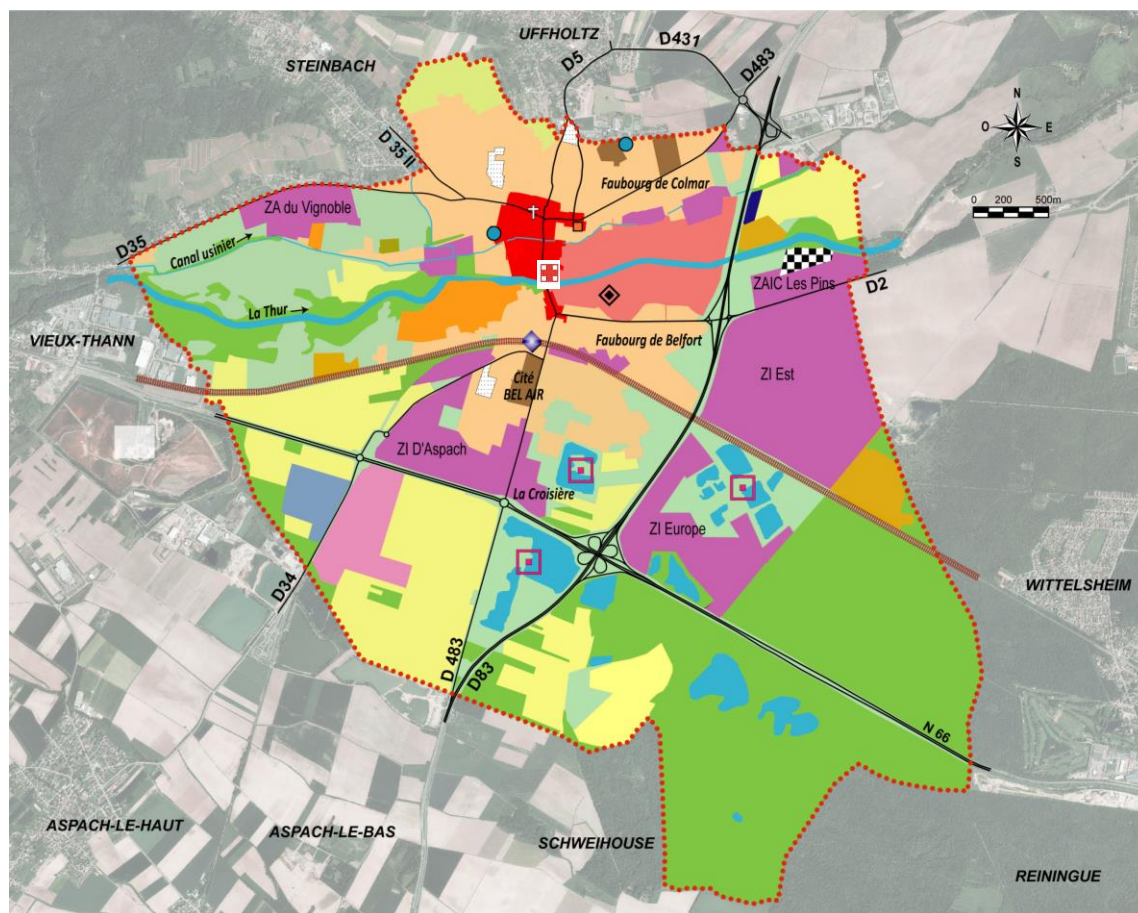
Le réseau hydrographique communal s'organise autour de la Thur qui traverse la commune d'Ouest en Est.



Le risque d'inondation

Un Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation pour la vallée de la Thur a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2003211-48 du 30 juillet 2003.

L'occupation du sol









Occupation du sol

Noyau urbain ancien	Aire de passage pour les gens du voyage
Groupe d'immeubles collectifs	Espace boisé
Extensions urbaines	Espace à dominante agricole
Activités économiques	Vignoble
Equipements de sports et de loisirs	Prés, vergers, friches
ZAC des Rives de la Thur	Horticulture
Institut Saint André (IMP)	Jardins familiaux
Station d'épuration	Zone graviable

Réseaux
Routes principales
Cours d'eau, étangs
Voie ferrée
Gare SNCF / TramTrain

Equipements

 Mairie	 Cimetière
 Ecole	 Hôpital
 Eglise	 Lycée technique

Les espaces naturels

La forêt

Située dans la partie Sud-Est du ban, la forêt du Nonnenbruch est ici une forêt communale. Ce massif forestier rappelle une forêt type "III" avec Chêne pédonculé et Frêne.

L'espace agricole

La seule zone exclusivement agricole se situe au Sud du ban communal, aux alentours du lieu-dit "Lutzelhof" encagé entre la zone de gravières à l'Ouest et le Nonnenbruch à l'Est. Le reste de la zone agricole est morcelée entre les voies de communication, les zones industrielles et les zones d'habitat.

On relève l'existence à l'extrême Nord du ban communal d'une zone viticole qui occupe les collines du Piémont.

Les milieux naturels associés à la Thur

Au passage de Cernay, la totalité du parcours de la Thur est soulignée par un écran végétal boisé plus ou moins soutenu. Cette ripisylve mérite d'être fortement protégée sur l'ensemble du parcours. Il s'agit de maintenir une coulée verte traversant Cernay d'Ouest en Est tout en respectant les impératifs de protection des berges.

Un arrêté de protection du biotope a été institué le 14 mai 1992 afin de préserver divers biotopes nécessaires à la survie de plusieurs espèces animales protégées et plusieurs espèces végétales en voie de disparition dans l'Est de la France.



En rouge le site concerné par l'arrêté de protection du biotope

Les reliquats de landes

Sur la commune de Cernay se trouvent disséminés en plusieurs endroits, des reliquats de lande caractéristiques de l'ancienne lande sèche de l'Ochsenfeld. A l'origine, l'Ochsenfeld était une vaste étendue non boisée en amont du cône caillouteux alluvial quaternaire édifié par la Thur à son arrivée dans la plaine, de Vieux-Thann au bassin potassique. Cet espace correspond à des landes pauvres et sèches de médiocre valeur agricole. Partout menacées et actuellement en voie de disparition, ces formations végétales originales méritent une forte protection.

Les gravières et les étangs

La zone de gravières située de part et d'autre de l'échangeur de la RN 66 a permis l'implantation de nombreux amphibiens et d'une avifaune protégée au niveau national et européen. Lors du réaménagement de cette zone, il faudrait veiller à maintenir les conditions nécessaires à la survie de cette faune.

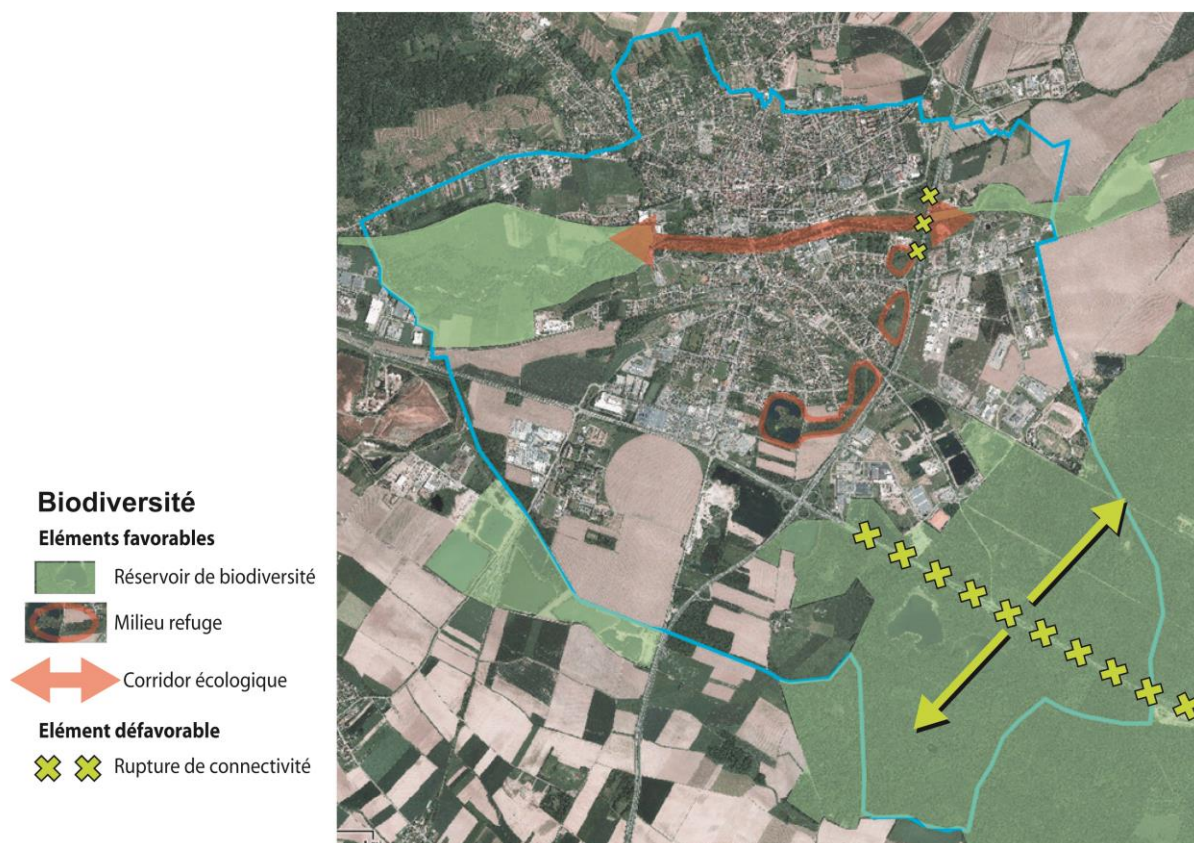
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité

Le Sud-Est du ban communal constitue un réservoir de biodiversité du fait qu'il englobe une fraction de la forêt de protection du Nonnenbruch dont la description a été donnée plus haut.

Le champ d'inondation de la Thur et plus particulièrement sa partie occidentale constitue le second réservoir de biodiversité que l'on peut identifier sur le territoire communal. La richesse des milieux qui lui sont associés dont il a été fait état plus avant, lui confère une biodiversité exceptionnelle.

Les voies routières à grande circulation (RN66 et RD 83) introduisent une rupture de connectivité interne de ces réservoirs de biodiversité. Toutefois, la fragmentation de ces milieux que génèrent les infrastructures de transport n'a pas pour effet d'occulter totalement la perméabilité écologique.



Les corridors écologiques

La matrice écopaysagère du ban communal est significative de milieux fortement anthropisés résultant de l'étalement de la nappe urbaine. Les milieux naturels occupent de ce fait une situation marginale mais uniquement sur le plan géographique.

La Thur, bien que canalisée et insérée dans l'espace urbain artificialisé par essence, constitue un corridor écologique Ouest – Est qui assure une connectivité entre Les Vosges et la partie méridionale de la plaine d'Alsace. Le continuum écologique proprement dit se poursuit vers le Nord et l'Est en s'appuyant sur le réseau hydrographique et les grands massifs forestiers.

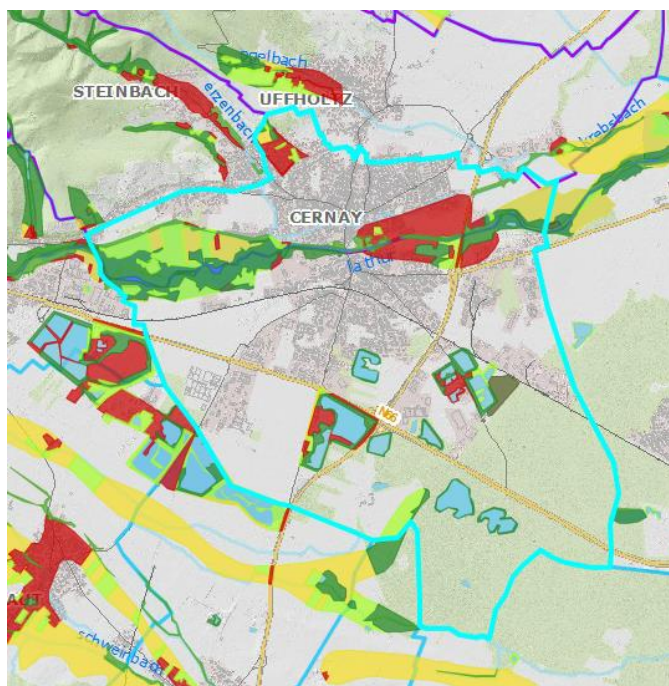
On notera que le développement urbain de Cernay a intégré la préservation de la trame verte et bleue associée à la Thur en aménageant les berges de la rivière sous forme de parc urbain.

Le corridor écologique de la Thur fait l'objet d'une rupture lors de son franchissement par la RD 83. Cette rupture qui est plus un étranglement du corridor au niveau des ouvrages d'art ne remet en cause sa fonctionnalité minimale, ni la perméabilité écologique.

Les milieux refuge

La nappe urbaine comporte des milieux refuge constitués par les vides résiduels de grande superficie ainsi que par les parcs arborés accompagnant quelques équipements publics. Outre leur aspect paysager et leur fonction récréative dans la nappe urbaine, ces milieux participent au fonctionnement écologique en constituant une continuité écologique en pas japonais qui est certes d'une moins grande efficacité fonctionnelle qu'un corridor continu mais qui offre une solution alternative digne d'intérêt pour la petite faune et l'avifaune.

Les zones à dominante humide



Commune	Aire ZDH m²	Aire commune m²	ZDH/Commune
Cernay	3 622 995	18 022 339	20,1%
Moyenne Haut-Rhin	1 591 086	9 376 236	18,0%

ZDH Class_niv3	Aire ZDH m²	Aire commune m²	ZDH/Commune
Boisements linéaires humides	166 670	18 022 339	0,92%
Eaux courantes	112 767		0,63%
Forêts et fourrés humides	957 908		5,32%
Plan d'eau	591 661		3,28%
Prairies humides	598 487		3,32%
Roselières, carièraies, mégaphorbiaies	78 232		0,43%
Terres arables	307 436		1,71%
Territoires artificialisés	809 834		4,49%
Impact communal potentiel :			20,10%

Les espaces bâtis

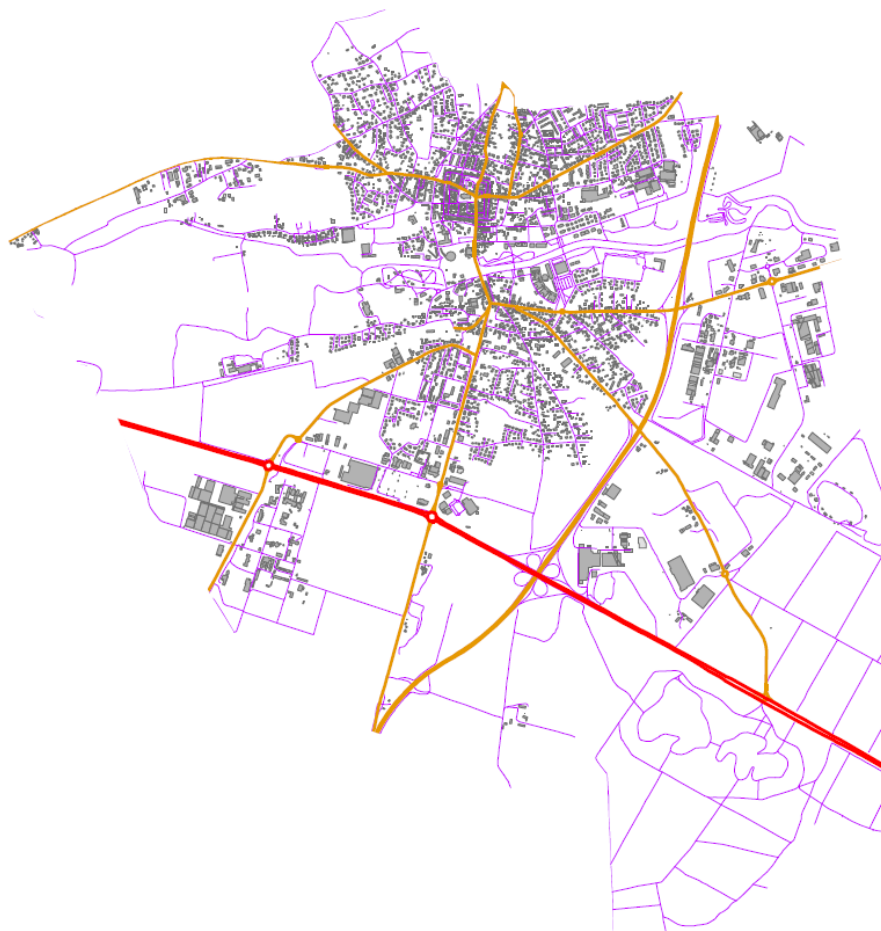
Patrimoine

De l'enceinte rectangulaire établie à partir de 1268 et comportant des tours et trois portes, il subsiste principalement la Porte de Thann qui se compose d'une haute tour à oriel et d'un avant-corps à faux mâchicoulis.

L'église Saint-Etienne, gothique et baroque a été remplacée en 1892 par un édifice néogothique. Il faut également citer les pierres tombales du 16ème siècle.

Le tissu urbain

Le réseau de voirie



Le réseau routier

La commune de Cernay est desservie par un réseau routier dense.

La RN 66 traverse le Sud du ban communal et permet de rejoindre Mulhouse et l'A 36 à l'Est et la RN 57 à Remiremont via le col de Bussang.

La RD 83 traverse le territoire communal du Nord-Est au Sud permettant de rallier l'échangeur de Burnhaupt et l'A36 au Sud et Colmar, Sélestat et Strasbourg au Nord.

La RD 35 assure la liaison entre Vieux-Thann et Cernay. Elle constitue le tronçon méridional de la Route des Vins d'Alsace.

La RD 35II relie Steinbach à Cernay.

La RD 5 qui part du centre de Cernay rejoint la RD 430 entre Soultz et Issenheim. Cet axe routier fait également partie de la Route des Vins d'Alsace.

La RD 483 assure, à partir de la RD 83 la desserte des zones urbaines et des zones commerciales en traversant le ban communal du Nord-est au Sud en passant par le centre-ville.

La RD 2 relie Cernay à Neuf-Brisach via Ensisheim.

La RD 34 traverse le Sud-Ouest du ban communal en longeant l'Institut Saint André. Elle rejoint la RD 483 (ex RN 83) à Soppe-le-Bas.

L'armature du réseau routier de Cernay offre une très bonne accessibilité.

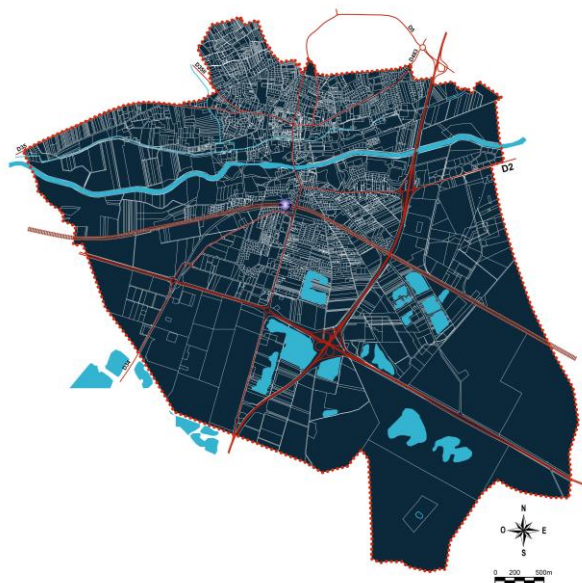
De rues secondaires assurent un maillage relativement dense qui permet une bonne desserte de l'ensemble du tissu urbain.

Le stationnement

TYPE DE STATIONNEMENT	VL						VÉLOS	BUS	PL	AUTOPARTAGE	VEHICULES ELECTRIQUES	MOTOS
	réglementées (zone bleue)	places gratuites	places payantes	places handicapés	arrêt minute	places ambulance						
Linéaire	115	1546	0	23	13	2	28	0	0	0	0	0
Commerces	0	5278	0	63	0	0	38	0	0	0	2	4
Public	22	1216	0	54	0	0	218	3	0	1	0	0
TOTAL	137	8040	0	140	13	2	284	3	0	1	2	4

L'offre de stationnement totale s'élève à 8926 emplacements.

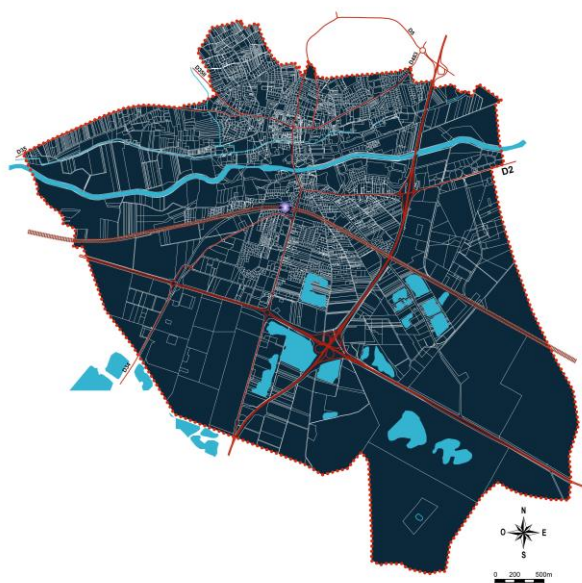
Le parcellaire



Le parcellaire

La structure parcellaire comporte 3 types de parcellaire : un parcellaire « traditionnel » en lanières, un parcellaire remanié nettement plus homogène qui comporte des parcelles de grande superficie sur lesquelles sont implantés les équipements publics ou les activités économiques et des parcelles remaniées de superficie plus modeste sur lesquelles sont implantées des constructions à dominante d'habitat.

Le bâti



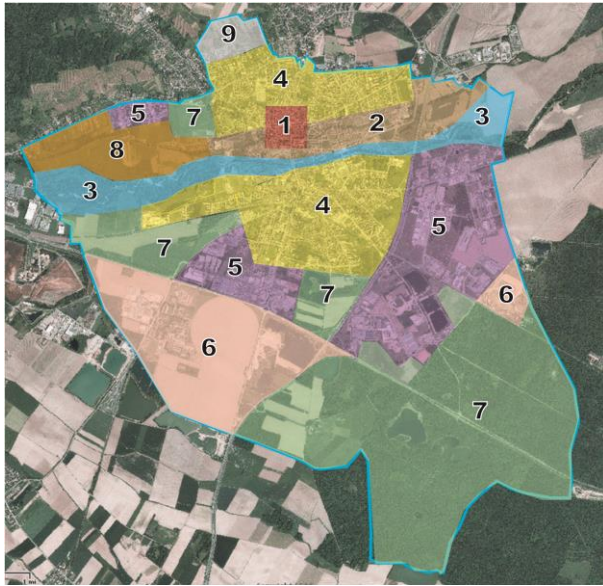
Le bâti

L'espace bâti occupe 650,20 hectares soit 36% de la superficie du ban communal.

Cet espace bâti se décompose en 406,6 hectares de tissu urbain mixte à dominante d'habitat et en 243,6 hectares de zones d'activités économiques et commerciales.

On peut identifier 6 morphologies du bâti : le bâti linéaire, le bâti diffus, le bâti structuré, le bâti collectif, le bâti à vocation économique et les équipements publics.

Le paysage



Le paysage est dominé par les lignes de force que tracent les reliefs encadrants. En direction du Nord, après la séquence de collines contre laquelle s'appuie la commune de Cernay, on distingue les lignes de crêtes des sommets vosgiens. La majorité du ban communal s'étale sur le débouché de vallée.

Le paysage communal apparaît comme étant constitué schématiquement par neuf unités distinctes :

1) Le centre ancien du village, rassemblé autour de l'église et selon un quadrilatère parfait, s'est établi à l'écart de la Thur et de ses débordements.

A partir de ce repère, rayonnent notamment en direction du Sud plusieurs zones ayant chacune une vocation différente.

2) La première zone est assez ancienne puisqu'elle regroupe les premières industries installées dès les 18 et 19^{èmes} siècles.

3) La zone suivante est une zone naturelle, puisqu'il s'agit du tracé de la Thur. Cette coulée verte assure une fonction de continuité biologique reliant entre eux les milieux naturels cloisonnés par l'urbanisation et les équipements routiers.

4) Les extensions Sud et Nord constituent une autre zone. La fuite en avant des extensions Nord n'a été stoppée que par les limites du ban communal ainsi que par la limite naturelle que formaient les collines. Les extensions Sud, essentiellement de l'habitat pavillonnaire populaire, se sont réalisées sur des terres de plaine, le long des voies de communication.

5) Par-delà les extensions, on découvre une ceinture d'industries récemment formées, et installées au coup par coup, sans plan d'ensemble.

6) Enfin la dernière zone est des plus vagues. Elle regroupe des espaces de loisirs (étangs - forêt) et d'activités (gravières - IMP) sans que l'on puisse vraiment définir sa vocation. Cet espace disparate et très banalisé n'a plus vraiment d'identité.

7) Les zones naturelles dont la plus vaste se situe au Sud-Est du ban communal. Celle-ci est composée du dernier espace exclusivement agricole et de la forêt du Nonnenbruch. Cette entité paysagère forme coupure verte avec Wittelsheim.

8) Le champ d'inondation de la Thur en amont de Cernay, espace fortement boisé est limité à l'Ouest par Vieux-Thann et à l'Est par la zone urbaine de Cernay. Il constitue une entité paysagère particulièrement fragile formant coupure verte entre les deux agglomérations.

9) Les collines de l'Enchenberg en direction du Nord, bien que n'appartenant pas légitimement au ban de Cernay, contribuent au paysage de la commune.

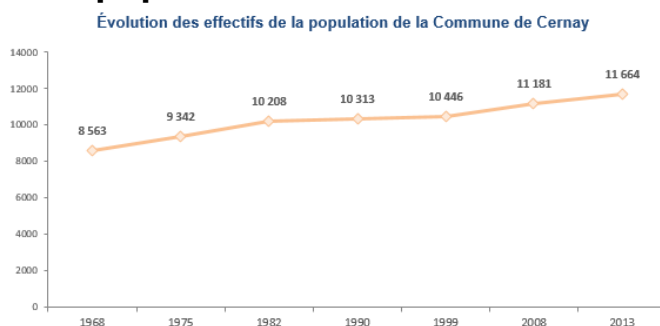
DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Données de cadrage territorial

	Superficie (km ²)	Population	Population active	Logements
Commune de Cernay	18,04	11 664	5 333	4 937
Communauté de Communes Thann-Cernay	157,83	37 972	18 043	17 398
Département du Haut-Rhin	3525,17	758 723	368 073	364 334

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

⇒ La population

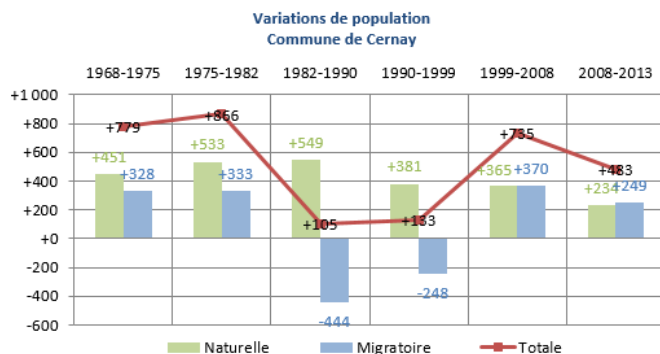


L'évolution démographique se caractérise par un essor continu depuis 1954

Au cours de la période récente 2008/2013, la croissance s'accélère, pour renouer avec un rythme proche de celui relevé entre 1968 et 1982, à savoir + 0,85 % par an.

De 2008 à 2013, Cernay gagne 483 habitants supplémentaires (+ 4,3 %), soit une croissance sensible qui place la ville parmi les premières collectivités locales du Haut-Rhin en termes de dynamisme.

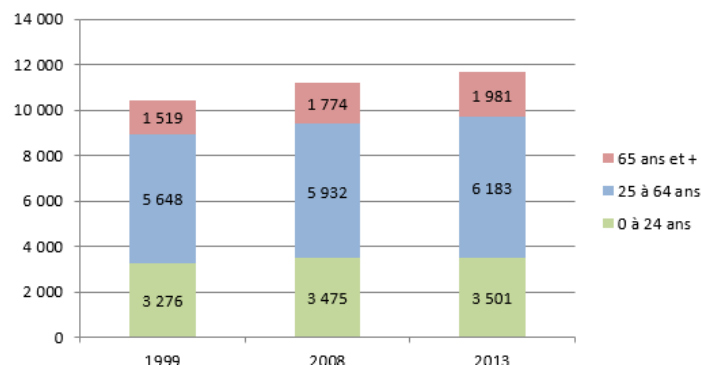
Les facteurs d'évolution



Toutes les périodes de forte croissance (1968-82, 2006-2011) sont liées aux bénéfices conjugués des apports naturels et des apports migratoires.

Dans la croissance récente, ce sont les apports migratoires qui tiennent la première place, et non plus comme entre 1968 et 1982, les apports naturels.

La structure par âges

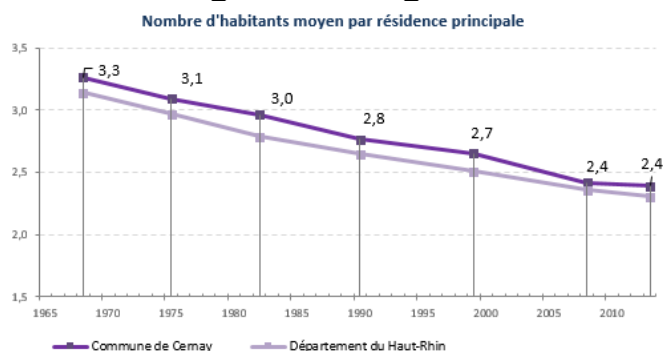


L'évolution en 3 grandes classes d'âge de 1999 à 2013, fait ressortir :

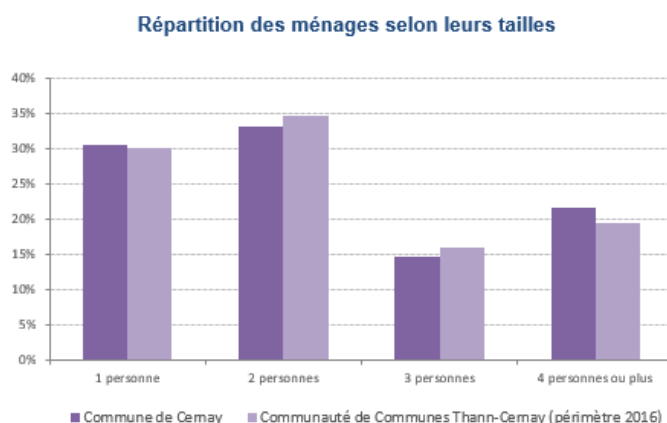
- Une nette et régulière accentuation du poids de la tranche d'âge la plus élevée, de 65 ans et plus.
- La stabilité de la tranche médiane 25-64 ans.
- La stabilité de la tranche des moins de 25 ans.

Cette évolution traduit un vieillissement de la population.

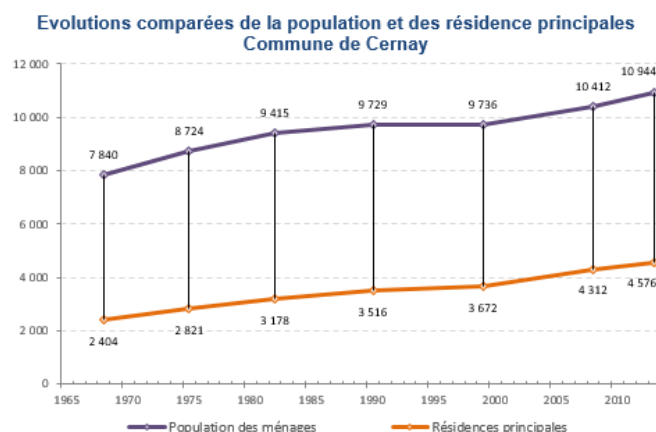
⇒ Les ménages et le logement



L'effet combiné de l'augmentation des familles monoparentales, de la réduction du nombre d'enfants et de l'allongement de la vie réduit la taille des ménages : comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant à Cernay de 3,3 personnes en 1968, à 2,4 personnes en 2013.



Les ménages de 1 et 2 personnes constituent 63,7 % des ménages de la commune



L'évolution comparée de la population et des résidences principales confirme la tendance au desserrement des ménages, qui est une réalité sensible dans la commune, avec une progression du nombre d'habitants beaucoup moins rapide que celle des résidences principales.

En 2013, sont recensés à Cernay 4 937 logements, dont 4 576 résidences principales, 8 résidences secondaires et 353 logements vacants. Le taux de vacance est de 7,2%.

En 2013, l'offre en logement se répartit ainsi au regard de la taille :

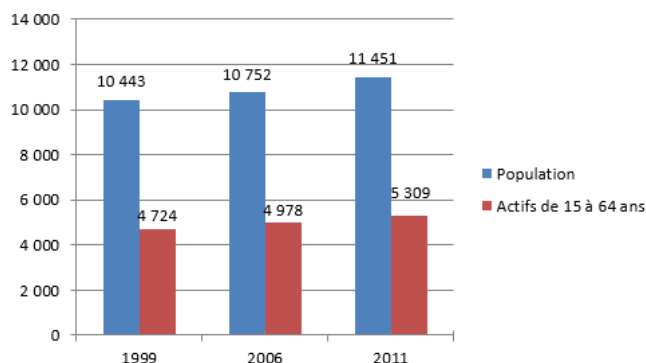
- 5 pièces ou plus : 35 %
- 4 pièces : 29 %
- 3 pièces : 21 %
- 2 pièces : 10 %
- 1 pièce : 5 %

L'habitat de Cernay est dominé légèrement par le collectif, avec 54,1 % d'appartements, et 45,7 % de maisons.

Grâce à la présence d'habitat collectif, la répartition par taille de logement est relativement équilibrée, avec une offre bien présente en petits logements.

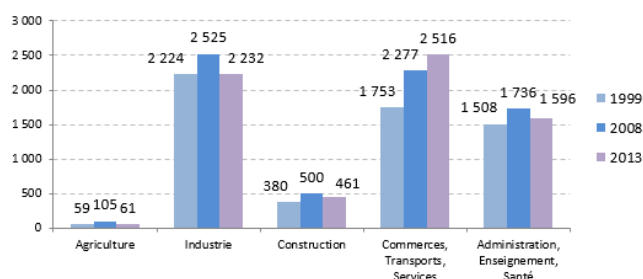
⇒ Les données économiques

Evolution de la population par rapport aux actifs occupés



- La population active est de 5 333 actifs en 2013 ;
- la part de la population active est de 45,7 % en 2013 ;
- le taux d'activité des plus de 15 ans est de 56,2%.

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité



Sur les 6 866 emplois offerts en 2013, la répartition se présente ainsi par ordre décroissant :

Commerces, Transports, Services	36,6 %
Industrie	32,5 %
Administration, enseignement, santé	23,2 %
Construction	6,7 %
Agriculture	0,9 %

Répartition socio-professionnelle de la population active

Ouvriers	:	34 %
Employés	:	27 %
Professions intermédiaires	:	23 %
Cadres, professions supérieures	:	11 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	:	3 %
Agriculteurs	:	0 %

La répartition par CSP observée en 2013 est similaire à celle de 2011. On notera la poursuite de la baisse progressive des ouvriers.

Le chômage : 14,9 % en 2013

	1999	2008	2013
Nombre de chômeurs	486	765	792
Taux de chômage (au sens du RP)	10,3%	14,9%	14,9%
Taux de chômage des hommes	8,7%	13,0%	13,5%
Taux de chômage des femmes	12,4%	17,1%	16,5%
Part des femmes parmi les chômeurs	51,6%	53,6%	52,9%

Lieu de travail des actifs de la commune en 2013

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Cernay	1 624	36%
Flux vers CC Thann-Cernay	400	9%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	2 159	48%
Flux vers un autre département	149	3%
Flux vers l'étranger	200	4%
Total des sortants et internes	4 532	100%

⇒ Equipements et services

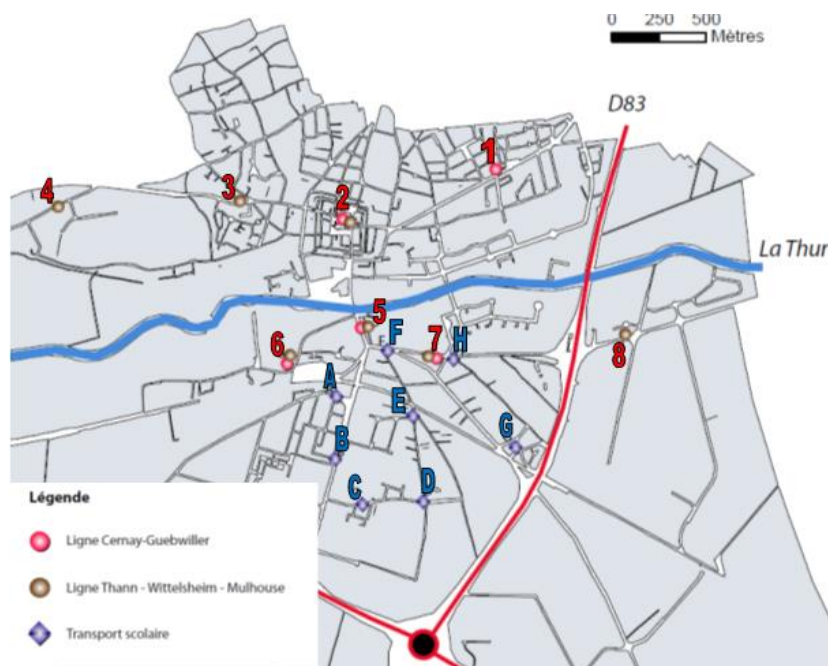
Pôle urbain secondaire dans la hiérarchie urbaine régionale, la ville de Cernay dispose d'une gamme complète de commerces, services et équipements. Certains d'entre eux, comme le lycée du bâtiment, l'hôpital, maison de retraite, institut St André, etc.... ont un rayonnement s'étendant sur tout le Sud du département voire au-delà.

⇒ Les transports en commun

➤ Le tram-train

Située sur la ligne Mulhouse-Thann-Kruth, la gare de Cernay est desservie toutes les 40 mn en moyenne par les trains et tram-trains en provenance de Mulhouse.

➤ Les bus



Repère	Localisation	Ligne		Transport Scolaire
		Cernay-Guebwiller	Thann-Wittelsheim-Mulhouse	
1	Fbg de Colmar	Quartier des Mines		
2	Rue de Thann	Eglise	Eglise	
3	Fbg des Vosges		Calvaire- Fbg des Vosges	
4	Fbg des Vosges		Jardinier	
5	Rue Poincaré	Pont de la Thur	Pont de la Thur	
6	Rue de la Gare	Gare	Gare	
7	Rue de Wittelsheim	Lycée Eiffel	Lycée Eiffel	
8	Rue de Wittelsheim		Zone Industrielle	
A	Route d'Aspach			Route d'Aspach
B	Fbg de Belfort			Blocs
C	Rue du Lot et Garonne			Rue du Lot et Garonne
D	Rue de Schweighouse			Stop rue de Schweighouse
E	Rue de Schweighouse			Angle r. de. de Champagne
F	Rue Charles De Gaulle			Angle rue Charles de Gaulle
G	Rue de l'Industrie			Rue Industrie
H	Rue de Wittelsheim			Angle r. de Mulhouse

➤ La ligne Cernay-Sentheim-Doller

Actuellement à vocation touristique, l'emprise de la ligne ferroviaire Cernay-Sentheim-Doller traverse la commune d'Est en Ouest.

L'orientation 1.2 du DOO du SCoT fixe un objectif de réactivation de cette ligne. Le PLU préserve cette emprise par différents zonages :

- Un zonage en N ;
- Un zonage en 2AU : concernant cette zone, elle devra faire l'objet d'une modification du PLU avant son ouverture à l'urbanisation
- Un zonage UEd : concernant ce secteur à vocation économique, la Communauté de Communes Thann-Cernay est le propriétaire foncier (rue d'Aspach) et est compétente pour l'aménagement des zones d'activités économiques. De ce fait, cela permettra de protéger ces espaces de toute construction et permettra soit le développement de la ligne ferroviaire, soit la mise en place d'une voie dédiée aux modes doux (Cf. : évaluation environnementale).

2^{ème} partie :

**ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE
MUTATION DES ESPACES BATIS**

Note : Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe un document intitulé « 1.c Annexe au rapport de présentation – Diagnostic urbain - Analyse du bâti » auquel il y a lieu de se référer pour une information détaillée.

1. Projections démographiques

Pour définir des scénarios de développement, il est nécessaire tout d'abord d'observer les évolutions démographiques des années précédentes.

1.1. Les tendances démographiques

Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2013 ; en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date de d'arrivée retenue ici est 2024 ; en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie moyenne d'un PLU et elle permet la mise en place d'une politique foncière réaliste.

Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Résidences principales créées	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2008	735	640	0,76%
Tendance 2	2008	2013	483	264	0,85%
Tendance 3	1999	2013	1 218	904	0,79%

Etape 3 : projeter les tendances récentes

La commune compte 11 664 habitants en 2013 selon le recensement de l'INSEE.

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées (Cf. : étape 2) à l'horizon 2024 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants.

Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

POPULATION				
	Taux de variation	Nb hab en 2024	Gains hab	
			2013	2024
Tendance 1 1999 2008	0,76%	12 675	1 011	
Tendance 2 2008 2013	0,85%	12 801	1 137	
Tendance 3 1999 2013	0,79%	12 720	1 056	

1.2. Le scénario de développement démographique retenu

Arrivé à ce stade, il est nécessaire d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs et pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, on ne peut pas se contenter des tendances observées, mais il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire :

POPULATION				
	Taux de variation	Nb hab en 2024	Gains hab	
			2013	2024
Scénario	0,67%	12 550	886	

Le développement démographique choisi de 0.67 % par an. Cette croissance correspond à une valeur proche de la moyenne tendancielle observée par l'INSEE entre 1999 et 2013, avec une minoration de cette valeur pour une gestion économe des sols.

Ainsi, d'ici 2024, la commune de Cernay compterait environ 12.500 habitants. La situation géographique et économique de la commune lui confère un statut dans l'armature urbaine qui nécessite ce dynamisme démographique (Cf. PADD SCoT : renforcer la démographie des pôles urbains).

2. Les besoins en logements

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

Etape 1 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,2 personnes par ménage. En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années. Par ailleurs, on rappellera que les densités attendues par le SCoT nécessitera un changement de la typologie des logements (taille des logements, type de logement). Ainsi, pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT Thur Doller, la tendance se base sur un desserrement des ménages, tenant compte de la typologie des logements qui seront construits demain.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2024	Gains hab 2013 2024	Nouveaux habitants
Scénario	0,67%	12 550	886	394
				Personnes par ménage : 2,2

$$\text{Logements à créer pour les nouveaux habitants} = \frac{\text{Gain habitants entre 2013 et 2024}}{\text{Desserement des ménages}}$$

Etape 2 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (dessalement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2024 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du dessalement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,2 personnes par ménage utilisé précédemment.

	POPULATION			LOGEMENTS	
	Taux de variation	Nb hab en 2024	Gains hab 2013 2024	Nouveaux habitants	Population actuelle
Scénario	0,67%	12 550	886	394	608
				Personnes par ménage : 2,2	

$$\frac{\text{Population actuelle (2013)}}{\text{Dessalement des ménages}} = \text{Besoin totaux en logement} - \text{Nombre résidences principales 2013}$$

Etape 3 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Le taux de vacance actuellement observé dans la commune est de 7,2%. Ce taux couvre non seulement les besoins liés à la rotation du parc immobilier, mais incorpore également le dynamisme constructif de la commune et notamment dans le périmètre de la ZAC.

L'analyse considère que ce taux va rester le même, puisque le dynamisme constructif doit se poursuivre jusqu'à l'échéance du PLU.

Etape 4 : calculer le nombre total de logements à créer

Finalement, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2024 il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables (non retranché sur Cernay : cf. étape 3).

	POPULATION			LOGEMENTS			
	Taux de variation	Nb hab en 2024	Gains hab 2013 2024	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Scénario	0,67%	12 550	886	394	608	0	1 002
				Personnes par ménage : 2,2			

<i>Total logements à créer</i>	
$\frac{\text{Population totale 2024}}{\text{Dessèrment des ménages}} = \text{Besoin totaux en logement} - \text{Nombre résidences principales 2013}$	

Ainsi, il est possible également de mesurer les objectifs de production de logement annuels :

	Nombre total de résidences principales créées	Nombre moyen de résidences principales créées par an
Scénario	1 002	91,1
	Nombre de logements à créer d'ici 2024	Nombre moyen de logements à créer par an d'ici 2024

Pour rappel, le SCoT donne un objectif de création d'une centaine de logements par an. Avec le tableau ci-dessus, on peut voir qu'on se situe dans l'objectif de production de logements du SCoT.

$\text{Nombre de logements à créer annuellement} = \frac{\text{Total logements à créer}}{\text{Durée du PLU (2013 - 2024 = 11 ans)}}$

3. Les besoins en logements : répartition densification/extension

Les besoins en logements peuvent être soit satisfaits en densification (mobilisation des dents creuses), soit être satisfaits en extension (surfaces hors du T0). Pour rappel, le SCoT alloue 31,5 ha en extension à vocation d'habitat.

	POPULATION		LOGEMENTS		
	Taux de variation	Gains hab 2024	Total logts à créer	30% densification	70% extension
Scénario	0,67%	886	1 002	301	701
Personnes par ménage : 2,2					

3.1. Compatibilité avec le SCoT Thur Doller

Rappel : les SCoT fixe des maximums à atteindre (objectif).

Compatibilité SCoT									
	Surface allouée SCoT (ha)		Densité log/ha	Proj. Pop. Horizon 2024	Prog. Démo	Logements à construire		Répartition logements	
	Dvlpt urbain	Dvlpt activités				Total	log/an	Indiv.	Collectif ou interm.
Cernay	31,5	31,5	35	2464	0,5%	1200	100	25	75

4. Où placer ces logements ?

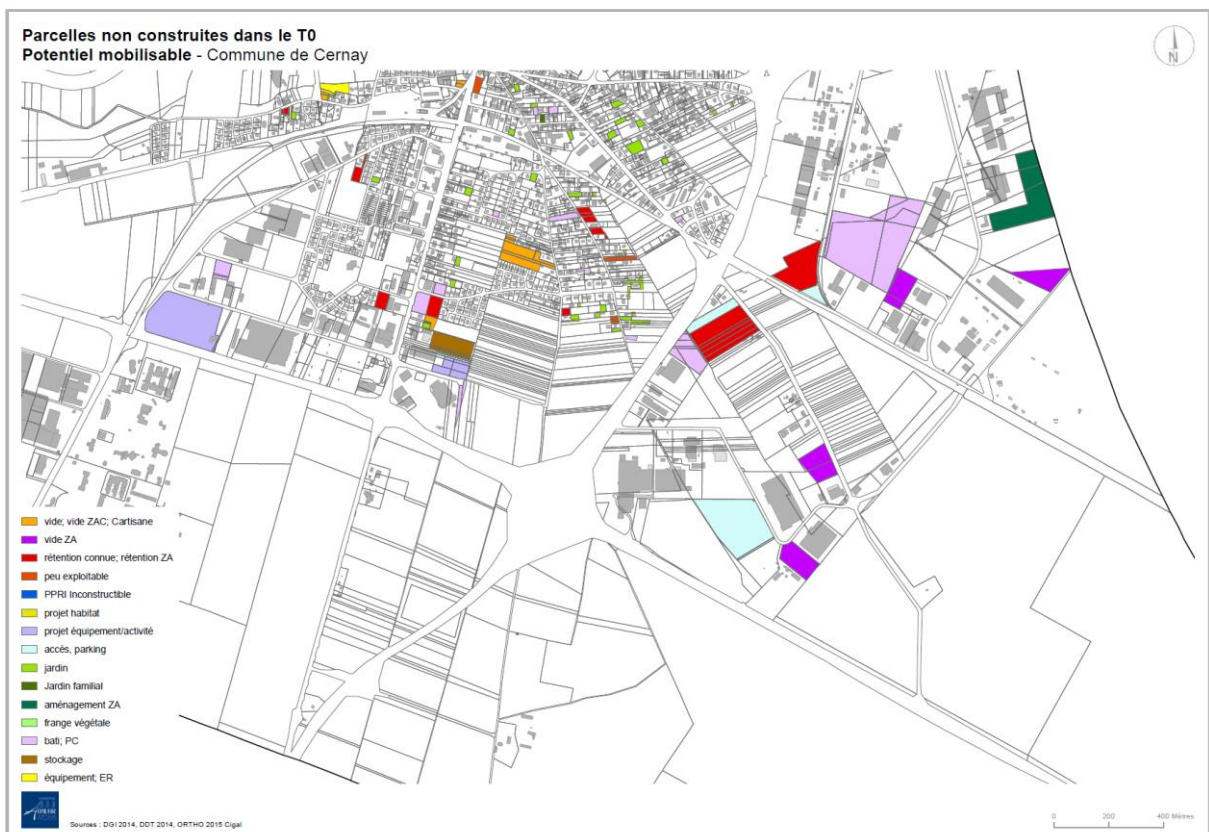
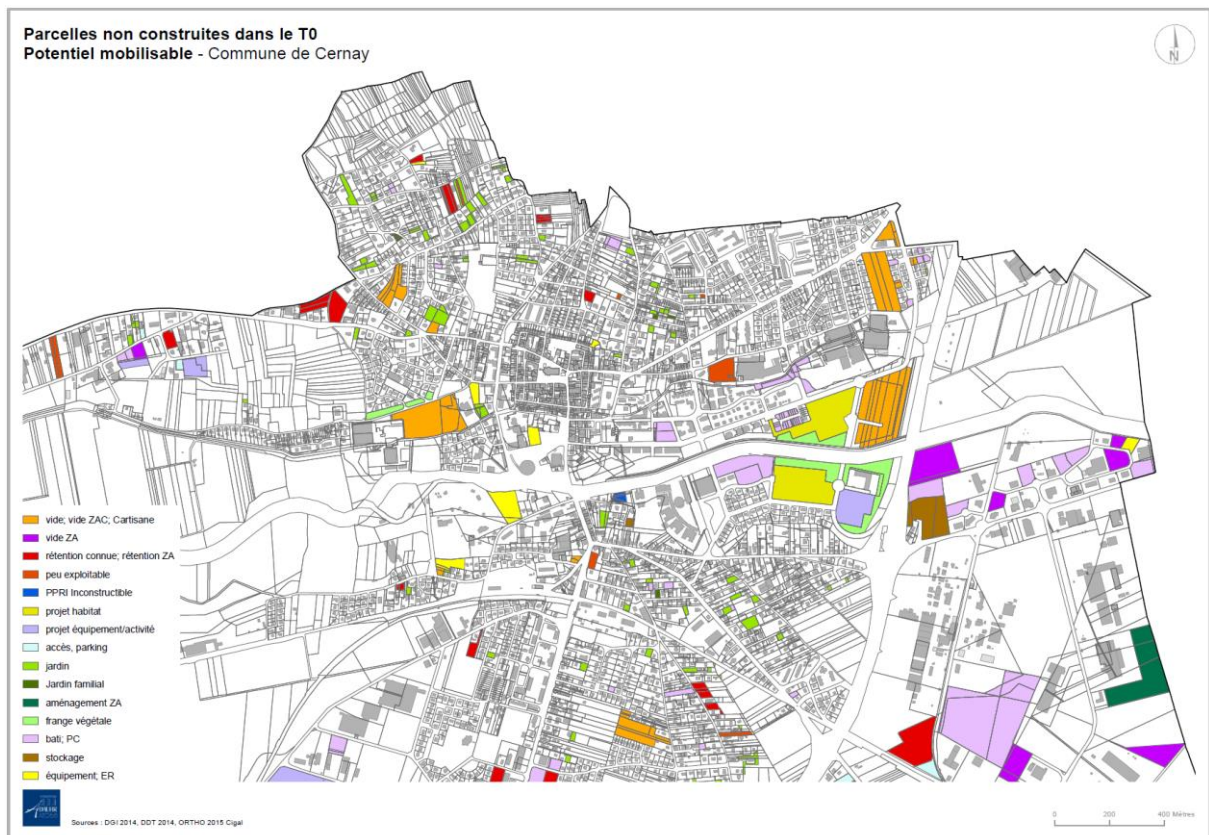
Selon le développement démographique, il faut construire X logements pour accueillir X habitants d'ici à 2024. Ces logements peuvent être construits soit dans l'enveloppe bâtie (densification), soit être construits en extension du tissu urbain existant. Pour ce faire, nous allons ici analyser le potentiel mobilisable constitué par les interstices de l'enveloppe urbaine pour évaluer le foncier disponible au sein de l'armature urbaine. En effet, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à limiter l'étalement urbain et pousse donc à densifier les espaces vides dans le tissu urbain. Il convient donc d'analyser ce potentiel.

La carte des parcelles non bâties identifie ces interstices de l'enveloppe urbaine. L'analyse somme ces parcelles non bâties dans le périmètre du T0¹.

¹ Le Temps Zéro (T0) est défini comme une enveloppe urbaine de référence. Cette enveloppe est établie sur la base d'un bâti existant.






4.1. Affinage du potentiel foncier : analyse qualitative des vides



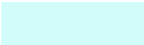


4.1.1. Le potentiel de développement en densification (vides T0)








Il s'agit ici de développer une approche qualitative, c'est-à-dire d'analyse du potentiel foncier face à sa réalité de terrain et ses contraintes.

La méthodologie consiste à examiner l'état des parcelles vides en tenant compte de la réalité du terrain et des contraintes d'occupation du sol (analyse réalisée en juin 2018). A la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour hiérarchiser ces vides. A chaque critère, une couleur a été attribuée et cartographiée. Par ailleurs, chaque contrainte est associée à un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Ainsi, une contrainte qui rend la parcelle inconstructible (par exemple un fonds de parcelle qui correspond à un jardin privatif) est associé à un coefficient de « 0 ». Au contraire, une faible contrainte (par exemple, une parcelle qui est disponible à l'urbanisation immédiate) aura un coefficient s'approchant de « 1 ».

Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Type de contrainte	Coefficient de pondération
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <p>+</p> <div style="width: 1px; height: 150px; background-color: black; margin: 0 auto;"></div> <p>-</p> </div> </div>		En vert clair, les parcelles qui constituent des jardins privatifs compris dans une unité foncière avec une ou plusieurs habitations.	0
		En vert foncé, ont été différenciées les parcelles qui constituent des jardins familiaux ou des potagers. Dans ces jardins, les familles ont un endroit où se détendre hors de leur propriété, ou peuvent cultiver la terre.	
		Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	
		En vert sapin, les parcelles qui font l'objet d'un aménagement paysager en zone d'activités.	0
		Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	
		En vert amende, les parcelles qui constituent des franges végétales. On y retrouve par exemple le parc des rives de la Thur, ou encore des zones tampon vertes entre habitat et activité.	0
		Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	
		En bleu foncé, les parcelles concernées par la zone rouge du PPRI de la Thur.	0
		Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.	

<div style="text-align: center;">+</div> <div style="text-align: center;">↓</div>		<p>En marron, les parcelles occupées par du stockage. A ce titre, il s'agit par exemple d'une décharge, des parcelles occupées par BEA, etc.</p> <p>Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0
		<p>En jaune clair, les parcelles qui font l'objet d'espaces dévolus aux occupations du sol d'intérêt collectif (aire de jeu, camping, zone de loisirs, etc.). On retrouve également les parcelles concernées par les emplacements réservés.</p> <p>Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0
		<p>En bleu clair, les parcelles concernées par les accès privatifs ou les parkings.</p> <p>Ces vides sont considérés comme non mobilisables et ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0
		<p>En rose, les parcelles déjà bâties ou qui font l'objet d'un permis de construire.</p> <p>Ces vides sont considérés comme non mobilisables car déjà surbâties ou en passe de l'être et ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0
		<p>En jaune foncé, les parcelles qui font l'objet d'un projet d'habitat en cours de commercialisation. A ce titre, il s'agit principalement des projets d'habitat en ZAC. Le lot au Sud de la Thur est actuellement en cours de commercialisation par ATIK. Un projet a été déposé par Trianon Résidences les lots au nord de la Thur comptant 120 logements.</p> <p>Au vu de l'avancée des projets immobiliers et de la constructibilité quasi immédiate, l'analyse considère ces vides comme déjà bâtis. Ils ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0

<p>-</p> <p>+</p> 		<p>En violet, les parcelles qui font l'objet d'un projet d'équipement ou d'activité économique connu et qui sera réalisé à très court terme. A ce titre, l'analyse a relevé le projet du multiplexe cinématographique sur l'ancienne friche Hymer, le projet des chiens guide d'aveugles en ZAC (lot 25B), ou encore le projet de l'installation du Crédit Mutuel dans la ZACOM.</p> <p>Au vu de l'avancée de ces projets et de la constructibilité à très court terme, l'analyse considère ces vides comme déjà bâtis. Ils ont donc un coefficient de pondération nul.</p>	0
		<p>En orange foncé, les parcelles peu exploitables en raison de leurs superficies ou de leurs contraintes environnementales.</p> <p>Ces vides sont considérés comme peu mobilisables et ont donc un coefficient de pondération proche de zéro.</p>	0,05
		<p>En rouge les parcelles vides mais dont la rétention foncière est connue (information reçue par la commune). Il s'agit de parcelles de propriétaires privés ; c'est une rétention historique (le vide constitue un environnement bâti du propriétaire). Ainsi, les propriétaires utilisent ces vides à usages privatifs ou ne veulent pas vendre de leur vivant (terrain réservé aux enfants, ne veulent pas de voisins, etc.).</p> <p>Au vu de la situation de ces vides, l'analyse considère que 50% de ces vides pourraient être mobilisés dans la durée du PLU.</p> <p>Précisons ici que la rétention est également connue en zone d'activités. Dans ces zones, le coefficient de pondération est nul puisqu'il s'agit de parcelles occupées par l'entreprise (ex. : Dupont de Nemours qui a installé des panneaux photovoltaïques sur une parcelle considérée vide).</p>	0,5
		<p>En orange, les parcelles ne représentant pas ou peu de contrainte. Ces vides du T0 sont principalement des réserves foncières communales. Ainsi, ces vides se trouvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la ZAC - en zone urbaine où on retrouve des vastes espaces vides (ex. : rue Depierre) - en zone à urbaniser (zone AU comprise dans le T0) 	1

-		<p>- la Cartisane : bien qu'il existe un problème juridique historique, l'analyse considère que ce vide en zone urbaine sera urbanisé dans le cadre du PLU.</p> <p>Au vu de la situation de ces vides, l'analyse considère qu'ils sont mobilisables dans le cadre de l'application de ce PLU. Ils ont donc un coefficient de pondération de 1.</p>	
		<p>En violet foncé, les parcelles vides en zone d'activités ne représentant pas ou peu de contrainte.</p> <p>Ces parcelles sont situées en zone UE et ne sont donc pas vouées à l'habitat mais uniquement à de l'implantation d'activités économiques.</p> <p>Au vu de la situation de ces vides, l'analyse considère qu'ils sont mobilisables dans le cadre de l'application de ce PLU. Ils ont donc un coefficient de pondération de 1.</p>	1

Ainsi, la méthode permet d'approcher le potentiel foncier en prenant en compte les différentes contraintes liées à la réalité du terrain et qui peuvent retarder l'urbanisation ou la commercialisation des parcelles vides.

Sans coefficient de pondération (vides bruts)

	U	1AU	N	Total vide T0
Jardin	4,44	0,34	0,21	4,98
Jardin familial	0,18	0	0	0,18
Aménagement ZA	2,98	0	0	2,98
Frange végétale	3,62	0	0	3,62
Accès, parking	5,34	0	0,02	5,36
Stockage	1,86	1,01	0	2,87
Equipement, ER	2,09	0	0	2,09
PPRI zone inondable	0,16	0	0	0,16
Bâti, PC	17,16	0	0,05	17,21
Projet habitat	5,35	0	0	5,35
Projet équipement/activité	7,17	0	0,02	7,19
Rétention connue ZA	4,44	0	0	4,44
Rétention connue habitat	3,35	0	0,01	3,36
Peu exploitable	1,60	0	0	1,60
Vide	1,78	3,13	0	4,91
Cartisane	2,68	0	0	2,68
ZAC	3,84	0	0	3,84
Vide ZA	7,39	0	0	7,39
Total vide par zone	75,43	4,49	0,32	80,23

Avec coefficient de pondération

	U	1AU	Total vide T0
Jardin	0	0	0
Jardin familial	0	0	0
Aménagement ZA	0	0	0
Frange végétale	0	0	0
Accès, parking	0	0	0
Stockage	0	0	0
Equipement, ER	0	0	0
PPRI zone inondable	0	0	0
Bâti, PC	0	0	0
Projet habitat	0	0	0
Projet équipement/activité	0	0	0
Rétention connue ZA	0	0	0
Rétention connue habitat	1,67	0	1,68
Peu exploitable	0,08	0	0,08
Vide	1,78	3,13	4,91
Artisane	2,68	0	2,68
ZAC	3,84	0	3,84
Vide ZA	7,39	0	7,39
Total vide par zone	17,45	3,13	20,58

Total des vides exploitables en développement urbain à Cernay (ha)	13,19
Total des vides exploitables en développement économique à Cernay (ha)	7,39

En appliquant la pondération, on peut estimer que le potentiel en densification de Cernay est de 13 ha pour le développement urbain, dont 3 ha ont été inscrit en zone AU au projet de PLU.

Ainsi, il s'agit ici de déterminer combien de logements peuvent être construits de façon raisonnable dans ces 13 ha de vides (dans le T0). La densité urbaine estimée sur la commune est de 22log/ha à la date de l'analyse.
En fonction du nombre de logements qui pourront être construits au sein de l'enveloppe urbaine de référence, il s'agira de déterminer les besoins en extension (densité de 35log/ha).

	POPULATION		LOGEMENTS		DENSIFICATION (ha)	
	Taux de variation	Gains hab 2024	Total logts à créer	30% densification	Estimation basse	Extension haute
Scénario	0,67%	886	1 002	301	10,7	13,7
			Personnes par ménage : 2,2		Log/ha : 28	Log/ha : 22

Un développement tendanciel basé sur 22log/ha aboutirait à l'utilisation de la totalité des possibilités de densification.

Une démarche volontaire de densification avec un taux de 28 log/ha permettrait de ne mobiliser que 10,7 ha du tissu urbain, et le reliquat peut être affecté à la perméabilité écologique de ce tissu, ce qui contribue à une densification admissible par la population.

4.1.2. Analyse du nombre de logements possible en densification

Au vu de l'analyse effectuée ci-dessus, on déduit le nombre de logements qu'on peut effectivement construire en densification de la trame villageoise existante.

La zone UA qui correspond au noyau ancien à caractère patrimonial présente un potentiel résiduel de renouvellement urbain malgré sa faible emprise spatiale. De nombreuses constructions ont déjà fait l'objet d'opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de transformation, par exemple : démolition de l'ancien Presbytère au centre-ville et construction de 15 logements : projet en cours de réalisation par ATIK.

Les ensembles d'immeubles collectifs de logements classés en zone UB et notamment celui du Quartier Bel-Air présentent également des potentialités de mutation. Cette faculté est d'ores et déjà mise en œuvre en collaboration avec l'ANRU afin d'améliorer les conditions de vie des habitants de ce quartier. Pour exemple, la phase B du projet réhabilite 70 logements ; 2 bâtiments seront démolis (soit 51 logements) ; 32 logements seront reconstruits dans le quartier et 42 logements seront construits hors site (dans la ZAC).

Le tissu pavillonnaire de type lotissement qui compose une bonne partie de la zone UC ne permet pas d'envisager des mutations lourdes mais plutôt des évolutions du bâti existant par voie d'extensions ou de réalisations d'annexes aux habitations.

Au total, ce sont 23 parcelles vides en zones UC et appartenant à des propriétaires privés. Considérant que la moitié est mobilisable dans le PLU, soit 12 dents creuses, il serait possible de construire 12 logements supplémentaires dans le tissu pavillonnaire.

Le tissu urbain comporte des friches industrielles susceptibles de faire l'objet d'une reconversion comme par exemple pour le Pôle de la Cartisane dans l'optique d'un réemploi à des fins d'habitat ou encore dans le cas de la friche Hymer dont le réemploi à usage économique est en projet.

Située dans le T0 du SCoT, la ZAC présente encore du foncier disponible. Il tient de constater que la densité de cette zone est nettement supérieure à la densité observée sur le reste du tissu urbain. Actuellement, deux projets sont en cours :

- Au Nord de la Thur : le projet Trianon Résidences qui va accueillir 120 logements prochainement ;
- Au Sud de la Thur : le projet ATIK.

Hormis ces projets en cours, il reste 3,8 ha de foncier disponible dans la ZAC.

Des dents creuses plus importantes, propriétés communales, ont été inscrites en zone à urbaniser (AU). Ces dents creuses font l'objet d'OAP. C'est par exemple le cas pour la dent creuse située rue Paul Baudry. La densité minimale est de 20 logements à l'hectare (afin de s'inscrire dans le cadre bâti environnant). Ainsi, ce seraient environ 40 logements qui seraient réalisés dans la zone.

En somme, il sera possible de construire environ **300 logements en densification** sur Cernay.

Ainsi, pour répondre aux objectifs démographiques, il faudra réaliser environ **700 logements en extension**, soit un besoin foncier net d'environ 20 ha en extension.

4.1.3. Le potentiel de développement en extension (hors T0)

	POPULATION		LOGEMENTS		EXTENSION (en ha)	
	Taux de variation	Gains hab 2024	Total logts à créer	70% extension	Besoins nets (en ha)	Extension viabilisée
Scénario	0,67%	886	1 002	701	20,0	23,0
			Personnes par ménage : 2,2		Log/ha : 35	Voiries : 15%

Compte tenu des besoins identifiés ci-dessus, le zonage de la commune identifie des zones d'extension de développement de l'habitat. Ces zones se situent hors de l'enveloppe urbaine de références (T0).

	1AU	2AU	Total hors T0
Extension habitat	4,75	14,67	19,42

Les zones d'extension inscrites en extension de l'enveloppe urbaine totalisaient 19,42 ha pour le développement urbain. Rappelons ici que le SCoT alloue 31,5 ha d'extension pour l'habitat pour Cernay.

Il est rappelé ici que l'analyse donne 35 logements à l'hectare sur toutes les zones en extension. Or, en l'espèce, certains secteurs auront une densité de 35 logements minimum, et d'autres en accueilleront moins.

3^{ème} partie :

**JUSTIFICATION DE LA COHERENCE, DE LA NECESSITE ET
DE LA COMPLEMENTARITE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

1. Justification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Par délibération le 27 octobre 2014, le conseil municipal a décidé la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et a défini les objectifs politiques poursuivis qui permettent de poser le cadre des orientations de développement de la commune ainsi que les orientations du PADD.

Extrait de la délibération du conseil municipal de Cernay :

Les derniers chiffres de l'INSEE traduisent une dynamique démographique de la ville qui est passée de 10752 habitants en 2006 à 11451 habitants en 2011, soit 721 personnes supplémentaires en 5 ans, témoignant la vitalité de la commune dans sa politique d'habitat et de logements.

Pour information, les orientations du S.C.O.T. prévoient une augmentation de de la population de 11555 à 12553 en 2024, soit, cent logements par année.

Compte tenu des nombreux services à la population présents dans la ville (tissu commercial de centre-ville, zones commerciales, équipements publics scolaires dont un lycée spécialisé, équipements sportifs et de loisirs, services administratifs, etc...) et compte tenu du rôle assigné à la ville de Cernay par le S.C.O.T. en matière de pôle urbain à l'échelle du territoire, l'objectif du PLU consistera à permettre la poursuite du développement urbain tout en prenant en compte le potentiel encore présent dans l'opération de Z.A.C. qui, par ailleurs sera intégrée réglementairement au PLU.

Celui-ci devra également intégrer et maintenir la spécificité de cette opération de Z.A.C. dans son approche urbanistique et morphologique mais veillera à rectifier certaines règles d'urbanisme de l'opération qui posent problème dans leur application (morphologie et densité).

Par ailleurs, la question du développement urbain et des besoins de la ville en matière de logements et d'équipements devra intégrer la préoccupation de densification des espaces déjà urbanisées. Ce seul objectif, conforme à la loi, remet en cause fondamentalement le principe de distinction des zones urbaines en fonction de leur densité sur lequel reposait le P.O.S.

Le P.L.U. devra donc revoir en profondeur le zonage et le règlement du POS qui étaient basés sur cette approche densitaire, afin de satisfaire aux préoccupations portées par les lois Grenelle et A.L.U.R.

Toutefois, l'objectif du PLU sera de calibrer les capacités de densification en fonction des spécificités des différents secteurs.

L'établissement du PLU est également motivé par un objectif de renouvellement urbain afin de permettre et d'encadrer la réaffectation des friches industrielles existantes.

En matière économique, l'objectif de la révision du document d'urbanisme est de permettre la poursuite du développement avec comme axe de réflexion l'éventuelle déspecialisation des zones d'activités, la création de nouvelles zones d'activités et la politique commerciale dans le cadre fixé par le document d'aménagement commercial du S.C.O.T.

Le PLU sera également l'occasion de mener une réflexion sur les modes de déplacement urbain (modes doux),

En matière d'espaces naturels et forestiers et de continuités écologiques, il s'agira à travers le PLU de conforter les dispositions réglementaires qui ont garanti leur protection tout en n'occultant pas la possibilité de développer les équipements de loisirs. Il est rappelé que la ville a déjà œuvré pour la création et la mise en valeur de trames vertes et bleues, en aménageant le parc urbain le long de la Thur (12 hectares d'espaces naturels aménagés)

En s'appuyant sur les éléments du diagnostic ainsi que sur les documents cadres supracommunaux tels que le SCoT et prenant en considération les réflexions issues de la concertation et du partenariat avec les personnes publiques associées, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été définies. Leurs justifications sont présentées ci-après.

Axe 1 -	PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL
----------------	--

Orientation du PADD	Justification
Protéger les milieux naturels sensibles	<i>Le poids relativement important de la nappe urbaine, qu'elle soit à dominante habitat ou qu'elle soit dédiée aux activités économiques, implique la recherche d'un équilibre par une préservation forte des milieux naturels présent sur le territoire communal. La valeur intrinsèque de ces espaces naturels (zones humides, zones forestières, milieux naturels remarquables) ainsi que leur sensibilité paysagère justifient pleinement la volonté de préservation portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces milieux sont principalement constitués par la forêt du Nonnenbruch, le biotope de la Thur amont, les landes de l'Ochsenfeld et les espaces boisés qui émaillent le ban communal.</i>
Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages	<i>La diversité de milieux naturels qui sont composés de massifs forestiers, de milieux collinaires, de la trame verte et bleue associée à la Thur et des espaces agricoles ouverts constitue un élément de mise en valeur paysagère de la commune qu'il convient de préserver afin de maintenir un équilibre entre le bâti et son écrin naturel.</i>
Respecter les lignes de force du paysage	<i>La topographie, l'hydrographie et les lisières forestières participent à la mise en scène de la nappe urbaine et sont les garants de son authenticité et de la qualité du paysage communal. C'est donc assez logiquement que ces éléments forts du paysage sont respectés et préservés. Les continuités écologiques remplissent une fonction spécifique qui dépasse largement le seul aspect paysager. Véritables traits d'union entre les réservoirs de biodiversité ces espaces nécessitent des mesures de préservation et de protection des milieux afin de pérenniser le fonctionnement écologique global du territoire.</i>
Améliorer le paysage et le fonctionnement écologique des zones industrielles	<i>Cette orientation s'appuie sur le constat que les zones industrielles comportent des milieux présentant un intérêt écologique et que leur traitement paysager ne peut que contribuer à leur attractivité. L'aspect économique de l'aménagement relevant de la compétence communautaire, les actions d'amélioration seront mises en œuvre au fur et à mesure et en tant que de besoin.</i>
Économiser les ressources naturelles	<i>Qu'il s'agisse de l'énergie, des matériaux employés dans la construction ou de la gestion des déchets voire de l'eau potable, il convient de promouvoir toute mesure favorisant une gestion raisonnée des ressources naturelles. Plus que des mesures réglementaires c'est bien des mesures de sensibilisation et d'éducation qu'il y a lieu de mettre en œuvre.</i>
Circonscrire les évolutions des constructions existantes et veiller à leur intégration paysagère	<i>Cette orientation vise plus particulièrement les constructions existantes dans les zones naturelles. Dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées il convient d'encadrer leur évolution et de mettre en œuvre les dispositions favorisant leur intégration paysagère.</i>

Axe 2 -	MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE
----------------	---

Orientation du PADD	Justification
Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil	<p><i>L'évolution démographique s'inscrit dans la volonté d'un accroissement moyen de 0,5% par an et dans l'optique de produire environ 100 logements par an.</i></p> <p><i>Cette perspective s'inscrit dans une logique d'adéquation entre les potentialités existantes ou programmées en termes de zones urbanisables à destination d'habitat et les objectifs démographiques. Elle trouve également son fondement dans le statut de ville moyenne qui est celui de Cernay et dans le rôle de pôle urbain au niveau de l'armature du territoire local.</i></p>
Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain	<p><i>Les diverses étapes du développement urbain de Cernay ont conduit à la nappe urbaine actuelle qui, malgré son extension spatiale, se caractérise par sa compacité. Il importe que le développement urbain conforte la centralité, assure la proximité des services et des équipements publics afin de contrecarrer le phénomène de périurbanisation générateur de déplacements et de consommation d'espace.</i></p> <p><i>Afin de garantir la cohérence de l'enveloppe urbaine, le développement urbain est localisé dans la nappe urbaine ou en continuité du bâti existant.</i></p> <p><i>Les vides du tissu urbain peuvent être mobilisés à hauteur de 25% soit environ sur une superficie de 3 hectares.</i></p> <p><i>Le développement urbain s'inscrit dans l'espace mais aussi dans le temps, c'est pourquoi il repose sur des secteurs dévolus à de l'urbanisation de 1^{ère} phase qui répondront aux besoins à court et moyen termes et sur des secteurs d'urbanisation de 2^{ème} phase qui permettront de répondre aux besoins à plus long terme.</i></p> <p><i>Pour les besoins à court terme il a été retenu de privilégier les opérations d'aménagement dans la Zone d'Aménagement Concerté des Rives de la Thur.</i></p> <p><i>En effet, cette ZAC permet de mettre en œuvre de façon plus aisée la mixité et la densité de l'habitat afin de garantir la production de logements intermédiaires, collectifs et individuels. Cette diversification de l'offre en logement est un peu moins aisée à mettre en œuvre dans des zones de développement urbain « classiques ».</i></p>
Valoriser le tissu urbain	<p><i>La mixité des fonctions est un facteur d'animation du tissu urbain.</i></p> <p><i>Le cœur de ville constitue un espace fédérateur porteur de l'identité et de l'histoire cernéenne, il est donc le lieu d'élection des services et équipements à caractère transversal. Cette centralité n'est pas exclusive et doit pouvoir être relayée dans les différents quartiers de la ville.</i></p> <p><i>La valorisation du tissu urbain passe également par une densification respectueuse du cadre de vie. Il ne s'agit pas de « bétonner » sans discernement mais plutôt d'exploiter de manière plus judicieuse les potentialités d'occupation du sol tout en maintenant la qualité du domaine bâti et du cadre de vie pour les habitants.</i></p> <p><i>Le tissu urbain se comporte comme un organisme vivant et il est sujet à des évolutions notamment en matière de requalification des sites d'activités, il s'agit de reconstruire la ville sur la ville.</i></p> <p><i>L'action publique contribue à la valorisation du tissu urbain par le biais de traitements de voiries, de mises en œuvre de parcours cyclables ou par des aménagements à l'échelle de la ville comme le parc urbain des Rives de la Thur</i></p>

Orientation du PADD	Justification
Exploiter les potentialités du tissu urbain	<i>L'initiative privée ou publique peut tirer le meilleur parti possible d'un aménagement et conférer à une opération un caractère économique ou touristique participant ainsi à la mixité des fonctions et à la vitalité de la ville.</i>
Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	<p><i>Le rôle de pôle urbain et l'attractivité de Cernay induisent la nécessité de créer des logements adaptés aux jeunes ménages afin de mettre en place un parcours résidentiel permettant de fidéliser les habitants sur le territoire communal.</i></p> <p><i>Pour les aînés il convient également de proposer des logements adaptés à leur maintien à domicile dans des conditions de confort optimales, notamment en termes de déplacements.</i></p> <p><i>Diversifier l'offre en logement permet d'éviter les concentrations d'offres locatives et notamment celle des logements publics. Par ailleurs un parc de logements diversifié est un facteur d'équilibre démographique et social et le garant d'une vie associative riche.</i></p>
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	<p><i>Le tissu urbain comporte des secteurs ayant des fonctions spécifiques : l'Institut Médico-Pédagogique Saint-André, les zones dédiées à la pratique des sports et des loisirs et les zones horticoles. Ces fonctions contribuent à la spécificité de Cernay et à la qualité de vie de ses habitants. Il est donc nécessaire de permettre le maintien et, le cas échéant, le développement de ces activités et services.</i></p> <p><i>La mixité fonctionnelle est indispensable pour l'animation du tissu urbain et pour la qualité de vie des habitants : pouvoir bénéficier de commerces, de services et d'équipements de proximité contribue à l'attractivité, améliore le confort et réduit les besoins en matière de déplacements. En outre, cette mixité fonctionnelle est porteuse de développement économique en autorisant l'accueil des activités compatibles avec la fonction d'habiter.</i></p> <p><i>L'extension de l'aire aménagée pour les gens du voyage permet de répondre de manière adaptée et sur un site approprié aux besoins en la matière.</i></p>
Poursuivre le traitement urbain des voies	<i>L'aménagement de l'espace public contribue à l'amélioration de la qualité de vie. Le traitement urbain des voies doit permettre une sécurisation des parcours piétons et le développement de l'offre en modes alternatifs de déplacement.</i>
Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain	<i>Compte tenu de l'extension de la nappe urbaine et de la nécessité de sa densification, le maintien d'espaces de respiration ou de nature en ville s'impose pour aboutir à un cadre de vie de qualité comportant des lieux de convivialité. L'initiative publique est motrice dans ce domaine mais il est permis d'espérer que les opérations privées de grande envergure intègrent ces préoccupations comme arguments de commercialisation.</i>
Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal	<p><i>Le territoire communal est émaillé de sites aménagés ou prévus à des fins récréatives (Ball-trap, moto-cross, BMX, Aéroclub, SHT, étangs du Rosengarten, projet de parc du Schweighauserweg,...) qui doivent continuer à remplir leur fonction tout en restant respectueux des milieux naturels environnants.</i></p> <p><i>Les jardins familiaux et les vergers occupent une place particulière dans les sites à vocation récréative. En effet ces espaces constituent des relais de biodiversité appréciables en milieux urbanisés. En outre, les jardins familiaux apportent une forme d'autonomie alimentaire qui peut se révéler utile.</i></p>
Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables :	<i>Qu'il s'agisse d'offrir une alternative au déplacement automobile ou de permettre la pratique sportive ou ludique, le développement du réseau cyclable répond à la demande des usagers. Il convient donc de calibrer les espaces publics de manière à garantir une cohabitation apaisée entre les divers modes de déplacement.</i>

Orientation du PADD	Justification
Créer ou aménager de nouvelles dessertes	<i>Afin de permettre une bonne insertion des extensions urbaines ainsi qu'une bonne interconnexion des diverses composantes du tissu urbain, il y aura lieu, en tant que de besoin, de compléter ou d'aménager le réseau de communication existant.</i>
Valoriser les transports en commun	<i>La desserte de la commune par le réseau ferroviaire et en particulier par le tram-train conduit naturellement à poursuivre la valorisation de la desserte cadencée. Le parking de la gare peut être complété par des rabattements sur cet espace d'échanges intermodaux. L'extension spatiale de la nappe urbaine et notamment la localisation périphérique des zones d'activités économiques ne permettent pas d'envisager à court terme une desserte haut service en transports en commun. Il peut néanmoins être mis en œuvre des solutions palliatives telles que le covoiturage ou des plans de déplacement de travail favorisant une mutualisation de l'usage de la route. Par ailleurs, la Ville de Cernay porte une attention toute particulière à la réalisation d'un arrêt de tram-train supplémentaire.</i>
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique	<i>L'émergence des communications numériques tant dans le domaine économique que dans celui de l'information, de la culture ou des loisirs est indéniable et contribue sans conteste à l'amélioration du cadre de vie. Il convient donc d'assurer une bonne couverture numérique territoriale ainsi que des débits adaptés aux besoins des usagers.</i>
Prendre en compte la zone inondable de la Thur	<i>Le territoire communal étant impacté par le risque d'inondation lié à la Thur il est normal que les orientations d'aménagement en tiennent compte, non seulement pour préserver les personnes et les biens des conséquences dommageables mais aussi pour assurer la fonctionnalité des zones d'expansion des crues.</i>
Prendre en compte les zones de danger autour des établissements BIMA 83 et DU PONT DE NEMOURS	<i>Le développement économique présente une très grande diversité d'activités. Parmi ces activités il s'en trouve qui ont un caractère industriel nécessitant la mise en œuvre de procédés de fabrication susceptibles de présenter des risques pour le voisinage. La prise en compte de ces risques a un impact sur les orientations d'aménagement dans la mesure où elle se traduit généralement par une volonté de réduire autant que nécessaire l'exposition des personnes et des biens à ces risques.</i>

Axe 3 - PROMOTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Orientation du PADD	Justification
Assurer le maintien de l'activité agricole	<p><i>Le caractère urbain de Cernay n'en supprime pas pour autant la composante agricole. Même si l'agriculture tend à devenir marginale dans le paysage économique local, elle n'en demeure pas moins l'une de ses composantes.</i></p> <p><i>Il s'avère donc indispensable de pérenniser les espaces agricoles qui constituent la zone d'activité des exploitants agricoles.</i></p> <p><i>L'exploitation agricole du Lutzelhof doit pouvoir poursuivre ses activités et au besoin les étendre. Cette prise en compte dans les orientations d'aménagement de la commune répond à la fois à l'aspect purement économique de l'activité agricole mais contribue également au maintien d'espaces ouverts à forte sensibilité paysagère.</i></p> <p><i>L'existence sur le ban communal de la partie la plus méridionale du vignoble alsacien n'est pas qu'anecdotique : l'économie viticole est génératrice d'emplois directs et indirects y compris dans le domaine touristique. Là également le foncier constitue l'outil de travail et il convient de le préserver des pressions à l'urbanisation.</i></p>
Favoriser le développement du tissu économique	<p><i>Le développement du tissu économique s'appuie sur trois piliers : la mixité fonctionnelle, la pérennisation et l'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités économiques</i></p> <p><i>La mixité fonctionnelle permet d'envisager l'implantation d'activités, de commerces et de services compatibles avec l'habitat. L'idée directrice est de permettre une animation du tissu urbain par les implantations économiques afin d'aboutir à un cadre de vie qui ne se résume pas à son aspect purement résidentiel. Il est toutefois impératif d'établir une hiérarchie notamment en matière d'équipement commercial pour n'admettre en zone urbaine banale que les commerces de proximité n'entrant pas en concurrence avec les activités implantées en zone commerciale.</i></p> <p><i>La commune dispose d'un panel étoffé de zones d'activités économiques et depuis leur mise en œuvre la préoccupation constante est de hiérarchiser ses zones. Afin de permettre leur développement et leur densification il est en outre retenu de les spécialiser afin d'éviter des cohabitations hasardeuses. On disposera ainsi d'une offre spatialisée permettant de répondre aux besoins en termes d'artisanat, d'industrie et de commerce.</i></p> <p><i>Le potentiel des zones d'activités économiques existantes étant restreint et l'attractivité de la commune étant élevée du fait sa localisation stratégique, il a été retenu de délimiter des zones permettant l'implantation de nouvelles activités y compris par la reconversion de friches industrielles.</i></p> <p><i>Une forme émergente de l'économie est celle résultant du développement des communications numériques qui permet d'envisager le développement de l'e-commerce, du télétravail, voire de l'externalisation de certaines fonctions économiques.</i></p>

Orientation du PADD	Justification
Exploiter les richesses du sous-sol	<i>La commune dispose sur son ban d'activités extractives par le biais de gravières. Ces sites présentent un potentiel économique non seulement par la production de granulats mais aussi par leur transformation. Il convient donc que le document d'urbanisme permette une valorisation de cette ressource, valorisation qui ne fait pas obstacle à une mise en valeur écologique ultérieure.</i>
Maintenir et développer les équipements existants	<i>Quelques équipements de loisirs et de tourisme remplissent une fonction économique dont notamment le train touristique de la Doller, le ball-trap et le moto-cross. La pérennisation et le développement de ces équipements est un facteur de diversification économique et d'attractivité touristique qu'il convient de prendre en compte.</i>
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique	<i>Les mutations du monde économique induisent que les entreprises, qu'elles soient artisanales, industrielles ou commerciales, disposent de moyens de communication performants notamment en termes de communications numériques. Il y a donc lieu de veiller à ce que les entreprises aient accès au Très Haut Débit.</i>

2. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et justification des besoins fonciers

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que les besoins fonciers afférents au scénario de développement urbain retenus par la ville de Cernay s'inscrivent dans une temporalité dont l'échéance est la même que celle du Schéma de Cohérence Territoriale à savoir 2024.

Le scénario de développement sur lequel se base la ville est une croissance démographique moyenne de 0,5% par an et la production annuelle d'une centaine de logements.

Objectif	Justification
Densification maîtrisée de l'espace urbain	<p><i>Le diagnostic urbain a permis d'identifier les vides résiduels du tissu urbain ainsi que les caractéristiques morphologiques du bâti.</i></p> <p><i>L'exploitation des vides résiduels constitue bien évidemment une priorité et c'est la ZAC des Rives de la Thur qui présente le potentiel le plus adapté car apte à être urbanisé à court terme.</i></p> <p><i>La densification est également envisagée par une optimisation du potentiel constructible résultant d'ajustements des règles d'implantation.</i></p> <p><i>Une meilleure utilisation des potentialités du tissu existant contribue à la lutte contre l'étalement et à la compacité urbaine.</i></p>
Potentiels urbanisables <u>Remplissage des vides du tissu mixte :</u> <i>au minimum sur 3 ha et achever d'exploiter le potentiel de la ZAC des Rives de la Thur</i>	<p><i>Le tissu mixte comporte des dents creuses identifiées par l'analyse qualitative des vides ci-dessus. Il a été retenu que 3 hectares au minimum puissent être mobilisés pendant la durée d'application du PLU. Il faut en effet considérer que la rétention foncière est élevée (Cf. ci-dessus) et le restera compte tenu de la localisation des vides et du manque d'intérêt des propriétaires pour une valorisation du patrimoine à court terme.</i></p> <p><i>La ZAC représente par compte un potentiel « assuré » puisqu'issu d'une opération d'aménagement volontaire. Dans ce cas le seul obstacle à son exploitation est la situation économique qui peut avoir un effet retardant</i></p>
Potentiels urbanisables <u>Remplissage des vides du tissu existant à vocation économique :</u> <i>au moins 50% des vides mobilisables</i>	<p><i>Le tissu à vocation économique comporte lui aussi des vides. L'objectif d'en mobiliser repose sur le constat qu'une partie de ces vides est en fait constitué par des réserves foncières d'activités existantes qui ne seront effectivement employées qu'en cas de nécessité due à un développement ultérieur ou en cas de cession. En outre une fraction de ces vides (par exemple la zone Rue d'Aspach) nécessite encore des études pré-opérationnelles avant leur mise en œuvre.</i></p>

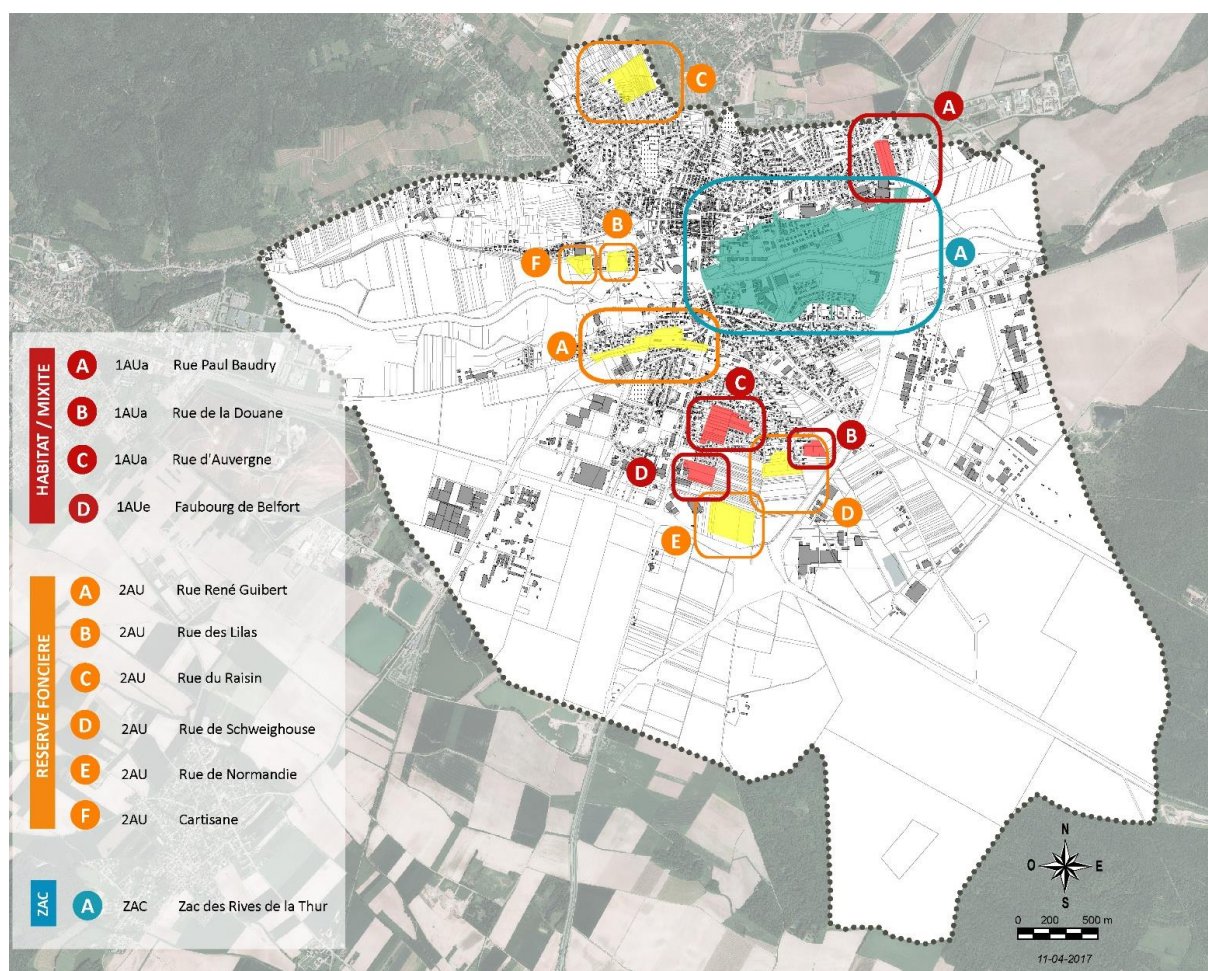
Objectif	Justification
<p>Potentiels urbanisables <u>Extension du tissu mixte</u> : au maximum 20 ha dont 1/4 en développement urbain de 1^{ère} phase (secteurs 1AUa) et 3/4 en développement urbain de 2^{ème} phase (zones 2 AU à vocation de tissu mixte).</p>	<p>Pour répondre aux besoins (\cong 100 logements / an jusqu'en 2024) le remplissage des vides du tissu mixte ne suffit pas. C'est pourquoi des extensions urbaines ont été définies de manière à répondre aux besoins à court et moyen terme ainsi qu'aux besoins à plus long terme. L'enveloppe en extension par rapport au T0 est d'environ 20 hectares afin de garantir la production de près de 700 logements avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare.</p> <p>Le développement recherché par la ville est un développement progressif afin de favoriser des apports de population étalés dans le temps. Pour répondre à cette préoccupation l'extension du tissu mixte fait l'objet d'un phasage dans le temps. L'urbanisation de 1^{ère} phase qui mobilisera un peu plus de 9 hectares sera complétée par une urbanisation de 2^{ème} phase nécessitant un peu plus de 19 hectares. La part plus faible de l'urbanisation de 1^{ère} phase se justifie par son cumul avec le potentiel résiduel de la ZAC des Rives de la Thur qui permet d'aboutir à l'objectif de production de logement que s'est fixé la ville.</p>
<p>Potentiels urbanisables <u>Extension du tissu économique</u> : au maximum 38,2</p>	<p>La vitalité économique de la commune repose sur sa capacité à accueillir de nouvelles implantations d'activités. Outre la reconversion de la friche Hymer dans le cadre de la zone commerciale, il a été retenu d'organiser le développement économique sur le même principe de progressivité que le développement urbain. La ville se dote ainsi d'un potentiel économique en extension global d'un peu plus de 38 hectares.</p>
<p>Densité L'objectif de densité moyenne est de 35 logements à l'hectare.</p>	<p>L'objectif de densité est un objectif moyen ce qui permet une adaptation au contexte spécifique de chaque quartier. Ainsi par exemple, lorsqu'il s'agit de combler une dent creuse en milieu pavillonnaire on pourra imaginer une densité inférieure à cette moyenne afin que l'insertion urbaine se fasse dans de bonnes conditions. Par contre, il n'est pas exclu que lorsque le contexte s'y prête, une densité supérieure à cette moyenne soit mise en œuvre. Certaines opérations réalisées dans le cadre de la ZAC des Rives de la Thur illustrent parfaitement ce constat.</p> <p>Dans tous les cas la densification ne doit pas être réalisée au détriment de la qualité du cadre de vie.</p>

3. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des secteurs à enjeux forts, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur de la ville, ont été identifiés. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP] qui constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP sont opposables aux permis de construire selon un rapport de compatibilité.

Au total 11 OAP ont été élaborées, dont 6 OAP qui feront l'objet d'une réflexion pré-opérationnelle plus approfondie lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés. Il est à noter que l'ensemble des OAP définies par le PLU est de type sectoriel.



Carte de localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

3.1 Les secteurs à urbaniser en 1^{ère} phase

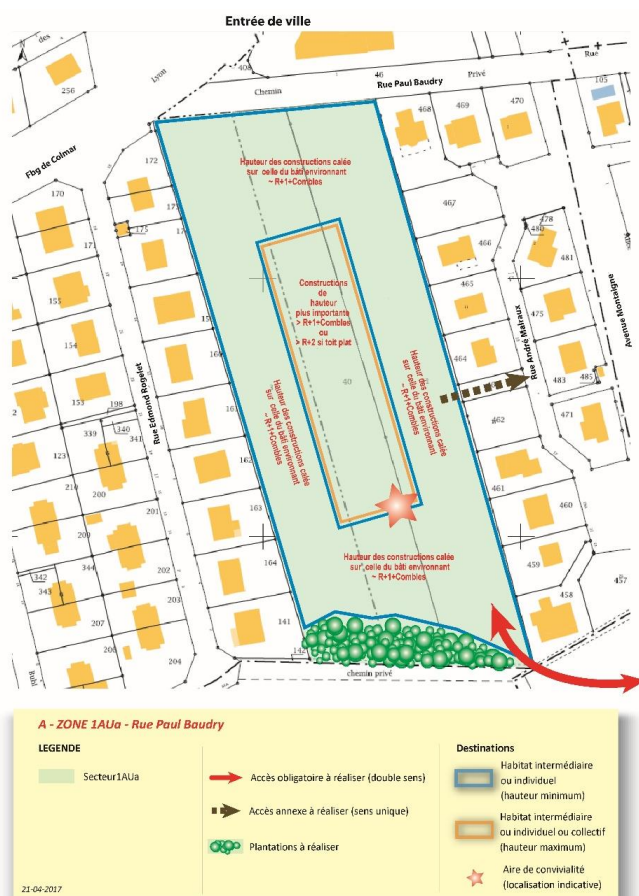
Il s'agit des secteurs dénommés 1AUa et de la ZAC des Rives de la Thur.

3.1.1 – Secteur 1AUa rue Paul Baudry



Il s'agit d'un secteur qui occupe un vide résiduel entre la rue Edmond Rogelet et la rue André Malraux. L'urbanisation a donc pour effet de combler une dent creuse.

L'objectif d'aménagement est d'exploiter le potentiel de ce 1,9 hectare de manière à intégrer le mieux possible la nouvelle opération dans son environnement pavillonnaire tout en insufflant une forme de densification et de mixité de l'habitat.



L'accès à ce secteur est à réaliser à partir de l'avenue Montaigne une sortie restant possible sur la rue André Malraux. Ce choix se justifie par la volonté de sécurisation des circulations.

En termes de morphologie urbaine, le parti est de privilégier l'implantation des volumes les plus importants en position centrale et d'assurer la couture urbaine avec le bâti existant selon une volumétrie identique. Cette différenciation morphologique peut être mise à profit pour instaurer une différenciation de la typologie des logements du type individuel / intermédiaire / petit collectif.

La densité urbaine imposée est de 20 logements à l'hectare au minimum. Ce choix illustre la modulation de la densité en fonction du contexte. Dans le cas présent il serait peu judicieux de prévoir une densité élevée dans un milieu pavillonnaire sur un espace offrant peu de possibilités de traitement efficace de l'interface avec le bâti existant.

L'aire de convivialité à réaliser dans ce secteur est destinée à créer un lieu de respiration et de rencontre pour les habitants de ce quartier et un lieu de plein air pour les jeunes enfants

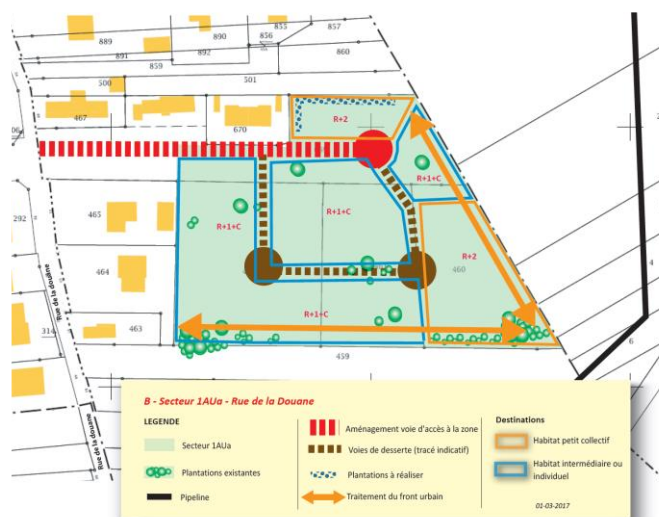
La proximité d'un site d'activité (ETC) a conduit à la définition d'un traitement de l'interface avec ce site. Ce traitement se fera par des plantations à base de ligneux autochtones arborescents sur une profondeur suffisamment importante pour que l'interface joue un rôle d'écran visuel et phonique. Le tracé des voies de desserte de cette zone sera souligné par un accompagnement végétal de même type que l'interface de manière à développer la nature en ville et à contribuer au maintien d'une forme de biodiversité.

3.1.2 – Secteur 1AUa rue de la Douane



Ce secteur qui occupe un espace situé entre la rue de la Douane et un reliquat de la lande de l'Ochsenfeld.

L'objectif d'aménagement est de « terminer » l'urbanisation de manière à présenter un front urbain plus lisible. Malgré sa superficie modeste (1,1 ha) ce secteur présente un potentiel de diversification de l'habitat.



L'accès à ce secteur est à réaliser à partir de la rue de la Douane au droit de l'avenue de la Plaine.

En termes de morphologie urbaine, le parti est de privilégier l'implantation des volumes les plus importants en bordure. Cette prégnance volumétrique est destinée à participer au traitement du front urbain.

Le traitement du front urbain revêt une importance particulière dans la mesure où il marquera la limite entre l'urbain et les milieux naturels. Outre le soin à apporter à l'implantation des constructions, notamment par le respect d'un ordre urbain continu ou semi-continu, il peut être mis en œuvre un accompagnement végétal qui assure la transition.

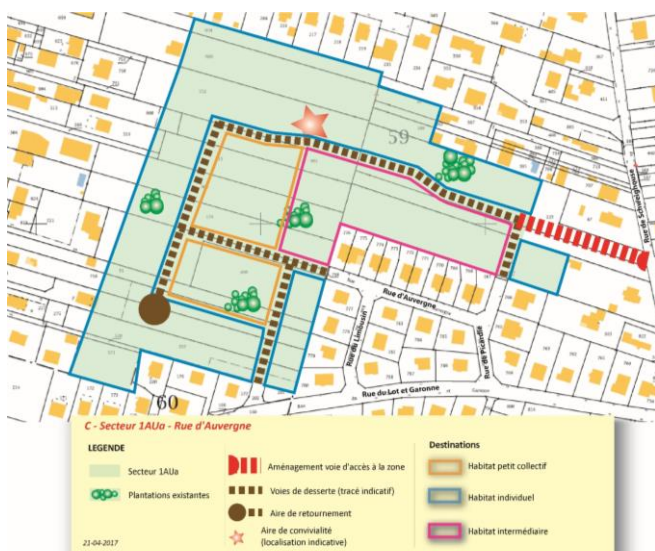
La prise en compte de la végétation existante est envisageable dans la mesure où elle ne contrecarre pas l'exploitation optimale du potentiel du secteur.

3.1.3 – Secteur 1AUa rue d'Auvergne



Ce secteur occupe un vide résiduel entre les rues de Provence, du Lot-et-Garonne et il s'adosse à l'urbanisation qui s'est développée le long du Faubourg de Belfort.

Par son emprise relativement importante (4,2 ha) ce secteur est amené à permettre une mixité de l'habitat complète, l'habitat individuel et l'habitat intermédiaire assurant la transition avec l'urbanisation périphérique et le cœur d'ilot pouvant être affecté à l'habitat collectif.



La localisation de ce secteur permet d'envisager la création d'accès à partir de la rue de Schweighouse, de la rue du Lot-et-Garonne ainsi que de la rue d'Auvergne. Cette situation permet d'envisager une urbanisation progressive qui tire parti de cette multiplicité d'accès.

La fixation d'une densité minimale de 35 logements à l'hectare se justifie par la superficie de ce secteur et elle reste compatible avec les densités des zones environnantes

Compte tenu de la densité urbaine attendue il est apparu nécessaire de prévoir une aire de convivialité qui permettra de garder la mémoire du site qui, en l'état actuel remplit une fonction de cette nature

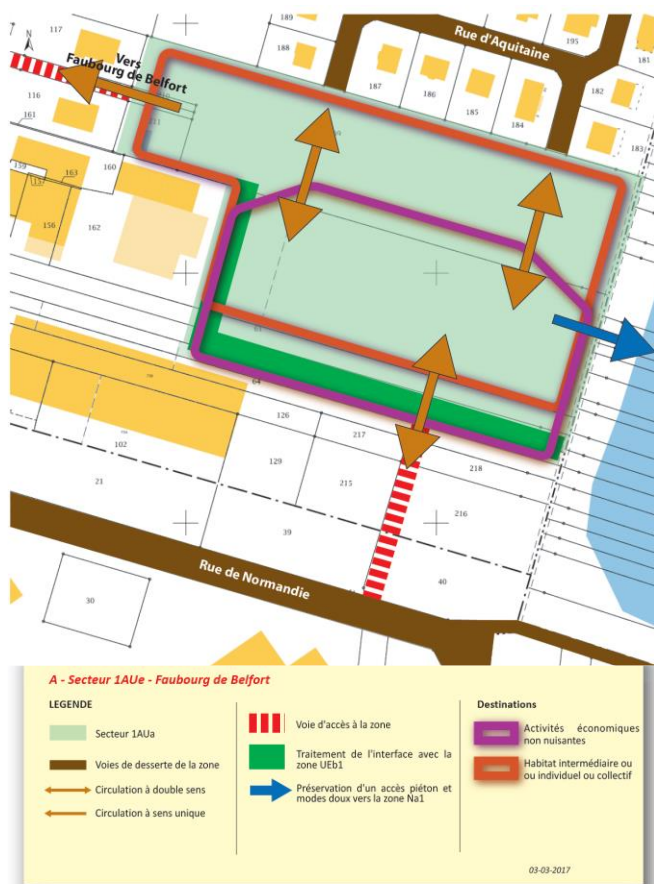
Toujours dans cet esprit de conservation de la mémoire du lieu et afin de donner aux futurs habitants un cadre de vie agréable, il est préconisé de maintenir les éléments végétaux compatibles avec l'aménagement et d'intégrer un espace vert public

3.1.4 – Secteur 1AUa Faubourg de Belfort



Ce secteur de 2,1 hectares occupe un espace de transition entre l'urbanisation pavillonnaire de la rue d'Aquitaine et les activités implantées le long de la rue de Normandie et le long du Faubourg de Belfort.

L'objectif d'aménagement est la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle activités économiques non nuisantes / habitat.



L'accès à ce secteur est à réaliser à partir de la rue de Normandie une sortie restant possible sur le faubourg de Belfort. Des connexions avec la rue d'Aquitaine sont à prévoir. L'accès sur le faubourg de Belfort est à sens unique du fait de l'étroitesse de la voie existante et de l'impossibilité de procéder à son élargissement. En outre l'accès à partir de la rue de Normandie offre une sécurité plus grande.

L'interface avec la zone économique au Sud doit faire l'objet d'un traitement afin de réduire les interactions négatives éventuelles entre des modes d'occupation du sol potentiellement incompatibles. Cette transition peut être traitée par un espace planté ou en privilégiant une occupation du sol peu sensible aux éventuelles nuisances (stationnement, annexes, ...)

L'aménagement doit comporter une liaison piétonne et en modes doux vers l'ancienne gravière qui doit faire l'objet d'une renaturation et d'une requalification en espace récréatif.

L'aménagement devra tenir compte de la proximité de l'ancienne gravière et notamment de sa vulnérabilité hydraulique.

En termes de morphologie urbaine il doit être recherché une bonne insertion dans le milieu bâti environnant notamment en termes de hauteurs des constructions. On privilégiera donc l'implantation des volumes de gabarit plus important en cœur d'îlot.

3.1.5 – Zone d'Aménagement Concerté des Rives de la Thur



La Zone d'Aménagement Concerté des Rives de la Thur couvre 65,7 hectares de part et d'autre de la Thur entre la rue Raymond Poincaré (RD 483) à l'Ouest et la RD 83 à l'Est.

Cette opération initiée dans les années 2000 a vu se concrétiser la création d'un nouveau quartier de ville comprenant des logements, des activités, des équipements publics ainsi qu'un parc urbain de 12 hectares (Parc de Rives de la Thur).

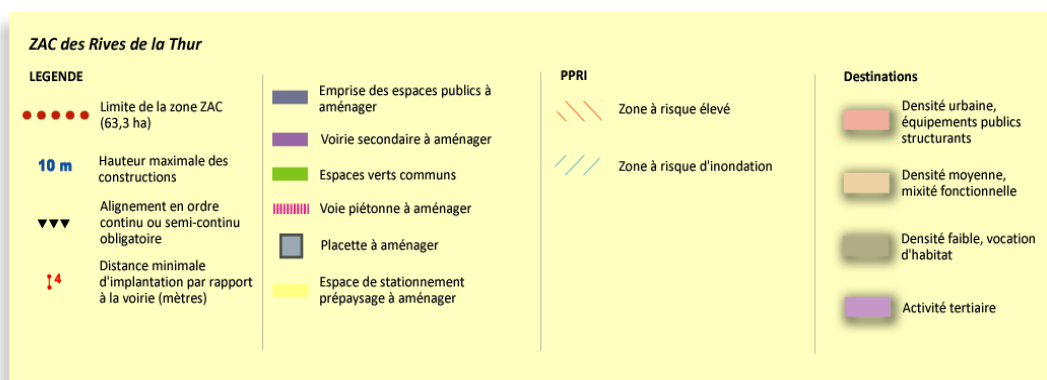
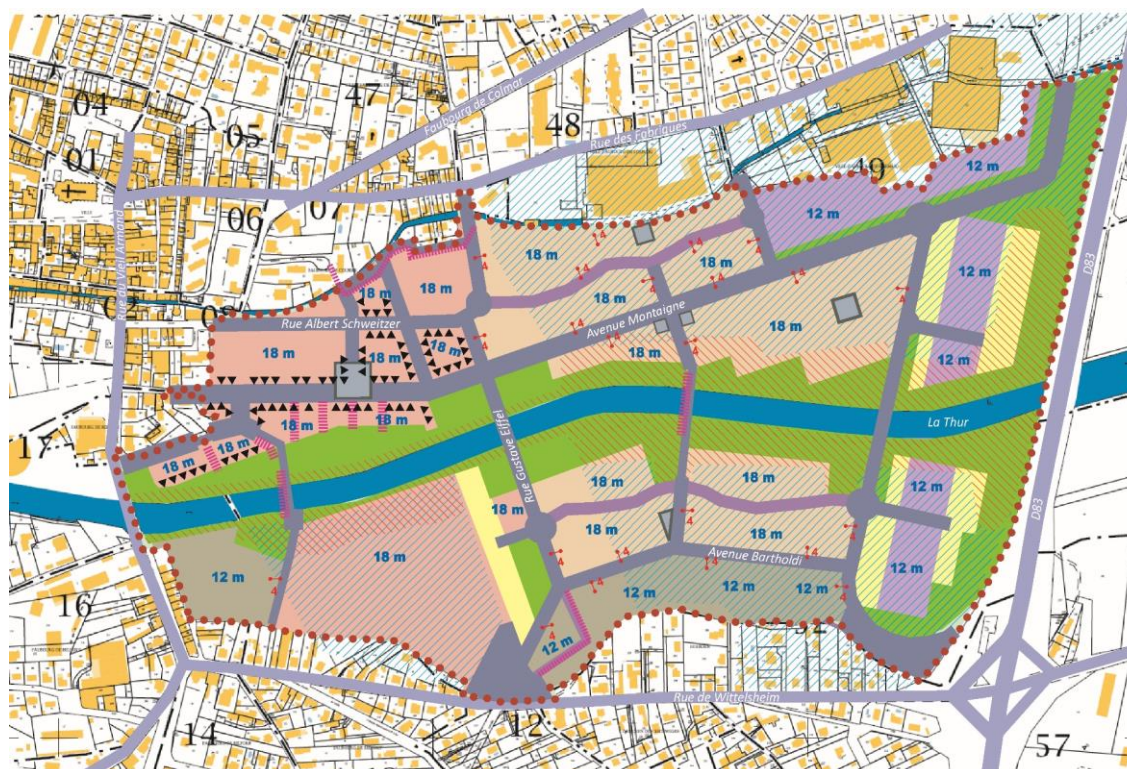
Cette zone présente un potentiel résiduel d'environ 9 hectares.

L'objectif d'aménagement consiste à achever l'opération sur la base du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation s'appuie donc sur les éléments réglementaires ayant servi à la création de cette ZAC.

Il s'agit en fait d'incorporer les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone dans le Plan Local d'Urbanisme. Il serait en effet incohérent de faire table rase des réflexions d'aménagement antérieures alors que près des 9/10^{èmes} de la zone est urbanisée selon ces réflexions.

C'est pourquoi l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation relative à la ZAC comporte non seulement une spatialisation très détaillée des orientations mais également les principales caractéristiques du traitement des voies et espaces publics.



En matière de desserte, la hiérarchisation de la voirie entre voies structurantes et voies complémentaires est destinée à assurer une bonne irrigation de la zone avec des profils adaptés aux usages. Une place importante est laissée aux modes doux y compris en site propre.

La multiplicité des points d'accès à la zone (les rues des Prés et James Barbier, le rond-point du Lycée sur la rue de Wittelsheim, la bretelle d'accès depuis la RD 83, la liaison au faubourg de Colmar via la rue des Travailleurs et l'Avenue Montaigne) permet une parfaite irrigation de la zone. Le pont des Deux Rives mis en service en 2015 complète le maillage et permet de renforcer les échanges entre les quartiers en rive droite et en rive gauche de la Thur.

L'organisation générale de l'urbanisation est régie par le plan de composition qui donne les îlots constructibles ainsi que les hauteurs maximales admises pour chaque îlot.

Le stationnement et les espaces verts sont pris en compte en amont de toute implantation. Les stationnements font l'objet d'un traitement prépayagé ce qui contribue à la qualité de l'aménagement et du cadre de vie et supprime le temps de latence entre l'implantation des constructions et le résultat final en termes de qualité paysagère.

L'objectif minimal de densité urbaine est de 800 logements. Cet objectif s'explique par la volonté de donner la priorité à la ZAC en ce qui concerne la satisfaction des besoins en logement. L'étendue spatiale et la localisation de la ZAC la prédispose en effet à être le support d'un « morceau de ville » avec toutes ses composantes. En outre, compte tenu du foncier disponible la mise en œuvre d'une réelle mixité de l'habitat est engagée. Sur cet espace coexistent de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel et cette coexistence est réalisée dans des conditions de nature à la rendre possible sans interactions négatives entre les différentes formes d'habitat. Cette diversification de l'offre en logement permet de répondre à l'ensemble des demandes allant de la location à l'accession à la propriété. Cette opération d'aménagement permet donc de consolider la structure démographique de la ville et contribue au dynamisme démographique tout en s'inscrivant dans une croissance équilibrée.

S'agissant de développer un « morceau de ville » il convient de permettre une mixité des fonctions permettant d'assurer l'implantation d'équipements publics, de services à la population, de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat. C'est en effet cette mixité fonctionnelle qui sera le facteur d'animation urbaine et sociale de ce nouveau quartier et qui contribuera à son attractivité.

Le Parc des Rives de la Thur qui s'étend sur 12 hectares complète l'aménagement de la ZAC par une composante naturelle qui remplit simultanément une fonction urbaine, une paysagère, une fonction écologique et une fonction hydraulique.

La fonction urbaine est liée à la proximité de l'urbanisation ce qui donne à cet espace le caractère d'un parc urbain à caractère récréatif et sportif non seulement pour les habitants de la ZAC mais aussi pour ceux de l'ensemble de la ville.

La fonction paysagère permet d'intégrer de la nature en ville à une opération relativement dense pour la partie occupant les abords de la Thur. La partie riveraine de la RD 83 outre le recul qu'elle impose au front bâti assure son intégration paysagère en créant un premier plan végétal pour les usagers de la route tout en conservant une certaine perméabilité visuelle.

La fonction écologique s'inscrit dans une restauration du corridor écologique associé à la Thur. Les aménagements réalisés sont de nature à améliorer sa fonctionnalité et sa diversification et ils peuvent s'appuyer sur la végétation alluviale existante ce qui permet de conserver trace au moins ponctuellement de l'état initial du site.

L'aménagement de ce parc urbain a été mis à profit pour intégrer des ouvrages de régulation et de stockage des eaux de crue favorisant une meilleure prise en compte du risque d'inondation.



3.2 Les zones à urbaniser en 2^{ème} phase

Il s'agit des zones dénommées 2AU.

Leur urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones constituent des réserves foncières et il a été retenu de ne pas figer leur devenir par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation. Il est en effet prématuré pour ces zones d'édicter les principes qui régiront leur ouverture à l'urbanisation. Cette définition sera donc un préalable aux modifications du PLU nécessaires pour exploiter leur potentiel.

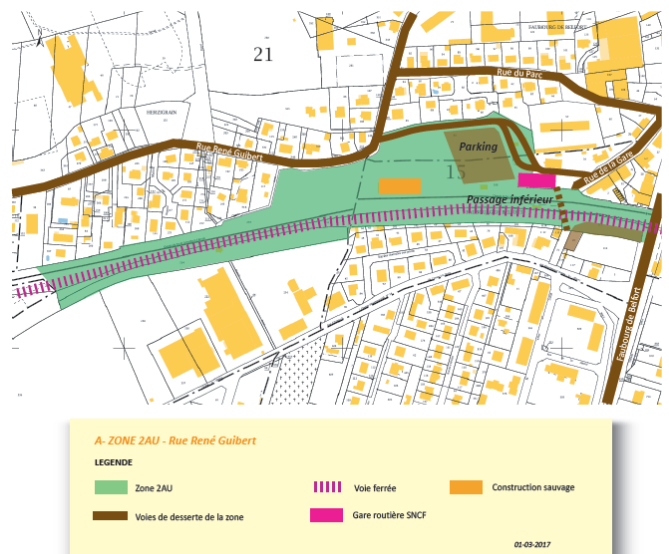
Toutefois, un certain nombre de principes, notamment en termes environnementaux, peuvent d'ores et déjà être affichés.

3.2.1 – Zone 2AU rue René Guibert



Cette zone de 4,8 hectares concerne les terrains riverains de la voie ferrée à proximité de la gare.

L'objectif d'aménagement reste à préciser mais il inclut la volonté de valoriser cette emprise compte tenu de sa proximité avec la gare



Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Toutefois l'évaluation environnementale a permis de définir des mesures qui peuvent être affichées dès à présent. Le maintien d'espaces verts linéaires parallèles aux voies et la préconisation de plantations complémentaires à la voie visent à maintenir de la nature en ville et à améliorer la qualité paysagère du site.

3.2.2 – Zone 2AU rue des Lilas



La zone 2AU rue des Lilas a une superficie de 1,4 hectare.

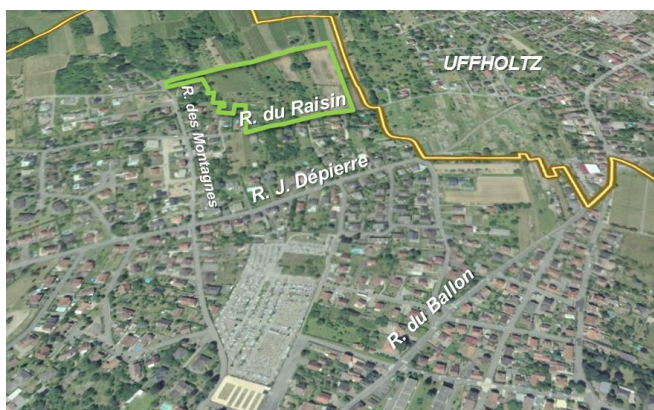
L'objectif d'aménagement reste à préciser mais il inclut la volonté de valoriser cette emprise compte tenu de sa proximité avec le centre ancien et les équipements publics (Hôpital, Espace Grün, ...)

Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

L'évaluation environnementale préconise un projet qualitatif en raison de la présence de la Thur et du canal usinier et précise que la restauration du canal usinier est une action favorable à la nature en ville.



3.2.3 – Zone 2AU rue du Raisin

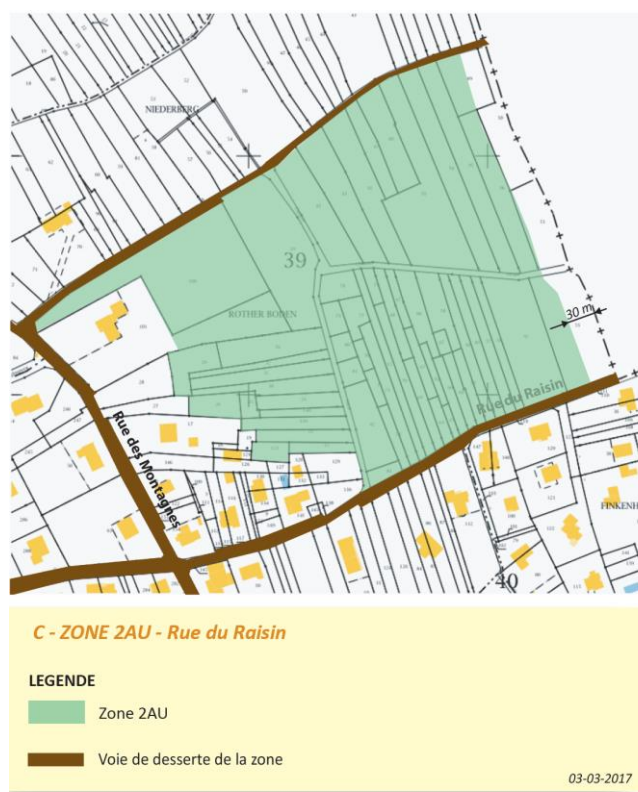


La zone 2AU rue du Raisin d'une superficie de 4,5 hectares occupe la zone de contact avec Uffholtz en pied de versant.

L'objectif d'aménagement est la réalisation d'un quartier innovant prenant en compte la qualité environnementale du site.

Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation en prenant en compte, la préservation des éléments végétaux remarquables, les vues lointaines, le maintien du caractère vert et l'insertion du bâti dans la pente. L'aménagement devra en outre prendre en compte la problématique des eaux pluviales.

Il semble incontestable que cette zone devra faire l'objet d'études pré-opérationnelles détaillées.



3.2.4 – Zone 2AU rue de Schweighouse

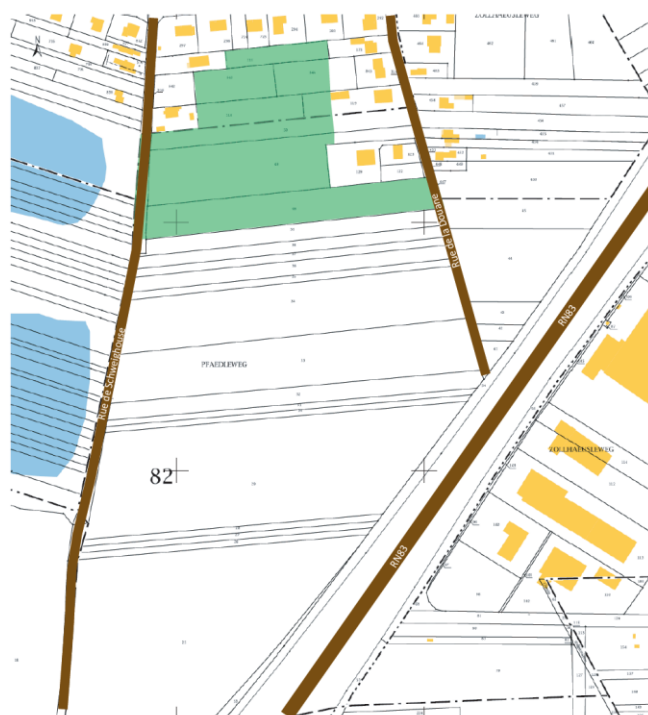


Cette zone est localisée entre les rues de Schweighouse et de la Douane au droit de l'ancienne gravière et elle a une superficie de 2,2 hectares.

L'objectif d'aménagement reste à préciser mais il semble naturel qu'il s'appuie sur une volonté de traitement du front urbain de manière à assurer une transition avec les milieux naturels environnants et une meilleure lisibilité du paysage.

Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

L'évaluation environnementale préconise la conservation des rares fruticées, landes et vergers dans l'aménagement.



3.2.5 – Zone 2AU rue de Normandie

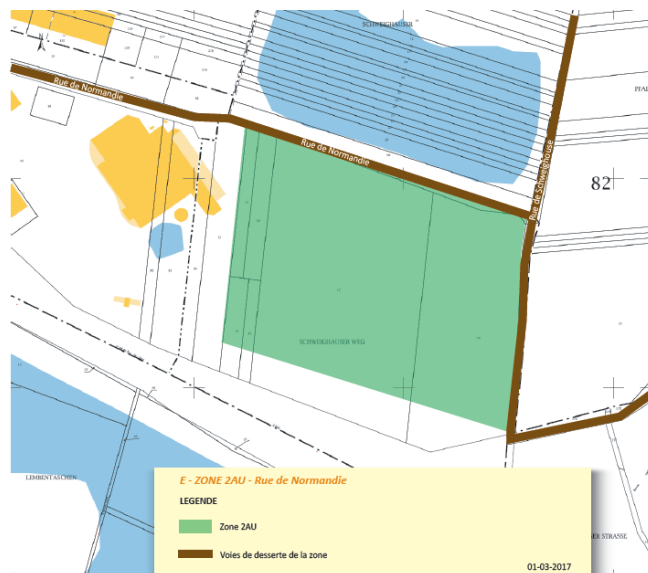


Cette zone d'une superficie de 5,8 hectares est localisée à l'Est de la zone commerciale de la Croisière.

La localisation de cette zone induit que son objectif d'aménagement soit une prolongation de la zone commerciale.

Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

L'évaluation environnementale a conduit à préserver la bande de boisements en bordure de la RN 66 pour son intérêt paysager et biologique et elle préconise la conservation de quelques arbres sur le site.



3.2.6 – Zone 2AU Cartisane

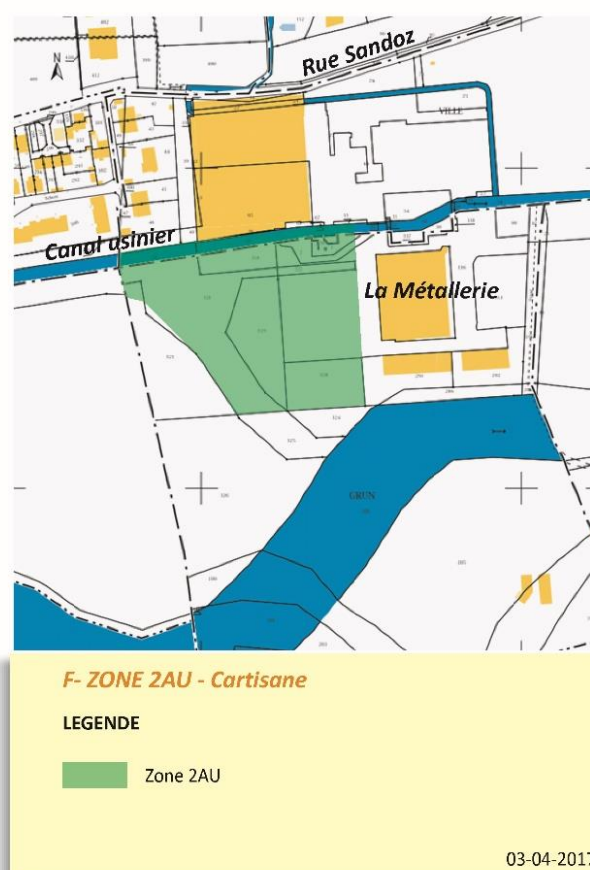


Cette zone d'une superficie de 1,1 hectare est une friche industrielle.

L'objectif d'aménagement reste à préciser.

Les conditions d'aménagement seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de la localisation du site en bordure du corridor fluvial de la Thur l'aménagement devra intégrer des mesures environnementales permettant la prise en compte des spécificités du site et notamment la préservation des boisements alluviaux au Sud-Ouest de la zone.



4^{ème} partie :

**JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET EXPOSE
DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

1. Le règlement écrit et la délimitation des zones

Par délibération du 24 juin 2016 la ville de Cernay a décidé de se doter d'une nouvelle mouture de règlement écrit, conformément au décret de décembre 2015.

1.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Cernay. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Cernay qui nécessitent la réglementation des articles retenus.

1.1.1. Les dispositions réglementaires communes à certaines zones

- Les dispositions réglementaires communes concernant les équipements et réseaux :

Dispositions réglementaires communes	Article 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones règlementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Cernay définit trois zones urbaines mixtes UA, UB et UC. Ces zones présentent des fonctions et caractéristiques urbaines qui permet une uniformisation de la réglementation en matières de desserte et d'accès.</p> <p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - On retrouve à Cernay de nombreuses unités foncières qui sont desservies par plusieurs voies. Il est nécessaire de limiter leur nombre d'accès pour des raisons de sécurité. - Le trafic routier, notamment les flux domicile-travail, est important à Cernay, d'où la nécessité de bien calibrer les dessertes et les accès de manière à sécuriser les circulations.

Dispositions réglementaires communes	Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
Zones réglementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Quelque soit la zone concernée, on retrouve un socle commun de problématiques en matières de réseaux. C'est pourquoi des dispositions réglementaires communes sont edictées.</p> <p>Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.</p> <p>L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La présence d'un réseau public d'eau potable à Cernay rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. - Idem pour le réseau d'assainissement.

- Les dispositions réglementaires communes à certaines zones concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dispositions réglementaires communes	Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Dans toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Quelle que soit la zone concernée, certaines constructions et installations répondent aux mêmes logiques d'implantation.</p> <p>Afin d'implanter au mieux les piscines, carports et les constructions et installations nécessaires au service public, ces éléments ne sont pas soumis aux règles d'implantation.</p> <p>De plus, afin d'éviter tout problème technique, les annexes et équipements techniques d'infrastructures pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul de cet alignement.</p>
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - On retrouve à Cernay, dans certains quartiers, des difficultés de stationnement, encourager la construction de carports en libéralisant leur modes d'implantation est une des réponses apportées à la thématique stationnement.

Dispositions réglementaires communes	Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones réglementées	Dans toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Quelle que soit la zone concernée, certaines constructions et installations répondent aux mêmes logiques d'implantation.</p> <p>Afin d'implanter au mieux les piscines, carports et les constructions et installations nécessaires au service public, ces éléments ne sont pas soumis aux règles d'implantation.</p> <p>Par ailleurs, du fait de la densification les terrains d'assiette des projets sont de plus en plus petits mais les besoins des constructeurs ne sont pas réduits pour autant. Il faut donc pouvoir implanter toutes les composantes d'un projet sur un terrain d'assiette moins grand.</p>
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - On retrouve à Cernay, dans certains quartiers, des difficultés de stationnement, encourager la construction de carports en libérant leur modes d'implantation est une des réponses apportées à la thématique stationnement.

Dispositions réglementaires communes	Article 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
Zones réglementées	Dans toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>La préservation des paysages urbains et de leurs qualités architecturales repose sur des logiques communes.</p> <p>Les caractéristiques architecturales des constructions, ainsi que les clôtures, etc. participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'îlot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - De plus en plus de promoteurs optent, à Cernay, pour des locaux poubelles extérieurs. Cela nécessite une réglementation pour éviter de dégrader les paysages urbains. - Cernay dispose d'un centre-ancien patrimonial qui mérite d'être conservé (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

Dispositions réglementaires communes	Article 9 : Obligations minimales en matière de stationnement
Zones réglementées	Dans toutes les zones (sauf UA)
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Mis à part le centre ancien (UA) qui présente une trame viaire historique spécifique. Les autres zones du PLU de Cernay présentent un certain nombre de caractéristiques communes qui justifie une réglementation globalement uniformisée.</p> <p>Dans la zone UA l'absence d'obligations en matière de stationnement vise à ne pas obérer les possibilités de changement de destination ou d'exploitation du potentiel de mixité fonctionnelle.</p> <p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbaines de Cernay présentent, par endroits, une mixité fonctionnelle qui induit de fait un partage de l'espace public. Il est important que ce dernier ne soit pas encombré par du stationnement d'où la nécessité de mettre en place des obligations minimales en matière de stationnement. - Dans les quartiers résidentiels, le nombre de voitures par ménage a fortement augmenté lors de ces dernières décennies.

1.1.2. Les dispositions réglementaires édictées zones par zones

Article 1	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites
Zones réglementées	Dans toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Cernay divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N. - La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes.

Article 2	Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières
Zones réglementées	Dans toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Cernay divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Cernay accueille l'Institut Saint André, ou encore un établissement Emmaüs, leurs activités nécessitent d'être conditionnées. - Le PLU de Cernay comprend une ZAC, sa réglementation nécessite de pouvoir conditionner certaines constructions (logement de fonction par exemple).

Article 3	Hauteur des constructions
Zones réglementées	Dans toutes les zones (sauf UD, UE, A et N).
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Cernay présente un centre ancien historique qui nécessite une attention particulière au niveau des hauteurs de constructions afin de respecter l'harmonie architecturale du noyau ancien. - Dans certains quartiers, une plus grande souplesse réglementaire en termes de hauteur permettra une densification urbaine raisonnée et compatible avec le tissu urbain (zone UB notamment).

Article 4	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Zones réglementées	Dans toutes les zones (sauf UB et UD).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Chaque espace urbain crée une ambiance qui lui est propre.</p> <p>Une rue à l'alignement strict frappe tout d'abord par la mise en valeur de sa perspective ; elle suggère à l'œil un mouvement constant, rapide, dépourvu de surprises.</p> <p>En cas d'absence d'alignement les éléments visuels n'ont pas de rapports perceptibles entre eux. Le caractère de l'espace est changeant selon l'emplacement de l'observateur.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Cernay présente un centre ancien patrimonial fortement marqué par les constructions à l'alignement. - La ville de Cernay comprend des zones d'activités, dans lesquelles des reculs sont nécessaires afin d'assurer une bonne accessibilité aux sites.

Article 5	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Zones réglementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les logiques d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent aboutir à la création de trois grands ordres urbains : l'ordre continu, l'ordre semi-continu et l'ordre ouvert.</p> <p>D'un côté, la souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p> <p>D'un autre côté, une réglementation stricte permet de préserver un paysage urbain patrimonial.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Cernay présente un centre ancien patrimonial fortement marqué par l'ordre continu. - Dans certains quartiers, notamment résidentiels, des reculs par rapport aux limites séparatives sont nécessaires pour permettre une bonne aération du tissu bâti et un bon ensoleillement des logements.
Article 6	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Zones réglementées	UA et UC.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Cernay présente un centre ancien patrimonial fortement marqué par des unités foncières supportant plusieurs constructions et annexes. - Dans les zones principalement résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites.

Article 7	Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
Zones réglementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures, etc. participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Cernay dispose d'un centre-ancien patrimonial qui mérite d'être conservé (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration). - Les zones d'activités de Cernay nécessitent une réglementation particulière concernant le stockage de matériaux à l'air libre.
Article 8	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions
Zones réglementées	Dans toutes les zones (sauf UA, UB et A).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâtis à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.</p> <p>De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Enfin dans les zones naturelles il s'agit de protéger la biodiversité, le fonctionnement écologique et le paysage.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Cernay présente, dans les quartiers pavillonnaires notamment, une trame de jardins privatifs qui participent au bon fonctionnement de la biodiversité urbaine (oiseaux, insectes, lézards, petits rongeurs, etc.). - D'autres zones, UA notamment, sont densément bâties et imposer un minimum d'espace vert par parcelle n'est pas possible.

Article 9	Obligations minimales en matière de stationnement
Zones réglementées	Dans toutes les zones (sauf UA)
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Mis à part le centre ancien (UA) qui présente une trame viaire historique spécifique. Les autres zones du PLU de Cernay présentent un certain nombre de caractéristiques communes qui justifie une réglementation globalement uniformisée.</p> <p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbaines de Cernay présentent, par endroits, une mixité fonctionnelle qui induit de fait un partage de l'espace public. Il est important que ce dernier ne soit pas encombré par du stationnement d'où la nécessité de mettre en place des obligations minimales en matière de stationnement. - Dans les quartiers résidentiels, le nombre de voitures par ménage a fortement augmenté lors de ces dernières décennies.
Article 10	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Zones réglementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - On retrouve à Cernay de nombreuses unités foncières qui sont desservies par plusieurs voies. Il est nécessaire de limiter leur nombre d'accès pour des raisons de sécurité. - Le trafic routier, notamment les flux domicile-travail, est important à Cernay, d'où la nécessité de bien calibrer les dessertes et les accès de manière à sécuriser les circulations.

Article 11	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement
Zones réglementées	Dans toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Quelque soit la zone concernée, on retrouve un socle commun de problématiques en matières de réseaux. C'est pourquoi des dispositions réglementaires communes sont edictées.</p> <p>Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.</p> <p>L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- La présence d'un réseau public d'eau potable à Cernay rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.- Idem pour le réseau d'assainissement.

1.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Cernay classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB, UC, UD, ZAC, et UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UC** comprend les secteurs **UCe** et **UCm**. La zone **ZAC** est composée des secteurs **ZAa, ZCb, ZCc, ZEc**. Enfin, la zone **UE** se compose des secteurs **UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEb1, UEb2, UEc** et **UEd**.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate 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 des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUa**.

Lorsque l'aménagement et l'accessibilité par les réseaux et la voirie d'une zone est complexe, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Il s'agit là de la zone **2AU** qui représente un potentiel d'urbanisation, mais dont l'ouverture à l'urbanisation effective nécessitera une réflexion.

Cette zone **2AU** peut le cas échéant également servir de zone d'urbanisation en cas de blocage foncier de tout ou partie des secteurs **1AUa**. Dans ce cas, son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'adaptation du PLU et la fermeture de tout ou partie d'espaces équivalent en secteurs **1AUa** (compensation nécessaire).

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs **Aa, Ah, Am** et **Av**.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs 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. La zone N comprend les secteurs **Na, Na1, Na2, Ng, Ngv** et **Nj**.

Zones urbaines mixtes		Zones économiques		Zones à urbaniser		Zones agricoles et zone naturelles et forestières	
UA	26,6 ha	UEa	7,5 ha	1AUa	9,4 ha	A	3,7 ha
UB	10,9 ha	UEa1	5,8 ha	2AU	19,8 ha	Aa	185,4 ha
UC	243,4 ha	UEa2	179,2 ha			Ah	22,0 ha
UCe	2,2 ha	UEb	17,1 ha			Am	2,7 ha
UCm	28,7 ha	UEb1	9,7 ha			Av	12,2 ha
UD	13,2 ha	UEb2	5,7 ha			N	659,3 ha
ZAa	18,9 ha	UEc	26,0 ha			Na	111,1 ha
ZCb	22,9 ha	UEd	44,9 ha			Na1	9,4 ha
ZCc	7,7 ha					Na2	5,9 ha
ZEc	16,3 ha					Ng	71,6 ha
						Ngv	2,4 ha
						Nj	2,2 ha

Superficies des zones délimitées par le P.L.U.

1.2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Cernay distingue 6 types de zones urbaines :

- Une zone urbaine **UA** ;
- Une zone urbaine **UB** ;
- Une zone urbaine **UC** qui comprend les secteurs **UCe** et **UCm** ;
- Une zone urbaine **UD** ;
- Une zone urbaine **ZAC** composée des secteurs **ZAa**, **ZCb**, **ZCc**, **ZEc** ;
- Une zone urbaine **UE** qui se compose des secteurs **UEa**, **UEa1**, **UEa2**, **UEb**, **UEb1**, **UEb2**, **UEc** et **UEd**.

L'identification des différentes zones urbaines et de leurs secteurs s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

	FONCTION URBAINE	MORPHOLOGIE URBAINE
UA	Mixité fonctionnelle - centralité	Centre ancien patrimonial, densément bâti, marqué par l'alignement et l'ordre continu
UB	Mixité fonctionnelle, avec une dominante résidentielle et service de proximité	Groupe d'immeubles collectifs
UC	Mixité fonctionnelle, avec une dominante résidentielle	Densité urbaine moyenne, voire faible, à dominante pavillonnaire
UD	Equipements sportifs et de loisirs	Equipements sportifs de plein-air avec salles de sports
ZAC	Mixité fonctionnelle, avec 4 secteurs : - un centre dense (ZAa) - un secteur mixte de densité moyenne (ZCb) - un secteur d'habitat principalement pavillonnaire (ZCc) - un secteur de bureaux et d'activités compatibles avec la fonction résidentielles (ZEc)	
UE	Activités économiques	Zones d'activités de différents types (industriel, commercial, etc.)

Ainsi, le PLU de Cernay délimite principalement **4 zones urbaines mixtes** : **UA**, **UB**, **UC** et **ZAC**. Elles apparaissent comme les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle.

La distinction entre les trois types de zone urbaines **UA**, **UB** et **UC** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte un zonage qui délimite des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant leurs évolutions.

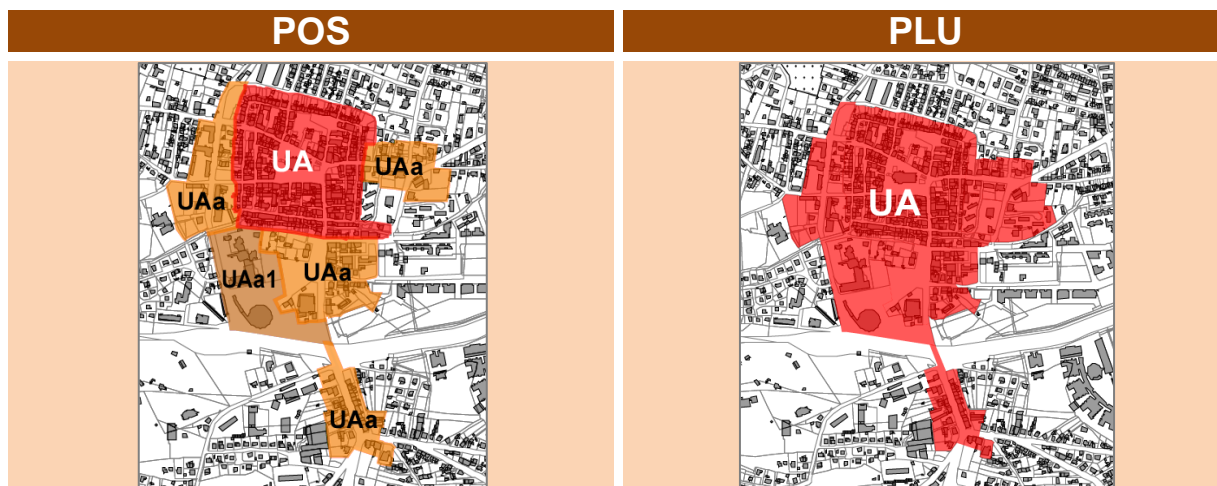
Le PLU délimite enfin deux zones urbaines spécifiques. D'abord la zone **UD** dévolue aux **activités sportives et de loisirs**. Ensuite la zone **UE** vouée aux **activités économiques**.

1.2.1.1. La zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune, en partie reconstruit, à forte densité. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, activités commerciales et artisanales, services, etc.

Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti d'origine ancienne et en partie reconstruit, des volumes bâtis importants édifiés en ordre continu à l'alignement des voies qui s'inscrivent autour de la place centrale. L'effet de centralité est marqué par la présence aux abords de l'espace central des équipements publics et des commerces. L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver l'unité architecturale du lieu, tout en autorisant l'implantation d'une gamme étendue de services et activités, et à exploiter les potentialités des volumes bâtis.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

Axe 2 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Maitriser l'urbanisation	Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
	Conforter et valoriser la centralité du cœur de ville en développant des actions et des équipements publics à caractère transversal
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.
	Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants.
	Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	Permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements et de services à la personne dans le tissu mixte pour en favoriser sa mixité.
Améliorer le cadre de vie	Poursuivre le traitement urbain des voies.
	Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain.
	Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables.
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Diversifier les activités économiques	Favoriser le développement du tissu économique : <ul style="list-style-type: none"> - En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain - En rendant possible l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques
Développer les communications numériques	Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises

• Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. La zone UA demeure une zone urbaine mixte à caractère central. Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui sont de nature à produire des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

L'article **UA 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, est rédigé de façon à s'assurer que tout projet à venir respecte la typologie du bâti existant, et ce dans le but de maintenir l'harmonie architecturale du noyau ancien.

La zone UA étant très densément surbâtie et présentant un caractère patrimonial, le choix a été fait d'opter pour une règle qualitative, plus à même de valoriser un urbanisme de projet qui saura préserver le cachet historique de la zone.

L'article **UA 4**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement. Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.

En l'absence d'un alignement architectural, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement. Ce recul peut permettre de stationner un véhicule devant la construction.

L'article **UA 5** réglemente **l'implantation** des constructions **sur limites séparatives** autorise la construction sur limite et la construction en recul d'au moins 3 mètres.

Les dispositions des articles **UA 4** et **UA 5** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à la zone **UA** les règles nécessaires à la préservation du caractère patrimonial du centre ancien.

L'article **UA 6**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire soient espacées d'au moins 3 mètres.

L'objectif est que les constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article **UA 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique de la ville.

L'article **UA 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé. La zone UA est fortement surbâtie, les espaces libres sont trop peu nombreux pour justifier une réglementation précise. Le fait de ne pas réglementer l'emprise au sol va dans le sens de la densification des tissus bâtis existants.

L'article **UA 9** concernant les obligations minimales en matière de **stationnement** n'est pas réglementé. En effet, la zone UA est fortement surbâtie et la création de places de stationnement supplémentaire semble délicate. Imposer un nombre de places à réaliser pourrait bloquer un projet de réhabilitation ; c'est par conséquent incompatible avec les objectifs de valorisation et de renouvellement de la mixité urbaine du centre.

L'article **UA 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

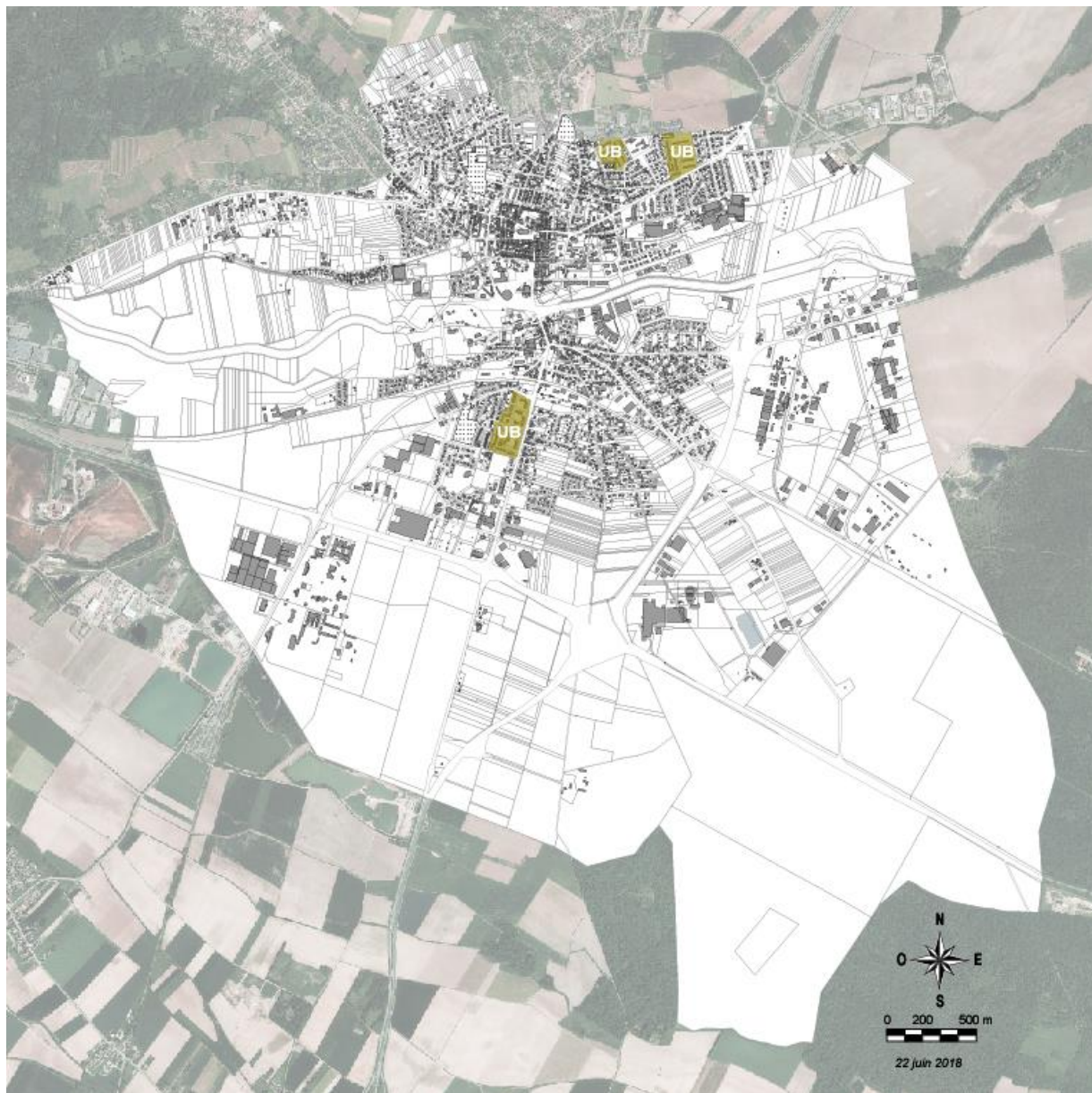
- **Comparaison POS/PLU**

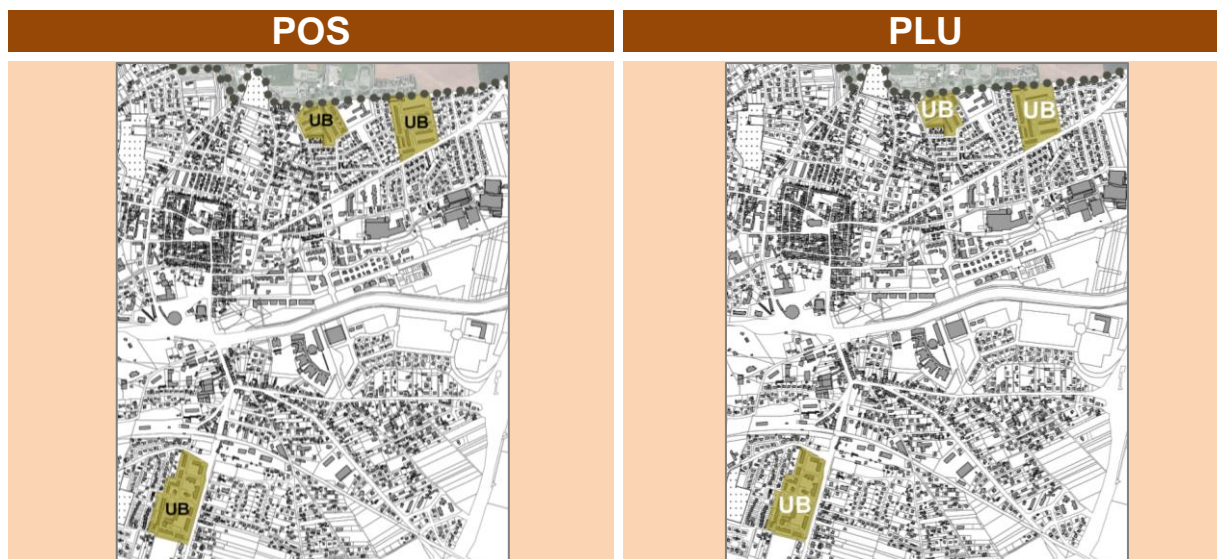
- ☑ Harmonisation des règles sur le centre ancien
- ☑ Suppression du COS et des superficies minimales de terrain
- ☑ Modification des règles sur les hauteurs (règle qualitative)
- ☑ Suppression des secteur UAa et UAa1
- ☑ Proscrit les normes minimales de stationnement

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Centre ancien	24,9	26,6
		+1,7 ha

1.2.1.2. La zone UB

La zone UB, à densité moyenne, est composée de groupes d'immeubles collectifs et de services de proximité.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

Axe 2 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Maitriser l'urbanisation	Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
	Exploiter les potentialités du tissu urbain
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	Permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements et de services à la personne dans le tissu mixte pour en favoriser sa mixité.
Améliorer le cadre de vie	Poursuivre le traitement urbain des voies.
	Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain.
	Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables.
	Créer ou aménager de nouvelles dessertes
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Diversifier les activités économiques	Favoriser le développement du tissu économique : <ul style="list-style-type: none"> - En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain - En rendant possible l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques
Développer les communications numériques	Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises

• Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, services de proximité,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants. La zone UB demeure une zone urbaine à dominante d'habitat dans laquelle la mixité fonctionnelle doit être encouragée. Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui sont de nature à produire des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

L'article **UB 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, est rédigé de façon à s'assurer que tout projet à venir respecte la typologie du bâti existant, et ce dans le but de maintenir l'harmonie architecturale de la zone.

La zone UB délimite des quartiers d'habitat collectif spécifiques, le choix a été fait d'opter pour une règle qualitative, plus à même d'encadrer les constructions existantes et de valoriser un urbanisme de projet.

L'article **UB 4**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** n'est pas réglementé. La zone est déjà fortement bâtie. De plus, la souplesse réglementaire permettra l'émergence d'un urbanisme de projet qui saura s'adapter au mieux au contexte local.

L'article **UB 5** réglemente l'**implantation** des constructions **sur limites séparatives** n'est pas réglementé à l'intérieur de la zone. Par rapport aux propriétés limitrophes les constructions devront présenter un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Il s'agit à l'intérieur de la zone d'encourager un urbanisme de projet, tout en assurant une bonne intégration de la zone UB avec les quartiers avoisinants.

Les dispositions des articles **UB 4** et **UB 5** sont logiquement souples car la zone UB est fortement surbâtie, de plus il s'agit d'aller dans le sens d'un urbanisme de projet.

L'article **UB 6**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé afin d'encourager les opérations de densification et/ou de renouvellement du tissu existant.

L'article **UB 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UB 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé. La zone UB est fortement surbâtie. Le fait de ne pas réglementer l'emprise au sol va dans le sens de la densification et/ou du renouvellement des tissus bâtis existants.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UB 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UB 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

Enfin, les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière. Il s'agit là d'éviter d'encombrer les abords de voie publique avec les conteneurs de déchets.

- **Comparaison POS/PLU**

<input checked="" type="checkbox"/>	Modification des règles d'implantation
<input checked="" type="checkbox"/>	Suppression du COS et des superficies minimales de terrain
<input checked="" type="checkbox"/>	Normes de stationnement basées sur la surface de plancher
<input checked="" type="checkbox"/>	Obligation de réaliser des aires de stockage des déchets

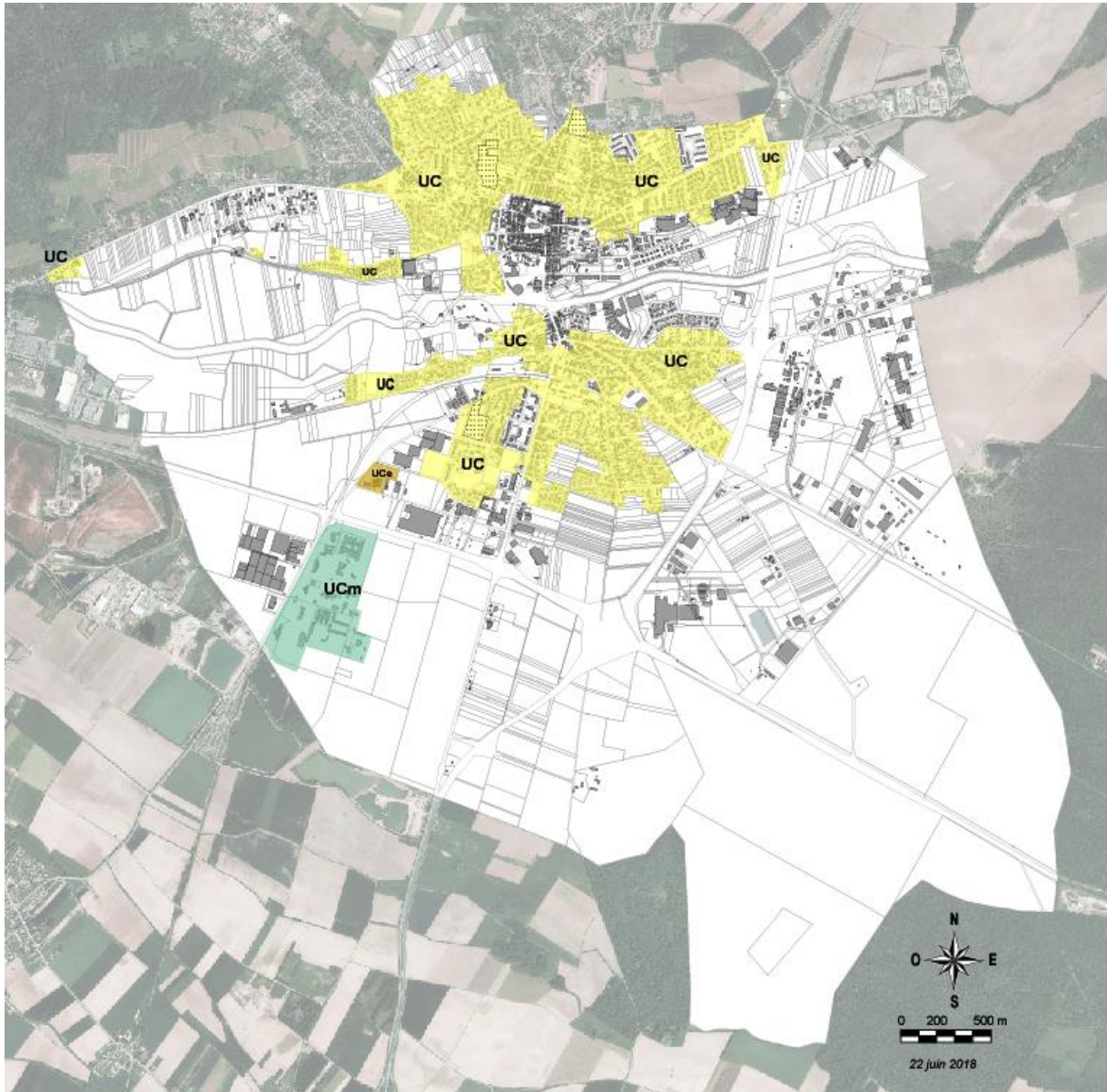
Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone d'habitat collectif	10,9	10,9
		0 ha

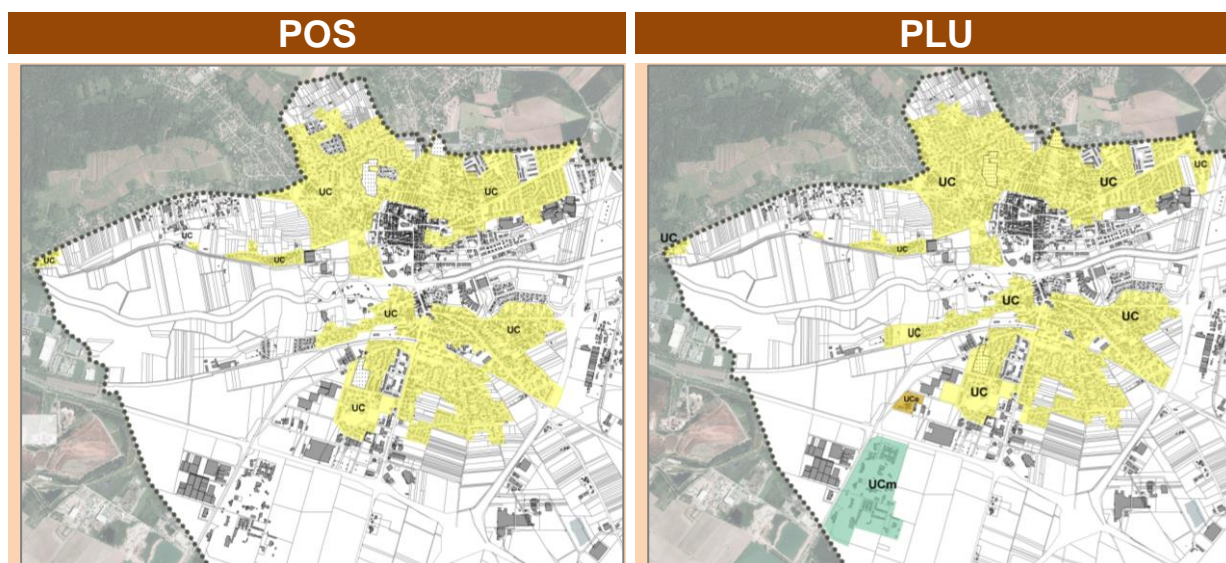
1.2.1.3. La zone UC

La zone UC, à moyenne densité, se caractérise par sa mixité fonctionnelle (à dominante habitat, activités, commerces, artisanales et industrielles, bâtiments publics et services). Elle est dominée par l'habitat de type pavillonnaire.

Elle comprend :

- Le secteur UCe est réservé à Emmaüs.
- Le secteur UCm est réservé à l'Institut Saint-André.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

Axe 2 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Maitriser l'urbanisation	Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
	Densifier le tissu bâti dans le respect du cadre de vie
	Veiller à la mise en valeur des entrées de ville par la qualité paysagère et urbaine
	Exploiter les potentialités du tissu urbain
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.
	Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants.
	Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	Permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements et de services à la personne dans le tissu mixte pour en favoriser sa mixité.

Améliorer le cadre de vie	Poursuivre le traitement urbain des voies.
	Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain.
	Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables.
	Créer ou aménager de nouvelles dessertes
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Diversifier les activités économiques	<p>Favoriser le développement du tissu économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain - En rendant possible l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques
Développer les communications numériques	Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises

• Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, services de proximité,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants. La zone UC demeure une zone urbaine à dominante d'habitat dans laquelle la mixité fonctionnelle doit être encouragée. Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui sont de nature à produire des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Dans les secteurs **UCe** et **UCm**, les règles définies visent à assurer le bon fonctionnement et le développement du site Emmaüs et de l'Institut Saint-André.

L'article **UC 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, est calé sur des constructions de 3 niveaux (combles ou attique compris). Il s'agit ici de proposer des hauteurs compatibles avec la morphologie urbaine de la zone, tout en permettant une densification du tissu bâti. Dans les secteurs **UCe** et **UCm**, l'article n'est pas réglementé afin d'offrir une souplesse (notamment en termes de niveaux) qui assurera le bon fonctionnement et le développement du site Emmaüs et de l'Institut Saint-André.

L'article **UC 4**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** impose un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul prend en compte la morphologie

urbaine existant et peut permettre de stationner un ou plusieurs véhicules à l'avant des constructions. Pour des raisons pratiques, l'implantation de certaines constructions techniques, des locaux poubelles et des carports est autorisée à l'alignement.

Dans le secteur **UCe**, cette distance de recul est portée à 6 m pour tenir compte de la morphologie du secteur ainsi que de sa fonction.

Enfin, le secteur **UCm** est situé à proximité de grands axes routiers dont il faut tenir compte (qualité des entrées de ville, nuisances sonores, etc.). De fait, toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RN 66 et 25 mètres de l'axe de la route départementale.

L'article **UC 5**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : préserver la morphologie urbaine et faciliter les opérations de densification. Des règles différentes sont édictées en première rangée et en deuxième rangée, en accord avec le tissu urbain existant. Dans la première rangée la construction sur limite est possible en cas de projet architectural commun, ou en cas d'adossement. Dans la deuxième rangée des constructions de faibles gabarits peuvent être implantées sur limites. De façon générale en cas de recul il faut respecter un rapport de proportionnalité avec la moitié de la hauteur de la construction à implanter.

Dans les secteurs **UCe** et **UCm**, cet article n'est pas réglementé afin d'offrir une souplesse réglementaire qui assurera le bon fonctionnement et le développement du site Emmaüs et de l'Institut Saint-André.

Les dispositions des articles **UC 4** et **UC 5** sont callées de manière à assurer une bonne aération du tissu bâti et un bon ensoleillement des constructions, tout en offrant des possibilités de densification urbaine.

L'article **UC 6**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire soient espacées d'au moins 4 mètres.

L'objectif est que les constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Dans les secteurs **UCe** et **UCm**, cet article n'est pas réglementé afin d'encourager les opérations de densification et/ou de renouvellement du tissu existant, et ce dans le but d'optimiser l'unité foncière des établissements existants.

L'article **UC 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UC 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** impose que 20% au moins de la superficie du terrain soit composé d'espaces verts ou de plantations. Il s'agit de maintenir les jardins et espaces verts privatifs car ils jouent un rôle de trame verte urbaine important et permettent de lutter contre les problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

Dans le secteur **UCe**, cette part est abaissée à 10% et des éléments particuliers concernant les marges de recul, les stationnements et les espaces libres sont édictés pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

Dans le secteur **UCm**, cet article n'est pas réglementé afin de faciliter le développement du site.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

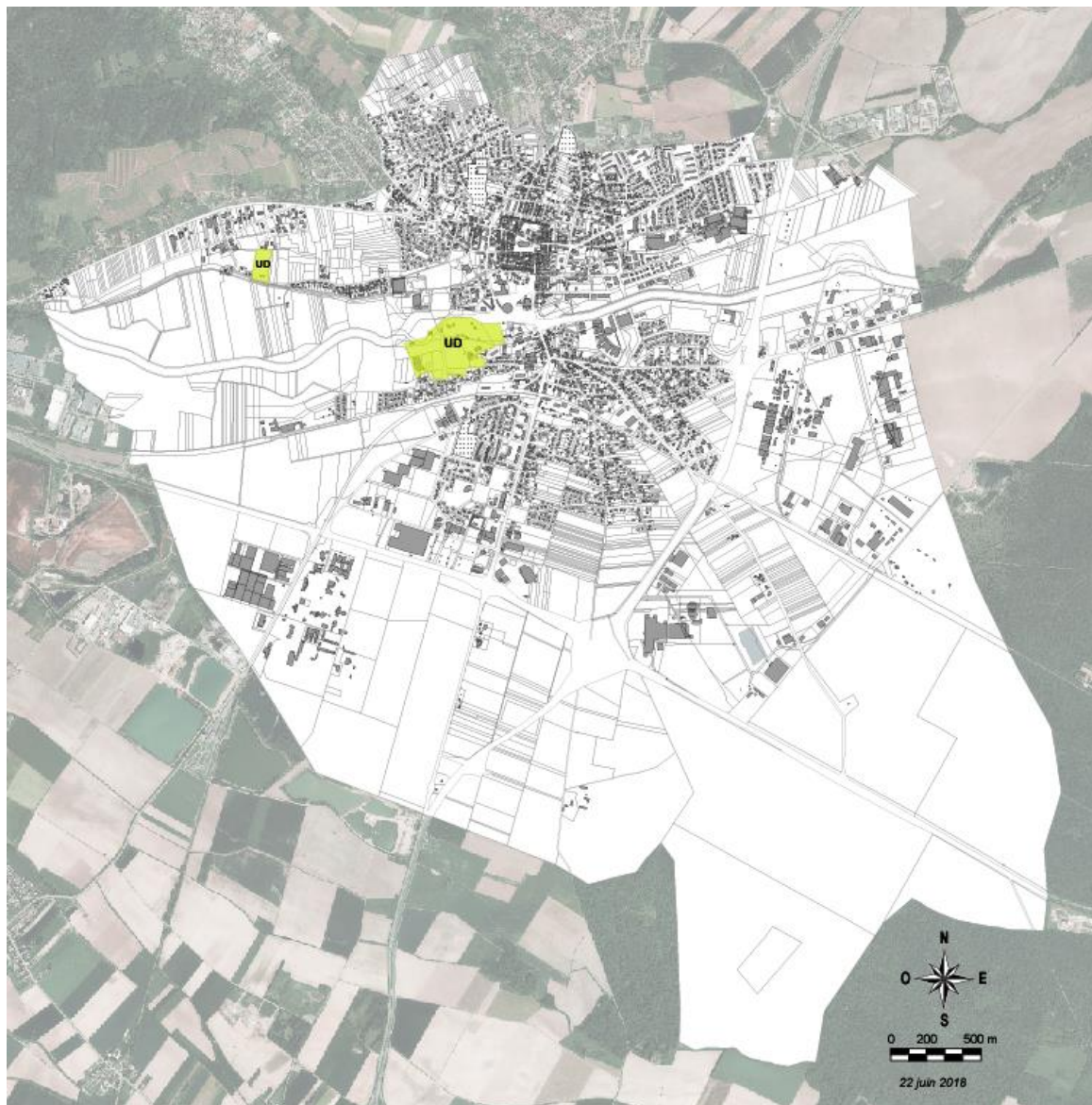
- **Comparaison POS/PLU**

- ☑ Intégration des lotissements en NAa dans le tissu pavillonnaire
- ☑ Suppression du COS et des superficies minimales de terrain
- ☑ Modification des règles sur les hauteurs (augmentation)
- ☑ Exonération des règles d'implantation pour les piscines et les carports
- ☑ Création d'un secteur UCe pour Emmaüs (en UEb au POS)
- ☑ Création d'un secteur UCm pour l'IMP St-André (en NAb au POS)
- ☑ Modification des règles pour les clôtures
- ☑ Normes de stationnement basées sur la surface de plancher
- ☑ Règles d'implantation des locaux poubelles + obligation en cas d'habitat collectif

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone pavillonnaire	226	274,4
		+48,4 ha

1.2.1.4. La zone UD

La zone UD correspond à une zone d'équipements sportifs et de loisirs en tissu urbain notamment celle couverte par la servitude "Jeunesse et Sports".





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UD** a été délimitée, principalement, en vue de la concrétisation d'un objectif du PADD. Le tableau suivant reprend cette orientation du PADD qui justifie et nécessite la mise en place de la zone **UD** :

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Développer le potentiel touristique et les loisirs

Maintenir et développer les équipements existants

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UD 1 et UD 2)** sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements publics de sports et loisirs.

Les articles **UD 3, UD 4, UD 5 et UD 6** concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ne sont pas réglementés. Il s'agit d'offrir la souplesse nécessaire au bon fonctionnement et au développement de ces sites d'équipements publics. Cette souplesse sera propice au déploiement d'un urbanisme de projet qui tiendra compte au mieux des spécificités des secteurs.

L'article **UD 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UD 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** se contente de rappeler le classement de certains boisements au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article **UD 9** concernant les obligations minimales en matière de **stationnement** n'est pas réglementé. Il appartiendra à la collectivité de gérer le parc de stationnement disponible dans la zone UD en fonction des besoins.

L'article **UD 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UD 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

- ☑ Réduction de la constructibilité de la zone de loisirs
- ☑ Suppression du COS et des superficies minimales de terrain
- ☑ Assouplissement des règles car maîtrise foncière communale
- ☑ Introduction de règles qualitatives et non quantitatives (hauteurs)

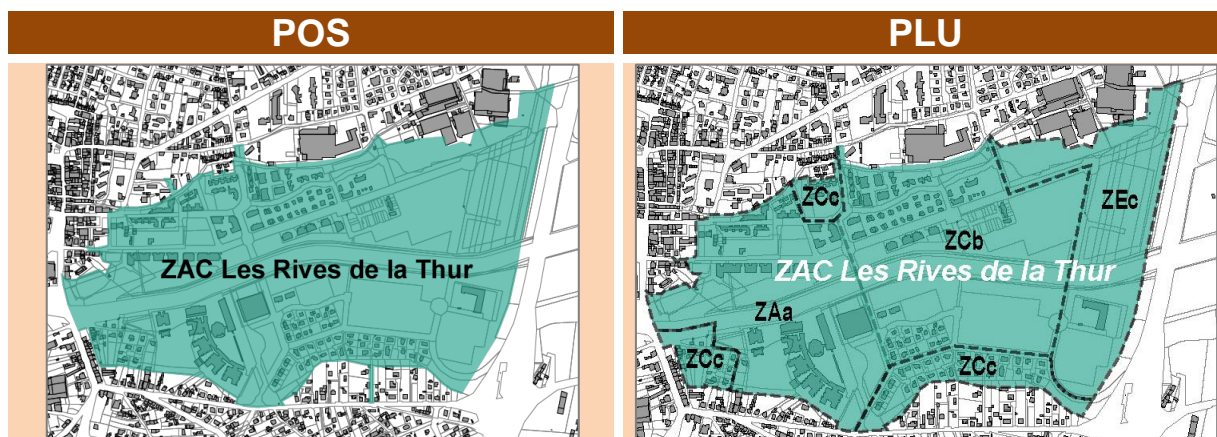
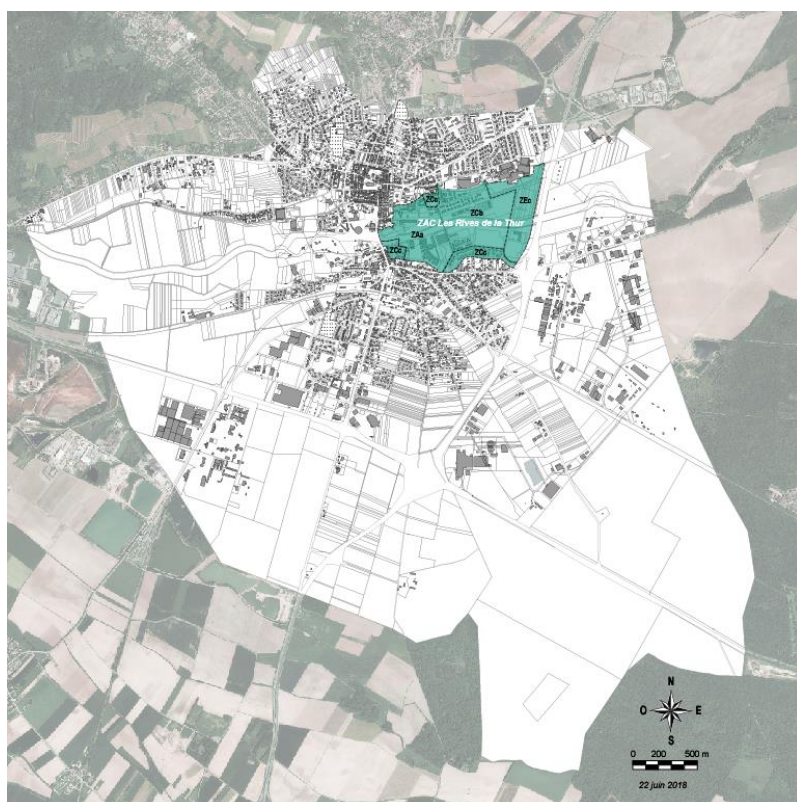
Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone de loisirs	22,4	13,2
		-9,2 ha

1.2.1.5. La zone urbaine ZAC

La zone urbaine **ZAC** qui compose la ZAC « Les Rives de la Thur », correspond à la zone la plus dense ; elle est similaire à la zone UA. Elle se caractérise par une mixité des fonctions (habitat, équipements publics structurants).

La ZAC des Rives de la Thur est divisée en 4 secteurs :

- le secteur **ZAa** se caractérise par une mixité urbaine, un centre dense, et des équipements publics structurants,
- le secteur **ZCb** se caractérise par une densité moyenne et une mixité fonctionnelle (à dominante d'habitat, services, commerces),
- le secteur **ZCc** correspond à une faible densité et a une vocation dominante d'habitat (pavillonnaire, isolé, jumelé),
- le secteur **ZEc** correspond à des fonctions de bureaux, d'activités, et de services compatibles avec la fonction résidentielle.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone urbaine **ZAC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone urbaine **ZAC** :

Axe 2 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE	
Maitriser l'urbanisation	Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
	Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain.
	Encourager des opérations d'aménagement dans la ZAC des Rives de la Thur pour maintenir une cohérence et une continuité avec l'habitat existant.
	Densifier le tissu bâti dans le respect du cadre de vie.
	Veiller à la mise en valeur des entrées de ville par la qualité paysagère et urbaine.
	Exploiter les potentialités du tissu urbain.
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.
	Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants.
	Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	Permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements et de services à la personne dans le tissu mixte pour en favoriser sa mixité.
Améliorer le cadre de vie	Poursuivre le traitement urbain des voies.
	Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain.
	Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables.
	Créer ou aménager de nouvelles dessertes
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Diversifier les activités économiques	Favoriser le développement du tissu économique : <ul style="list-style-type: none"> - En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain - En rendant possible l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques
Développer les communications numériques	Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

La zone urbaine ZAC fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation qui viennent concrétiser les objectifs du PADD, et compléter les dispositions réglementaires.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (ZAC 1 et ZAC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, services de proximité,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants.

Les occupations et utilisations interdites et/ou admises sous conditions sont réglementées secteur par secteur afin de tenir compte de leurs spécificités fonctionnelles.

L'article **ZAC 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, définit des dispositions différentes selon les secteurs. Il s'agit d'adapter la morphologie urbaine des différents secteurs aux fonctions urbaines qu'ils vont développer.

Au final, les différents morphotypes urbains réglementés permettront une mixité en termes de hauteur, compatible avec la mise en valeur architecturale de la zone et avec une densification raisonnée du tissu bâti.

Les articles **ZAC 4, ZAC 5 et ZAC 6** concernant **l'implantation** des constructions définissent des règles spécifiques à chaque secteur. Il s'agit de tenir compte des caractéristiques des différents secteurs et ilots afin d'adapter la morphologie urbaine aux besoins fonctionnels et à la qualité urbaine de la ZAC.

Au final, les différentes possibilités d'implantation réglementées, et la souplesse réglementaire, permettront une mixité des formes urbaines compatibles avec un urbanisme de projet.

L'article **ZAC 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions, du stockage ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **ZAC 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** définit des dispositions spécifiques à chaque secteur. Il s'agira d'assurer le bon fonctionnement de la trame verte locale, de proposer des aménagements de qualité et de lutter contre la totale artificialisation des sols.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**ZAC 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **ZAC 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **ZAC 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

Globalement, cette zone n'a pas opéré à de gros changements puisqu'elle avait fait l'objet d'un aménagement global. Quelques ajustements ont été fait comme :

- ☒ Suppression des polygones d'implantation
- ☒ Autorise l'implantation de carports

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
ZAC des Rives de la Thur	63,3	63,3
		0 ha

1.2.1.6. La zone UE

Il s'agit de sites occupés par des activités économiques. La zone se compose des secteurs énumérés ci-dessous.

Le secteur **UEa** est affecté aux activités industrielles.

Le secteur **UEa1** correspond à une zone d'exploitation des carrières où les activités industrielles sont autorisées.

Le secteur **UEa2** est destiné aux activités industrielles où les entrepôts de stockage sont admis. Ce secteur comporte deux activités faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).

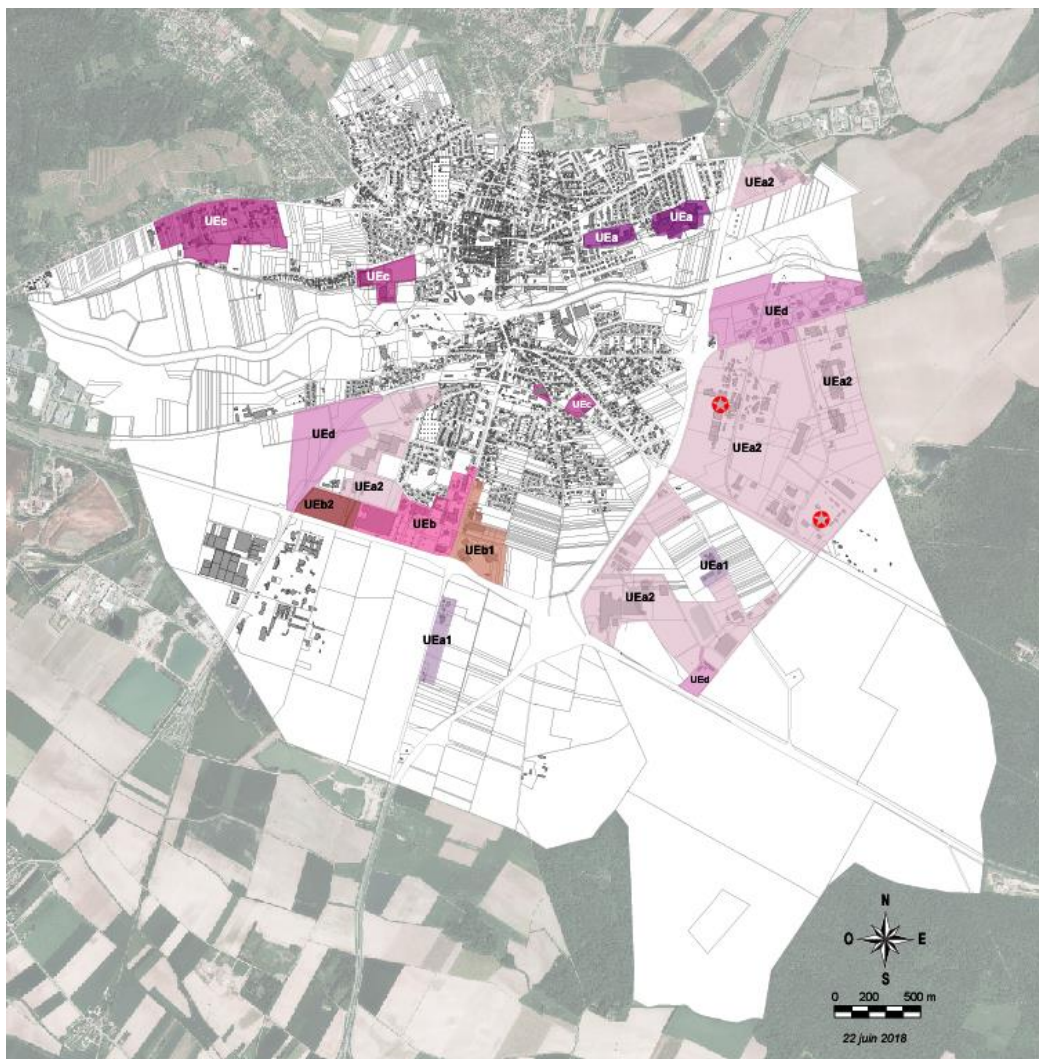
Le secteur **UEb** est affecté aux activités commerciales.

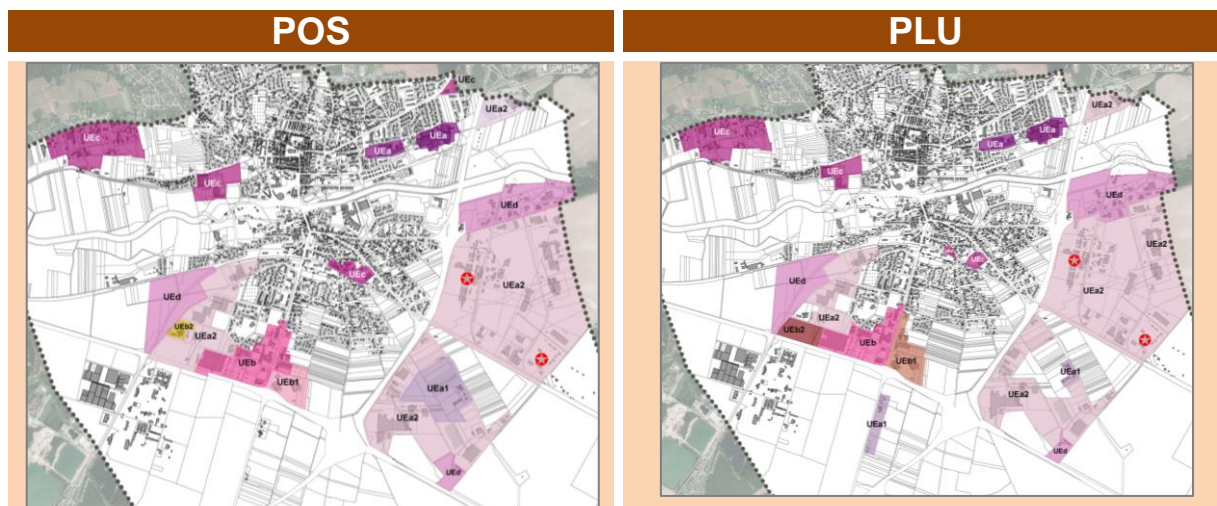
Le secteur **UEb1** recouvre plus particulièrement le site stratégique situé entre le Faubourg de Belfort, la rue de Normandie et la RN66.

Le secteur **UEb2** constitue le prolongement du site stratégique affecté à une zone d'aménagement commercial par requalification d'une friche industrielle.

Le secteur **UEc** est affecté aux activités artisanales, commerciales et de petite industrie.

Le secteur **UEd** est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de services





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Maitriser l'urbanisation	<p>Favoriser le développement du tissu économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En densifiant le tissu économique préexistant - En permettant l'implantation de nouvelles activités économiques - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques
Développer les communications numériques	<p>Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises</p>

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **UE** qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions de la commune, en particulier l'habitat.

Le règlement définit secteur par secteur les occupations du sols interdites et/ou soumises à conditions. Il s'agit d'adapter la réglementation des différents secteurs aux fonctions économiques qu'ils occupent et qu'ils sont voués à développer.

L'article **UE 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, n'est pas réglementé. Il s'agit d'offrir une souplesse réglementaire garantissant un bon fonctionnement et un bon développement des activités existantes et futures.

L'article **UE 4**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** impose un recul d'au moins 6 mètres. Ce recul découle de la nécessité d'assurer de bonnes conditions de circulation pour la zone. De plus il assure de bons accès aux sites d'activités (notamment pour ceux accueillant des véhicules poids lourds).

Enfin, certains secteurs sont situés à proximité de grands axes routiers dont il faut tenir compte (qualité des entrées de ville, nuisances sonores, etc.). De fait, toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RN 66 et 35 mètres de l'axe de la RD 83.

L'article **UE 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** édicte des dispositions différentes selon les secteurs. Il s'agit d'adapter la réglementation aux fonctions économiques de ces différents secteurs.

De façon générale, des reculs proportionnels à la hauteur (ou à la moitié de la hauteur) des constructions sont imposés (sauf en UEb2). Il s'agit de garantir une bonne aération du tissu urbain, en évitant les nuisances que pourraient engendrer la proximité de certaines activités.

L'article **UE 6**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé dans l'optique d'économiser du foncier en optimisant les emprises existantes.

L'article **UE 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions, du stockage ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UE 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** définit des dispositions spécifiques à chaque secteur. Il s'agira d'assurer le bon fonctionnement de la trame verte locale, de proposer des aménagements de qualité, de lutter contre la totale artificialisation des sols et de veiller à la bonne intégration des activités dans le tissu urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UE 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

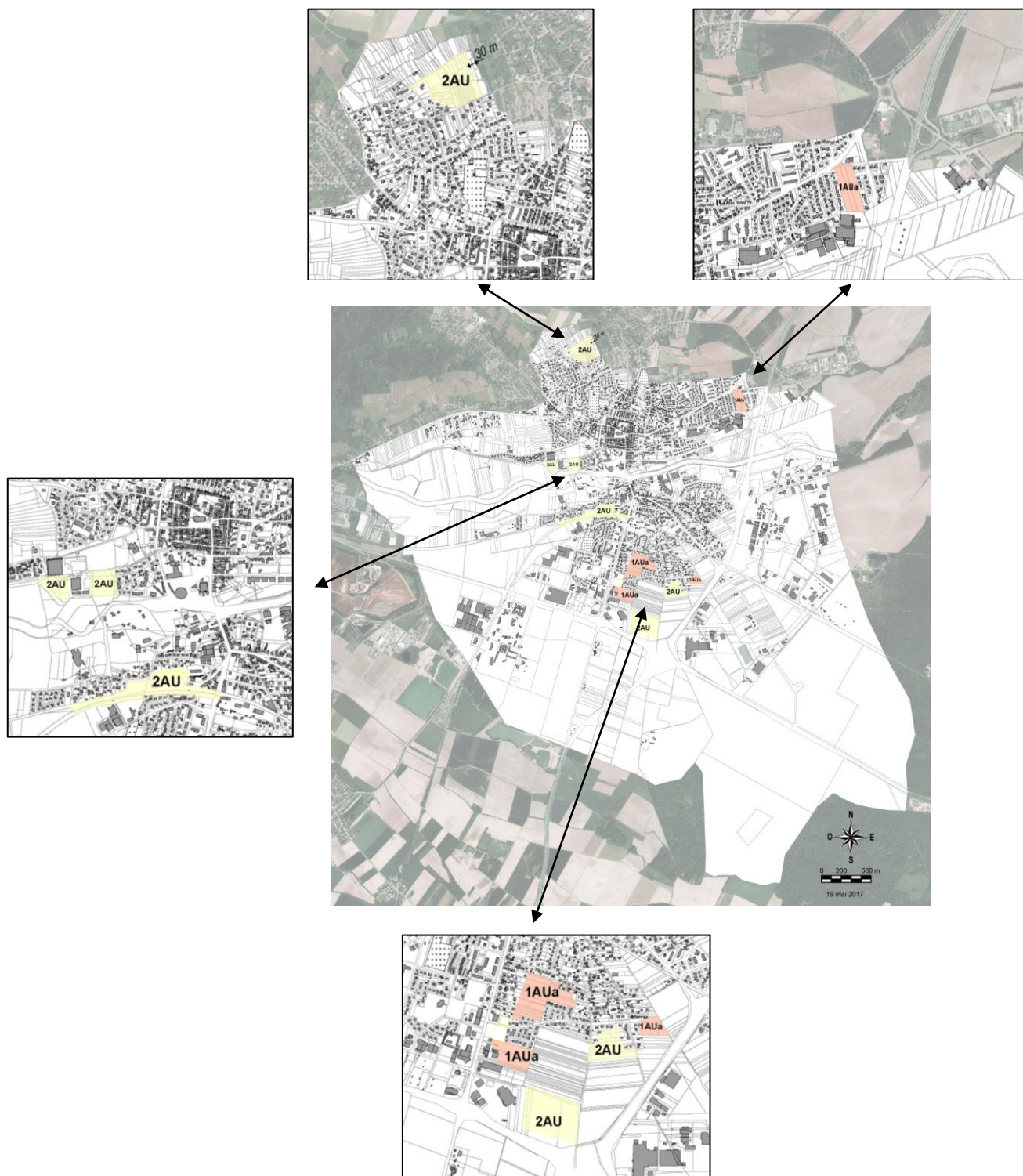
- ☑ Introduction du règlement ALUR qui encadre l'usage du sol (sous-destinations)
- ☑ Réduction de la taille des logements de services en UEc
- ☑ Création d'un secteur spécifique pour le multiplexe cinématographique
- ☑ Impose un recul H=L par rapport aux constructions
- ☑ Prise en compte des besoins liés aux activités graviérables (production)
- ☑ Meilleure hiérarchisation des zones d'activités

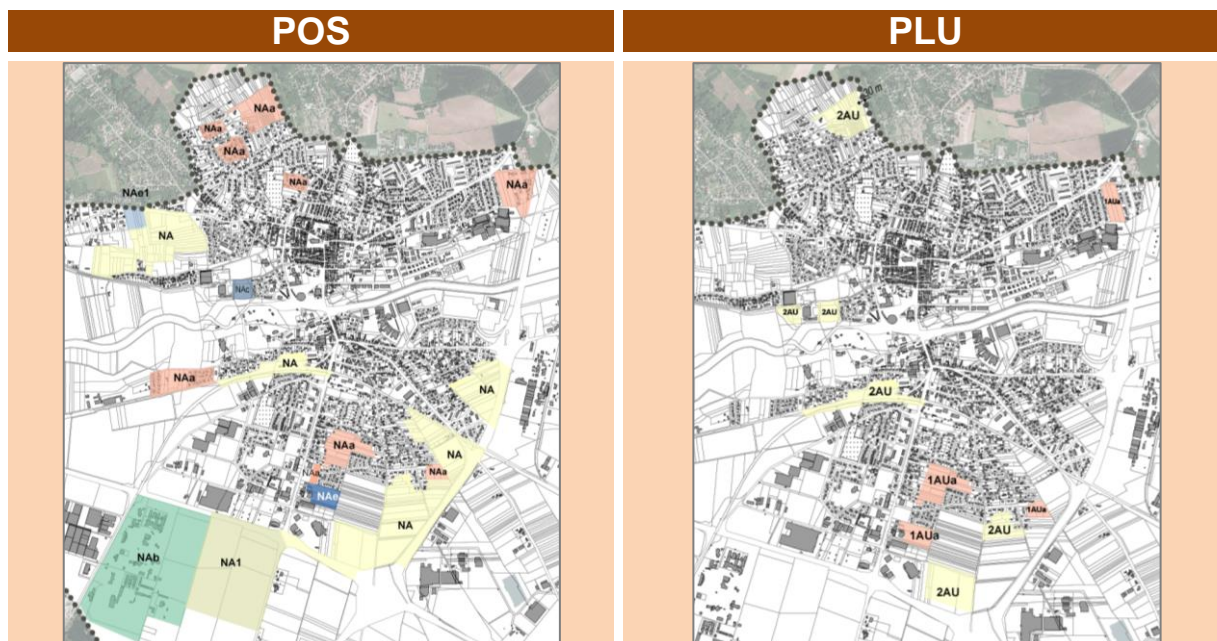
Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone d'activités économiques	307,6	295,9
		-11,7 ha

1.2.2. Les zones à urbaniser

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU à l'exception des secteurs **1AUa** qui sont urbanisables immédiatement sous conditions. La zone AU comprend :

- Les secteurs **1AUa** sont destinés aux extensions structurées des zones d'habitat.
- Le secteur **2AU** constitue une réserve foncière et pourra être urbanisé dans le cadre d'une modification du PLU.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU** :

Axe 2 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Maitriser l'urbanisation	Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
	Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain.
	Localisation du développement urbain en continuité du bâti existant <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation 1ère phase - Urbanisation 2ème phase
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.
	Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants.
	Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées.
Améliorer le cadre de vie	Poursuivre le traitement urbain des voies.
	Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain.

	Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables.
	Créer ou aménager de nouvelles dessertes
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Modérer la consommation d'espace	Densification maîtrisée de l'espace urbain
Lutte contre l'étalement urbain	<i>Les orientations données pour l'objectif « Modérer la consommation d'espace » participent à la lutte contre l'étalement urbain</i>
Objectifs chiffrés	<u>Extension du tissu mixte :</u> Utiliser au maximum 20 ha dont 1/4 en développement urbain de 1 ^{ère} phase (secteurs 1AUa) et 3/4 en développement urbain de 2 ^{ème} phase (zones 2AU à vocation de tissu mixte).
	<u>Extension du tissu économique :</u> Utiliser au maximum 38,2 ha
	Densité L'objectif de densité moyenne est de 35 logements à l'hectare.
	Créer ou aménager de nouvelles dessertes
	Valoriser les transports en commun.
	Assurer l'accès au Très Haut Débit

• Orientations d'aménagement et de programmation

La zone **AU** fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation qui viennent concrétiser les objectifs du PADD, et compléter les dispositions réglementaires.

• Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer les vocations principales des secteurs :

- **1AUa** : vocation principale résidentielle, avec une certaine mixité urbaine.
- **2AU** : réserve foncière qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

L'article **AU 3**, réglementant la **hauteur** des constructions, est calé sur des constructions de 3 niveaux (combles ou attique compris). Il s'agit ici de proposer des hauteurs compatibles avec la morphologie urbaine des zones alentours, tout en permettant une densification urbaine qui permettra de concrétiser les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article **AU 4**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** impose un recul de 4 mètres (sauf indications mentionnées dans les OAP et sauf exceptions listées à l'article AU 4.2). Ce recul de 4 mètres, permettra d'assurer une bonne desserte et de bon accès aux constructions. De plus, il permettra de garer des véhicules devant les constructions, participant ainsi à limiter le stationnement sur la voie publique.

L'article **AU 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : préserver la morphologie urbaine des zones alentours et faciliter les opérations de densification. Des règles différentes sont édictées en première rangée et en deuxième rangée, en accord avec le tissu urbain existant. Dans la première rangée la construction sur limite est possible en cas de projet architectural commun. Dans la deuxième rangée des constructions de faibles gabarits peuvent être implantées sur limites. De façon générale en cas de recul il faut respecter un rapport de proportionnalité avec la moitié de la hauteur de la construction à implanter.

Les dispositions des articles **AU 4** et **AU 5** sont callées de manière à assurer une bonne aération du tissu bâti et un bon ensoleillement des constructions, tout en offrant des possibilités de densification urbaine permettant de concrétiser les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article **AU 6**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire soient espacées d'au moins 4 mètres.

L'objectif est que les constructions ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article **AU 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il vise à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la mise en valeur esthétique des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **AU 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** impose que 20% au moins de la superficie du terrain soit composé d'espaces verts ou de plantations. Il s'agit de développer des jardins et espaces verts privatifs car ils jouent un rôle de trame verte urbaine important et permettent de lutter contre les problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

De plus des dispositions particulières au secteur 1AUa Faubourg de Belfort sont édictées, et ce afin d'assurer sa bonne insertion environnementale.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **AU 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **AU 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

- ☒ Nette réduction des espaces à urbaniser en faveur des espaces naturels
- ☒ Création d'OAP sur les secteurs à urbanisation de 1^{ère} phase
- ☒ Fixe une densité minimale des constructions à réaliser pour limiter la consommation d'espace
- ☒ Prise en compte de l'environnement dans les orientations d'aménagement

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone à urbaniser en 1 ^{ère} phase	81,3	9,4
Zone de réserve foncière	100,1	19,8
		-152,3 ha

1.2.3. Les zones agricoles

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

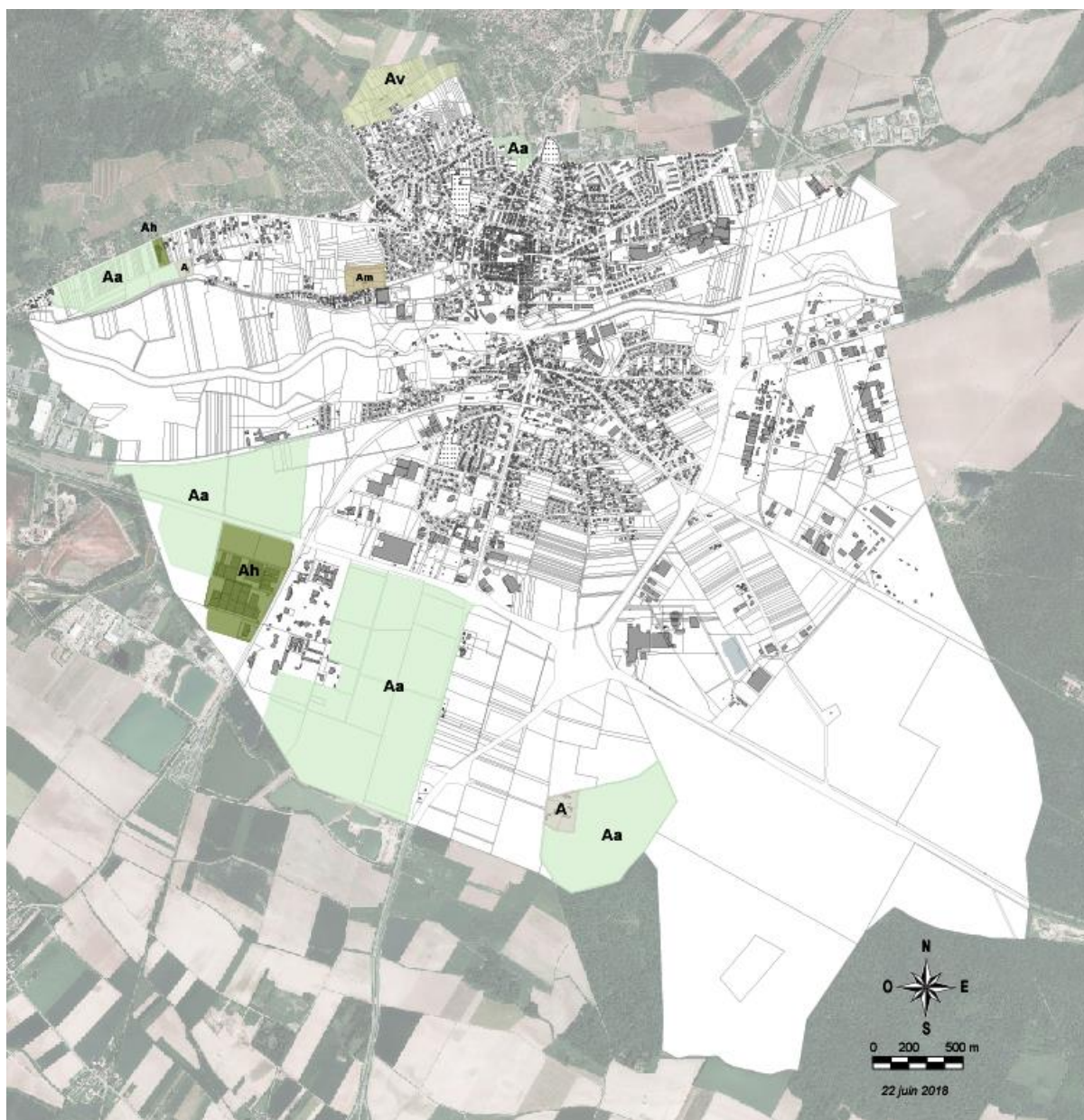
La zone **A** permet l'implantation de constructions à destination agricole.

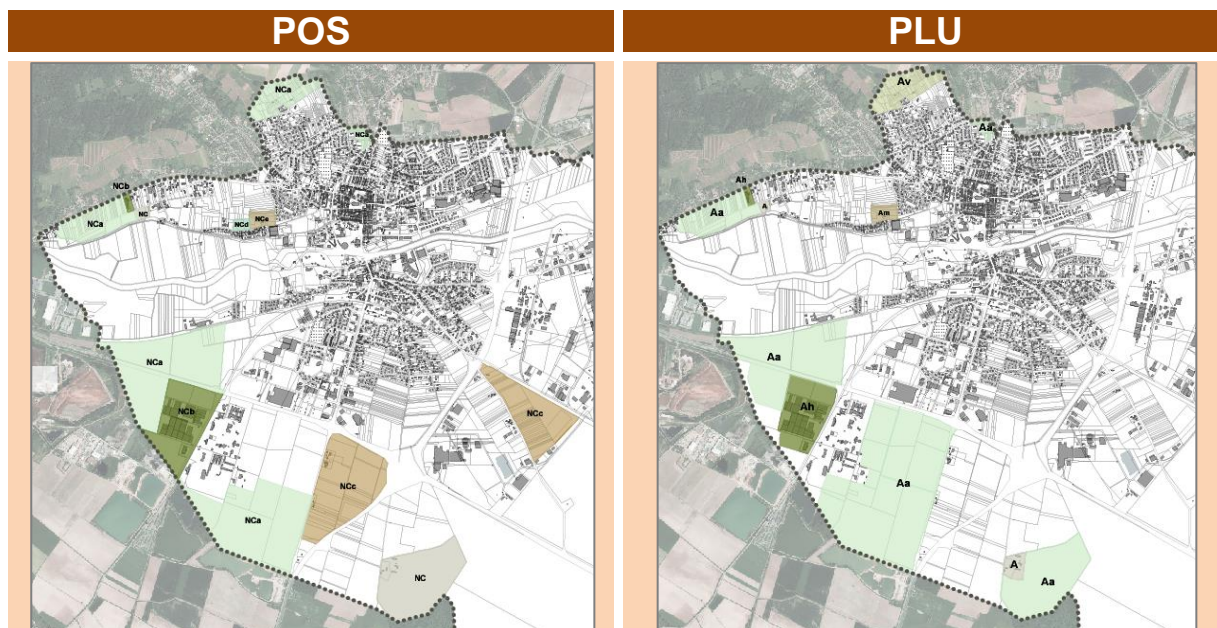
Les secteurs **Aa** (secteur agricole) et **Av** (secteur viticole) sont totalement inconstructibles car elles correspondent, soit :

- à la zone viticole au Nord de l'agglomération,
- à des terres inconstructibles pour des raisons paysagères.

Le secteur **Ah** est affecté à l'activité horticole.

Le secteur **Am** correspond à l'activité maraîchère.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

Axe 1 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Préserver les équilibres écologiques	Préserver les sites à forte sensibilité paysagère
Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire	Préserver le vignoble
	Respecter les lignes de force du paysage
	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques majeures

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Pérenniser l'activité agricole	Assurer le maintien de l'activité agricole
	Assurer la pérennité des espaces agricoles
	Maintenir et permettre l'extension de l'exploitation agricole existante
	Préserver l'aire AOC viticole

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone **A** permet l'implantation de constructions à destination agricole. Les secteurs **Aa** et **Av** sont plus restrictifs que le reste de la zone **A** car ils correspondent à des terres à protéger.

Dans les secteurs **Ah** et **Am**, les règles d'usages du sol sont définies de manière à encadrer les activités horticoles et maraîchères qui s'y développent.

De façon générale, les articles **A 1** et **A 2** sont rédigés de façon à protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

N'ayant pas vocation à accueillir de nombreuses constructions, l'article **A 3** concernant la **hauteur** des constructions n'est pas réglementé.

L'article **A 4**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types de voies. D'une façon générale, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et chemins.

Dans le secteur **Ah**, des distances de recul plus importantes sont fixées par rapport aux grands axes de circulation.

Ces reculs sont proportionnels aux gabarits des voies et permettent d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **A 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** n'est pas réglementé. Il s'agit d'une souplesse réglementaire qui permettra d'utiliser au mieux le foncier agricole constructible.

Dans la même logique, l'article **A 6**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé. Il s'agit d'utiliser au mieux les emprises foncières existantes afin d'éviter de consommer des terres agricoles.

L'article **A 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il n'est pas réglementé en zone A, car cette zone n'est pas amenée à accueillir de nombreuses constructions.

L'article **A 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** n'est pas réglementé en zone A. Il s'agit d'utiliser au mieux les emprises foncières existantes afin d'éviter de consommer des terres agricoles.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**A 9**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **A 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

- ☒ Réduction de la constructibilité en zone agricole
- ☒ Proscrit tout mitage de l'espace agricole en délimitant, en fonction des besoins, des secteurs agricoles constructibles sous conditions à des fins agricoles
- ☒ Introduction de règles qui encadrent l'usage du sol (règlement ALUR : sous-destinations)

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Agricole constructible	128,3	28,5
Agricole inconstructible	127,6	197,5
		-29,8 ha

1.2.4. Les zones naturelles

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site ou de l'existence de risques ou de nuisances.

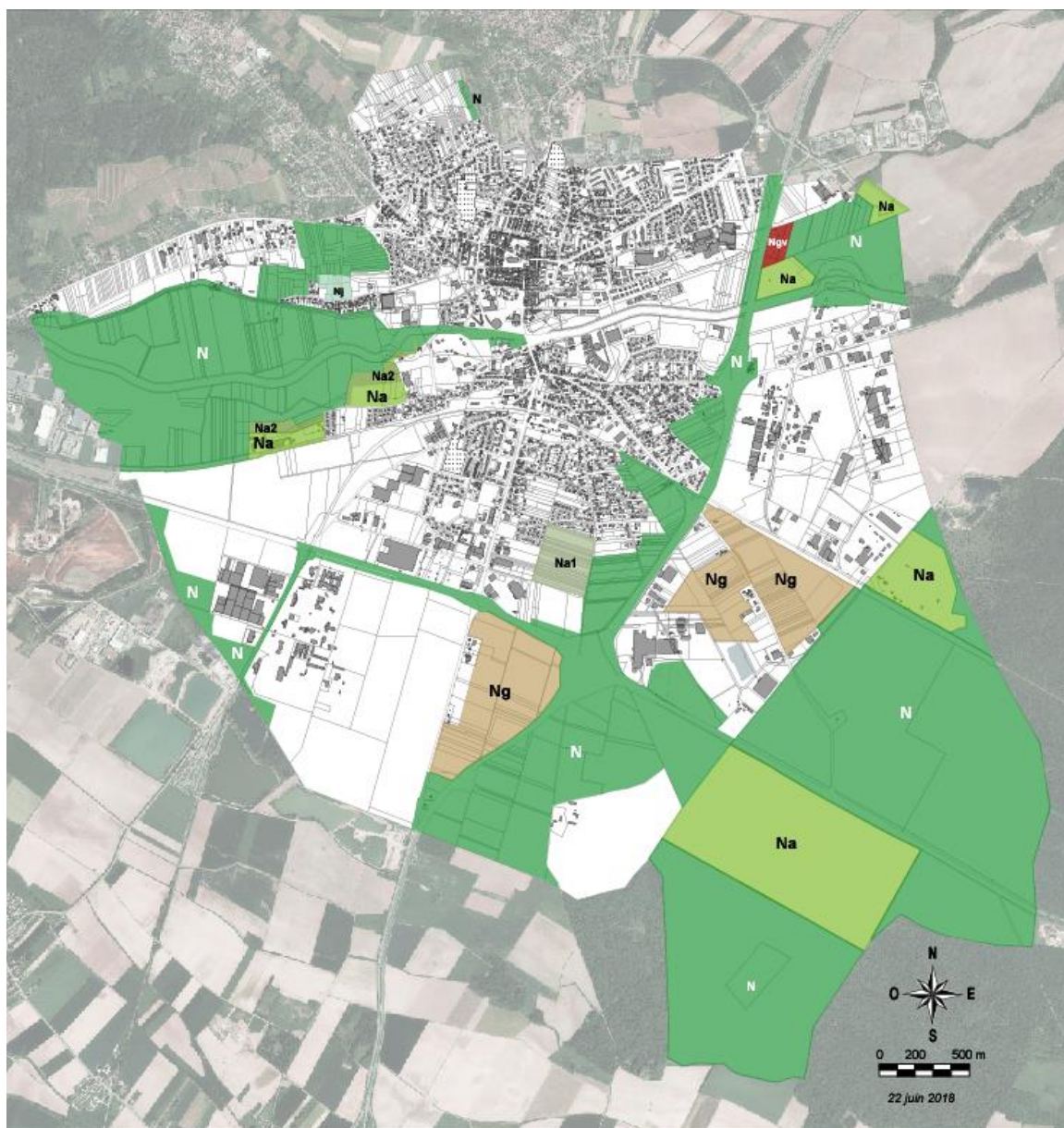
Les secteurs **Na** correspondent à des zones de loisirs existantes ou à créer.

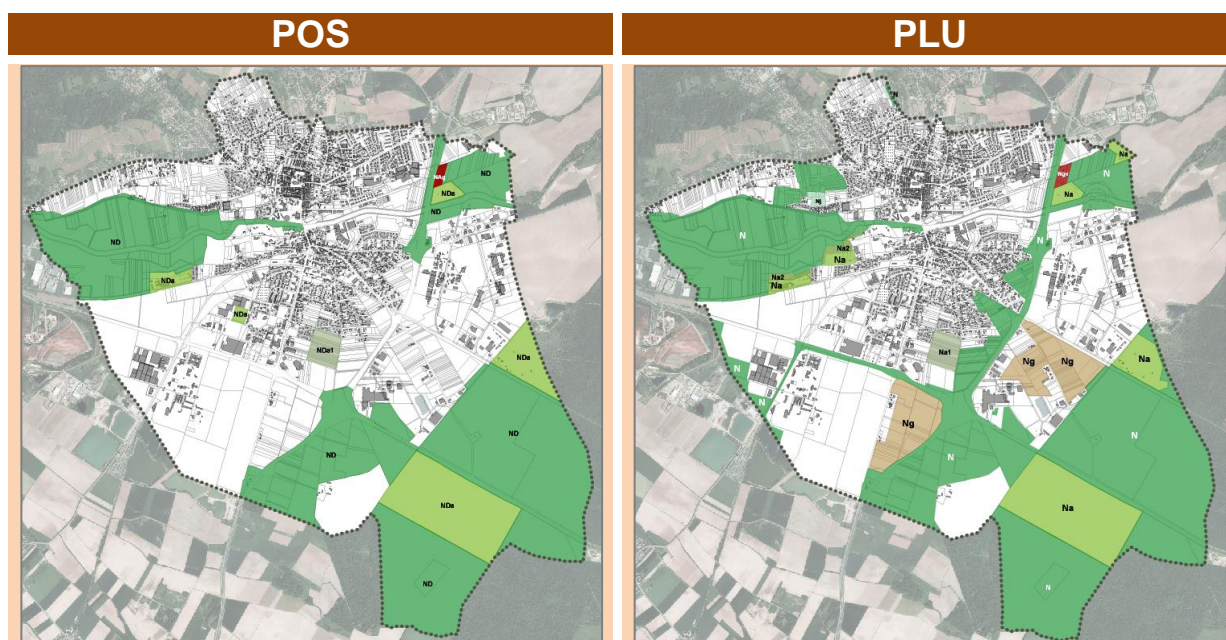
Le secteur **Na1** couvre le site de l'ancienne gravière destinée à être remblayée et réaménagée à des fins de loisirs.

Le secteur **Na2** est inconstructible. Il est destiné à recevoir uniquement des installations de plein air liées à l'activité du centre hippique, à condition qu'elles soient sans incidence sur la protection du biotope et sur la fonctionnalité de la zone inondable.

Le secteur **Ng** correspond à une zone graviérable de la ZERC. Le secteur **Ngv** est destiné à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage.

Le secteur **Nj** correspond à des jardins familiaux.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

Axe 1 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Préserver les équilibres écologiques	Préserver les sites à forte sensibilité paysagère
	Protéger les espaces boisés dans les zones naturelles
Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire	Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages
	Préserver les sites d'intérêt écologique et paysager
	Renaturer l'ancienne gravière au Schweighauserweg
	Respecter les lignes de force du paysage
	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques majeures
Encadrer les évolutions des constructions existantes dans les milieux naturels	Circonscrire les évolutions des constructions existantes et veiller à leur intégration paysagère

Axe 3 - MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Diversifier les activités économiques

Exploiter les richesses du sous-sol

En permettant le développement des activités liées aux zones graviérable

• Dispositions réglementaires

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. Les secteurs particuliers disposent de règles adaptées à leurs besoins ou aux contraintes/servitudes qui s'y appliquent. En effet, ils autorisent sous conditions certaines constructions et installations nécessaires aux activités existantes ou à créer (loisirs, gravière, aire de passage des gens du voyage, jardins familiaux).

De façon générale, les articles **N 1** et **N 2** sont rédigés dans l'optique de protéger la zone en raison de l'intérêt des sites ou de l'existence de risques ou de nuisances.

N'ayant pas vocation à accueillir de nombreuses constructions, l'article **N 3** concernant la **hauteur** des constructions n'est pas réglementé.

L'article **N 4**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose des distances de reculs proportionnels aux gabarits des voies. Il s'agit d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **N 5**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** n'est pas réglementé. Il s'agit d'une souplesse réglementaire qui permettra d'utiliser au mieux le foncier naturel constructible. On rappellera ici que la constructibilité est très limitée et très encadrée dans les zones et secteurs N.

Dans la même logique, l'article **N 6**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, n'est pas réglementé. Il s'agit d'utiliser au mieux les emprises foncières existantes afin d'éviter de consommer des espaces naturels.

L'article **N 7** traite des **caractéristiques architecturales** des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. Il n'est pas réglementé en zone A, car cette zone n'est pas amenée à accueillir de nombreuses constructions.

L'article **N 8** disposant des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de plantations et **emprise au sol** se contente de rappeler le classement de certains boisements au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les zones et secteurs N ne sont pas concernés par les mêmes problématiques de stationnement que les autres zones du PLU. L'article **N 9** concernant les obligations minimales en matière de **stationnement** n'est de fait pas réglementé.

L'article **N 10** concernant la **desserte des terrains** par les voies et accès est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 11** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'assainissement, d'énergie et d'électricité. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

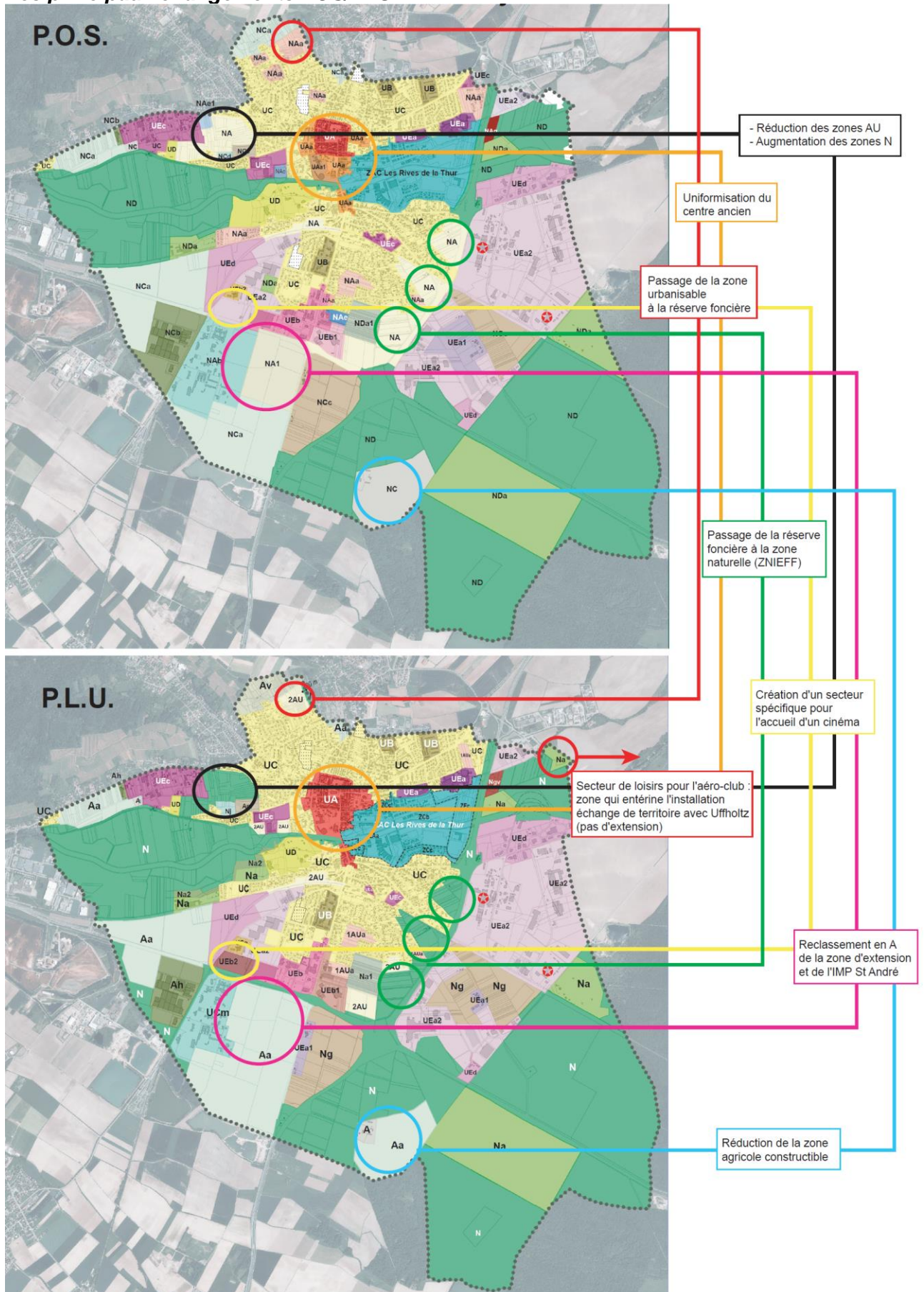
L'enterrement des réseaux électriques se justifie pour des questions de préservation du paysage urbain, et pour des questions de sécurité des installations.

- **Comparaison POS/PLU**

- ☒ Protection de la ZNIEFF le long de la RD83 avec un classement en N (classé en NA au POS)
- ☒ Augmentation des surfaces naturelles
- ☒ Intégration du corridor écologique en limite avec Uffholtz
- ☒ Traduction des corridors écologiques dans le zonage
- ☒ Adaptation du règlement
- ☒ Certaines zones de loisirs font l'objet d'un classement en N (loisir de plein air sans construction)
- ☒ Augmentation de la part des EBC

Zone	Surface au POS (ha)	Surface PLU (ha)
Zone naturelle	703,7	861,9
		+158,2 ha

Les principaux changements POS/PLU



5^{ème} partie :

**JUSTIFICATION DES MESURES DE PROTECTION DU
PATRIMOINE ET DU PAYSAGE**

Les mesures de protection du patrimoine et du paysage découlent de choix relatifs à l'environnement lors de l'élaboration du zonage. Ces choix sont pour l'essentiel confortés par l'évaluation environnementale ce qui a permis de les entériner.

1.1. Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières

Le tableau ci-dessous énumère les mesures de protection qui ont été prises, rappelle pour mémoire la situation antérieure telle qu'elle résultait du document d'urbanisme local et donne les justifications nécessaires à la compréhension de ces choix.

Décisions	Situation au POS ²	Justifications environnementales
Classement en zone N de parties à l'Ouest de la RD 83	Urbanisation ultérieure (NA)	Znieff de type 1 et réservoir de biodiversité. Nuisances des riverains en cas d'ouverture à l'urbanisation.
Classement en zone N de la parcelle du parcours hippique en rive droite de la Thur amont	Equipements de sport et de loisir (UD)	Espace prairial avec des boisements d'intérêt paysager et écologique.
Classement de plusieurs entités boisées en zone N sur la limite Sud-Ouest du ban (Aspach-le-Bas)	Agricole (NCa) et Activité horticole (NCb)	Eléments boisés servant d'appui au corridor identifié par le SCOT du Pays Thur-Doller
Classement en zone N de l'espace prairial entre la Cité Baudry et la RD 35	Urbanisation ultérieure (NA) et activités économiques (NAe1)	Intérêt écologique (haies, prairies permanentes) et paysager. Fossé drainant les eaux de versant (risques).
Classement en zone N d'une bande de 30 m en limite avec Uffholtz - Secteur Rue du Raisin (2AU)	Extension structurée des zones d'habitat (NAa)	Corridor identifié au SCOT Fortes valeurs paysagère et biologique du secteur
Classement en zone N de la bande boisée au sud, proche de la R N66 - Rue de Normandie (2AU)	Urbanisation ultérieure (NA)	Espace boisé protecteur du bruit et à végétation de qualité
Classement en N d'un boisement au contact du Ball-trap	Zone de loisirs (NDa)	Protection de ces boisements remarquables au titre du paysage et de la biodiversité (Znieff de type 1)
Classement en zone agricole (Aa) de l'espace entre St André et les gravières en activité	Urbanisation ultérieure (NA1)	Activité agricole
Ferme du Lutzelfhof : la constructibilité a été conservée uniquement dans un secteur englobant la ferme et ses dépendances.	Vocation agricole mais constructible (NC)	Activité agricole

² Pour mémoire.

1.2. Les zones à urbaniser

Le tableau ci-dessous justifie les mesures d'évitement, de protection et de compensation retenues pour les sites à urbaniser.

Secteurs concernés	Justification(s)
Secteur 1AUa Rue Baudry	Plantation paysagère au contact de l'usine pour réduire les nuisances sonores de l'usine (OAP élaborée par Ouest).
Secteur 1Aua rue d'Auvergne	Intégration dans l'OAP d'un espace combinant fonction de loisir et d'espace vert dans l'aménagement (apport de l'évaluation environnementale).
Secteur 1Aua Faubourg de Belfort	L'OAP intègre une transition en modes doux vers le futur espace de détente de l'ancienne gravière Friedrich (OAP élaborée par Ouest).
Secteur 2AU rue des Lilas	Mise en valeur du canal usinier comme espace vert et trame de biodiversité (apport de l'évaluation environnementale).
Secteur 2AU de la Rue du Raisin	Soustraction d'une bande Est en limite avec la commune d'Uffholtz, classée en N et destinée à maintenir la fonctionnalité du corridor mentionné par le SCOT. Prévoir un aménagement urbain qualitatif intégrant les valeurs paysagères et biologiques. Prise en compte prévue de l'environnement à travers un quartier innovant (dans future OAP).
Secteur 2AU Rue de Schweighouse	Soustraction de la partie qui figure dans la Znieff de type 1 (apport évaluation environnementale).
Secteur 2 AU Rue de Normandie	Soustraction du boisement proche de la RN 66 qui est classé en EBC (apport de l'évaluation environnementale).
Secteur 2AU Cartisane	Soustraction d'une partie Sud-Est incluant un canal usinier, des boisements alluviaux et comprise dans une Znieff de type 1.

1.3. Les zones urbaines

Le document d'urbanisme, par le biais du règlement écrit comporte des obligations en matière de traitement des espaces libres et de plantations de nature à garantir le développement de la nature en ville. Afin de permettre un accompagnement végétal en adéquation avec l'état existant, une liste des essences à utiliser est annexée au règlement écrit.

6^{ème} partie :

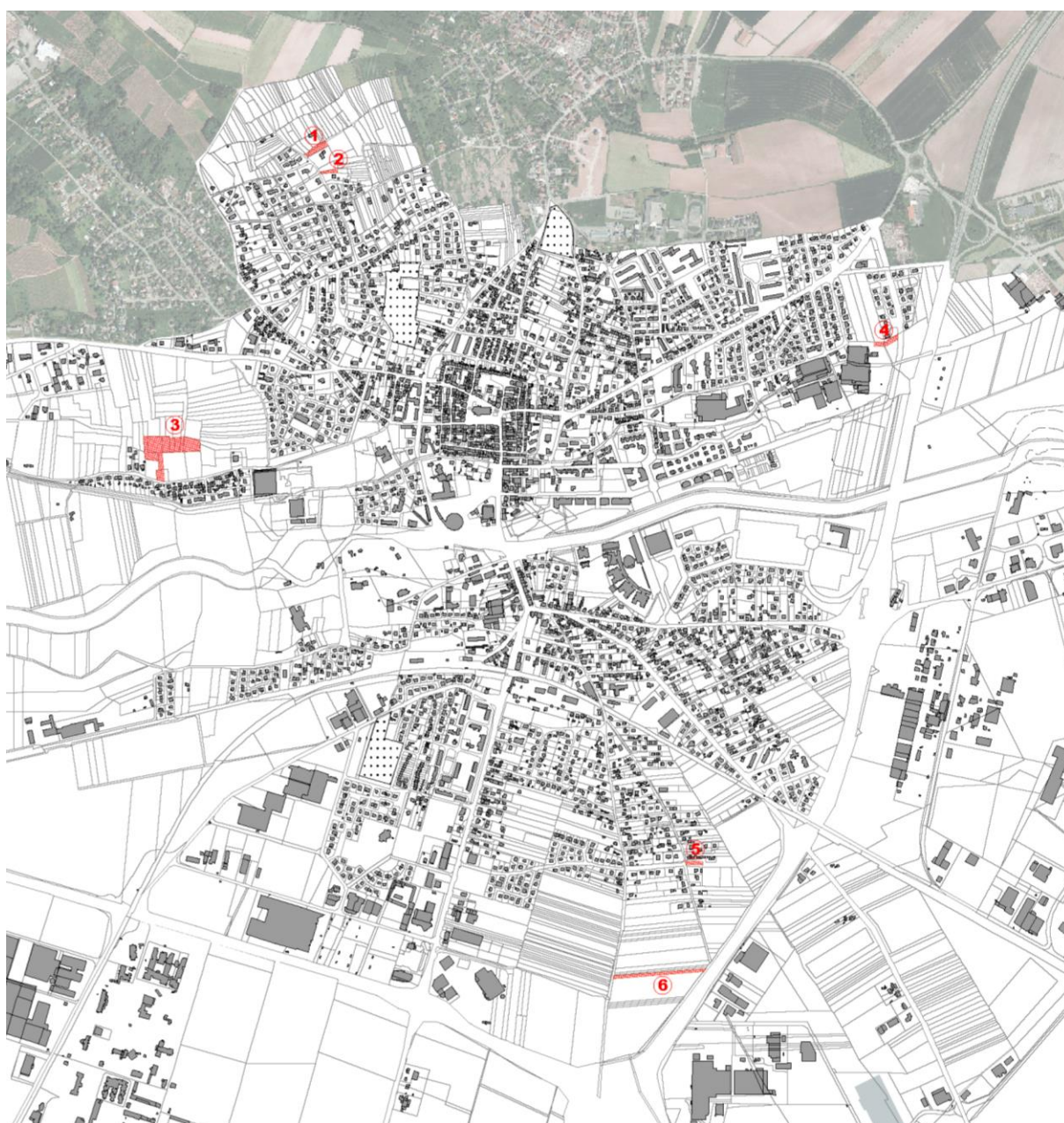
AUTRES JUSTIFICATIONS

1 - Les emplacements réservés

Le règlement graphique affiche sur le plan de zonage et liste dans un tableau l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au PLU concernent principalement la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs. Ils sont tous inscrits au bénéfice de la commune.



N°	DESIGNATION	LOCALISATION	REF. CADASTRALES		Superficie (ares)	Bénéficiaire
			S	Parcelle(s)		
1	Accès au secteur 2AU rue du Raisin	Rue des Montagnes	39	100pp	8,48	Commune
2	Accès au secteur 2AU rue du Raisin	Rue des Montagnes	39	27	5,18	Commune
3	Accès et extension des jardins familiaux	Rue Sandoz	30	25 – 27pp - 36pp 37pp – 38 – 39 43pp – 415 416pp – 417pp 418	105,70	Commune
4	Accès au secteur 1AUa rue Paul Baudry Emprise 8 m	Avenue Montaigne	49 51	118pp 137pp	6,30	Commune
5	Accès au secteur 1AUa rue de la Douane Emprise 8 m	Rue de la Douane	59	669	7,85	Commune
6	Accès au secteur Na1 (Gravière du Schweighauserweg) Emprise 8 m	Entre le chemin de défruitement longeant la RD 83 et la rue de Schweighouse	82	29	23,36	Commune

pp : pour partie

• Explications :

Les emplacements réservés **n°1** et **n°2**, sont localisés au niveau de la rue des Montagnes. Ces emplacements sont inscrits dans l'optique de réaliser des **accès au secteur 2AU** rue du Raisin.

Ces deux emplacements permettront ainsi d'améliorer l'accessibilité de cette zone de réserve foncière, et à terme de développer des voies de dessertes internes permettant d'innover et d'aménager de façon globale et cohérente le secteur 2AU afin d'optimiser le foncier disponible.

On notera que les emprises de ces deux emplacements constituent les dernières possibilités d'accès au secteur par la rue des Montagnes, d'où la nécessité de les conserver si l'on veut garantir la faisabilité opérationnelle d'un aménagement urbain d'ensemble dans le secteur 2AU.

L'emplacement réservé **n°3** se situe intégralement dans le secteur **Nj** voué aux **jardins familiaux**. L'enjeu de cet emplacement est double :

- D'une part, il s'agit de garantir un bon **accès** au secteur ;
- D'autre part il s'agit **d'étendre** les jardins familiaux.

La réalisation d'un accès adapté au secteur permettra de sécuriser les circulations, notamment les entrées/sorties et le stationnement. Tandis que son extension permettra de faire participer davantage de familles au projet.

L'emplacement réservé **n°4** est localisé Avenue Montaigne. Il désigne la réalisation d'un accès au secteur **1AUa** rue Paul Baudry.

Cet emplacement permettra ainsi d'améliorer l'accessibilité de cette zone d'extension, et à terme de développer des voies de dessertes internes permettant d'innover et d'aménager de façon globale et cohérente le secteur 1AUa afin d'optimiser le foncier disponible.

On notera que l'emprise de cet emplacement constitue la dernière possibilité d'accès au secteur par l'Avenue Montaigne, d'où la nécessité de la conserver si l'on veut garantir la faisabilité opérationnelle d'un aménagement urbain d'ensemble dans le secteur 1AUa.

L'emplacement réservé **n°4** s'inscrit en parfaite cohérence avec l'orientation d'aménagement de programmation du secteur 1AUa rue Paul Baudry. Sa largeur de 8 mètres permettra la mise en place d'une circulation à double sens.

L'emplacement réservé **n°5** est localisé rue de la Douane. Il désigne la réalisation d'un accès au secteur **1AUa** rue de la Douane.

Cet emplacement permettra ainsi d'améliorer l'accessibilité de cette zone d'extension, et à terme de développer des voies de dessertes internes permettant d'innover et d'aménager de façon globale et cohérente le secteur 1AUa afin d'optimiser le foncier disponible.

On notera que l'emprise de cet emplacement constitue la dernière possibilité d'accès au secteur par la rue de la Douane, d'où la nécessité de la conserver si l'on veut garantir la faisabilité opérationnelle d'un aménagement urbain d'ensemble dans le secteur 1AUa.

L'emplacement réservé n°5 s'inscrit en parfaite cohérence avec l'orientation d'aménagement de programmation du secteur 1AUa rue de la Douane. Sa largeur de 8 mètres permettra la mise en place d'une circulation à double sens.

L'emplacement réservé **n°6** est localisé entre le chemin de défrètement longeant la RD 83 et la rue de Schweighouse. Il est inscrit dans l'optique de réaliser une **voie d'accès au secteur Na1**. Le secteur Na1 couvre le site de **l'ancienne gravière destinée à être remblayée** et réaménagée à des fins de **loisirs**.

La réalisation de cette opération permettra de desservir le secteur depuis le chemin de défrètement.

2 - Les espaces boisés classés

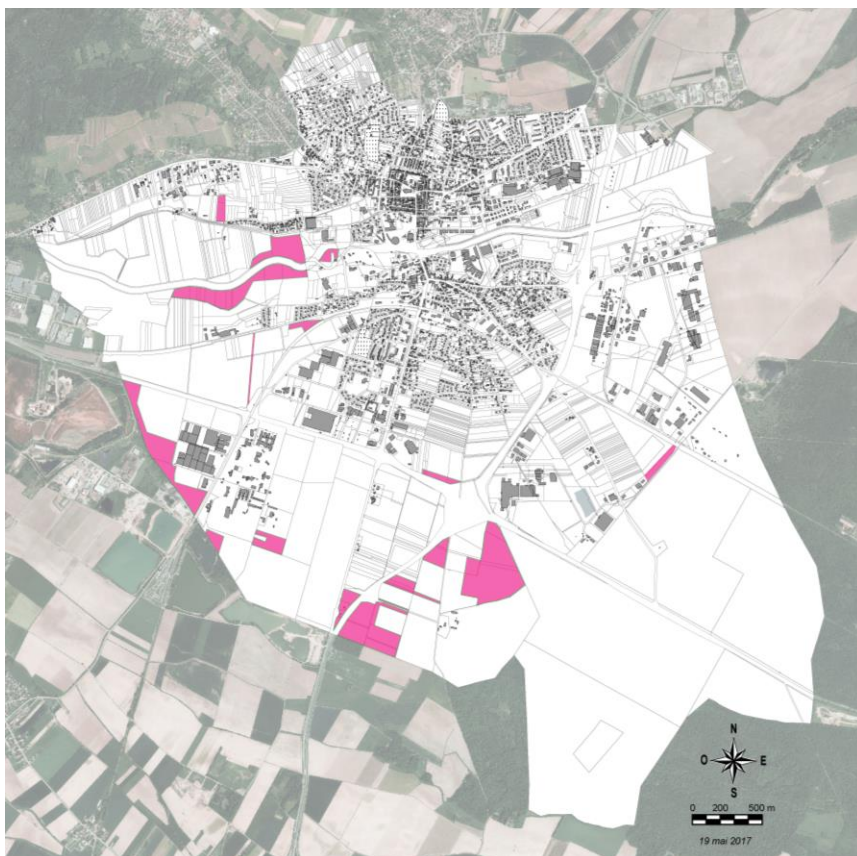
Le PLU de la ville de Cernay identifie au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme des plantations à réaliser et des espaces boisés classés à protéger.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

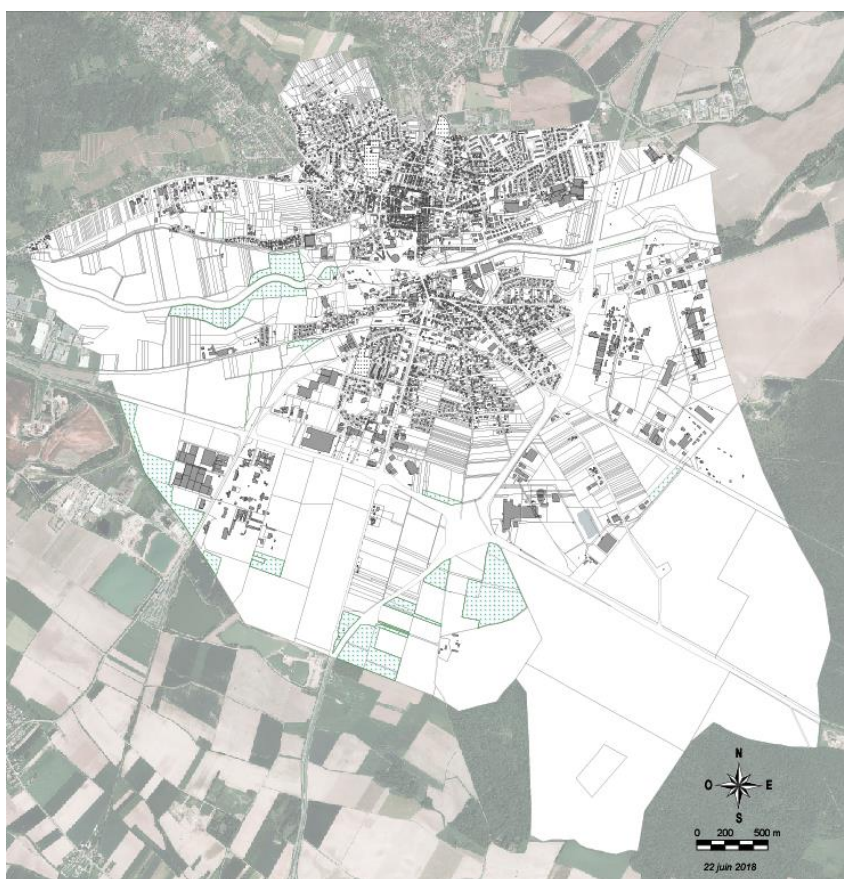
Ce classement permettra de concrétiser réglementairement les objectifs suivants du PADD :

Axe 1 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Préserver les équilibres écologiques	Préserver les sites à forte sensibilité paysagère
	Protéger les espaces boisés dans les zones naturelles
Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire	Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages
	Respecter les lignes de force du paysage
	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques majeures



Les espaces boisés classés



Les plantations à réaliser

7^{ème} partie :

LES INDICATEURS DE SUIVI

Les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation tous les 9 ans.

L'objectif de cette évaluation est de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'ajustements ou de remaniements afin de permettre une meilleure adéquation avec les objectifs d'aménagement ou pour prendre en compte des évolutions non prévisibles lors de son établissement.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU.
- Bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune.
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat.
- Nombre de logement et localisation.
- Type de logements (locatif privé, locatif social, propriétaire occupant).
- Nombre de logements vacants.
- Superficie de friches industrielles.
- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions.
- Nombre de commerces.
- Inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine.
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation.
- Superficie agricoles et viticoles.
- Utilisation des transports en commun et niveau de trafic sur les principaux axes.
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.

Rappel des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale

Indicateur	Domaines environnementaux	Orientations du PADD (à défaut, objectif)	Secteurs du ban communal
Superficie des zones humides	Eau, biodiversité, paysage	Préserver les sites d'intérêt écologique et paysager	Abords de la Thur et gravières
Superficie des prés-vergers	Paysage, cadre de vie, biodiversité	Préserver les sites à forte valeur paysagère Circonscrire les évolutions des constructions et veiller à leur intégration paysagère	Piémont
Part des boisements alluviaux le long de la Thur	Paysage, cadre de vie, biodiversité	Protéger les cortèges végétaux des cours d'eau et les espaces verts urbains Protéger le parc urbain des Rives de la Thur	Abords de la Thur
Part des végétations spontanées herbacées à semi-ligneuses des Znieff de type 1	Biodiversité	Protéger les milieux naturels sensibles	ZI Est/Europe et Ouest de la RD83
Taille et qualité des corridors	Biodiversité, paysage	Préservation et remise en état des continuités écologiques	Corridors du SCOT N°57, 58, 77 et 79
Qualité de l'eau potable puisée et distribuée	Eau potable	Préserver les ressources naturelles (objectif)	Réseau de distribution communal Puits de captage
Qualité de l'eau de l'aquifère	Aquifère de la Thur	Préserver les ressources naturelles (objectif)	Piézomètres existants
Part des superficies exploitées par l'agriculture	Activité agricole	Assurer le maintien de l'activité agricole	Ban communal
Nombre de sinistres naturels et technologiques	Risques	Prendre en compte les risques (objectif)	Ban communal
Qualité de l'air	Air	Préserver les ressources naturelles (objectif)	Ban communal
Bruit des infrastructures de transport terrestre	Exposition au bruit des populations	Prendre en compte les risques (objectif)	Ban communal (RN66, RD35, RD83, voie ferrée)
Mise en œuvre des mesures de compensation	Biodiversité, paysage, eau		Parcelles concernées

8^{ème} partie :

**LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES APRES ENQUÊTE
PUBLIQUE**

1. Rappel du contexte

Une enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté s'est tenue du 20 février au 29 mars 2018, soit 38 jours consécutifs. Cette enquête a permis au Commissaire-Enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois suggestions.

Les points suivants présenteront les évolutions apportées au projet de PLU arrêté pour donner suite aux avis émis dans le cadre de l'enquête et ainsi lever les réserves émises par les personnes publiques associées (PPA) dans leurs avis et par le commissaire enquêteur dans son rapport.

2. Tableaux de synthèse des évolutions du PLU suite à l'enquête publique

CONCERNANT LES REMARQUES DES PPA (1 sur 2)	
Une analyse détaillée sur la caractérisation des vides a été incorporée au rapport justificatif. Des justifications ont été apportées faisant le parallèle entre les vides et les projections démographiques.	Rapport justificatif PADD
Le zonage a été complété par des plantations à réaliser sur une profondeur de 15m en limite Nord du secteur UEd (ZA les Pins) afin d'augmenter la biodiversité le long de la Thur.	Règlement graphique
L'extension de la zone UC sur l'aire AOC a été abandonnée. Ces parcelles ont été maintenues en zone Av (viticole).	Règlement graphique
Un secteur Na2 a été créé où seules les installations de plein air liées à l'activité du centre hippique sont admises à condition qu'elles soient sans incidence sur la protection du biotope et sur la fonctionnalité de la zone humide.	Règlement graphique Règlement écrit
Des précisions ont été apportées sur le secteur de loisirs du site de l'aéro-club. Il ne s'agit pas d'une extension mais d'un échange de territoire avec la commune voisine (Uffholtz). La zone de loisirs ne fait qu'entérioriser l'installation.	Rapport justificatif
Des comparaisons POS/PLU ont été ajoutées au rapport.	Rapport justificatif
Les notes de présentations des PPRT ont été retirées du dossier.	Annexes
L'article 11 du règlement précise que le règlement d'assainissement de la CCTC est applicable.	Règlement écrit
Les erreurs matérielles présentes dans l'évaluation environnementale ont été corrigées (pages 46 et 47).	Evaluation environnementale

CONCERNANT LES REMARQUES DES PPA (2 sur 2)

Comme préconisé par l'évaluation environnementale, le règlement impose un recul minimal de 5m par rapport à la Thur.	Règlement écrit
L'OAP patrimoniale a été supprimée pour qu'elle ne perturbe pas l'application du PDA.	OAP
Une demande de correction du plan de servitudes d'utilité publique a été formulée à la DDT. En effet, la liste des monuments historiques est erronée (3 MH à Cernay).	Annexes
Un paragraphe sur le Très Haut Débit a été intégré au document. La terminologie concernant le THD a été modifiée dans le PADD.	Rapport de présentation PADD
Le rapport de présentation a été complété comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - Des précisions ont été apportées concernant le fonctionnement du réseau de collecte ; - SEDE Environnement de la ZI Europe a été ajouté à la liste ; - Un état des logements sociaux existants a été incorporé ; - La daté de l'arrêté du projet de puit de captage a été complétée. 	Rapport de présentation
Des compléments d'informations ont été incorporés concernant la protection de l'emprise ferroviaire de la ligne Cernay-Sentheim-Doller.	Rapport justificatif
La Ville porte une attention particulière à la réalisation d'un arrêt de tram-train supplémentaire. C'est pourquoi le PADD en fait désormais mention.	PADD
Une carte du bruit a été réalisée, localisant précisément les infrastructures de transport listées. Cette carte fait référence à l'arrêté préfectoral qui encadre les matériaux des constructions.	Annexes
Un indicateur de suivi a été ajouté concernant le bruit des infrastructures de transport terrestre.	Rapport justificatif Evaluation environnementale

CONCERNANT LES REMARQUES DU PUBLIC

M. Jean-Marie ESCHBACH, M. Rémy MASCHA,
Association des viticulteurs d'Alsace

L'extension de la zone UC sur l'aire AOC a été abandonnée.
Ces parcelles ont été maintenues en zone Av (viticole).

Règlement graphique

M. Fernand HILBERT

Le règlement de la ZAC a été modifié afin de permettre une
implantation libre des carports (ZAC 6).

Afin de garder une harmonie sur la commune, la règle a
également été ajoutée en zone pavillonnaire (UC 6).

Règlement écrit

M. HESCHUNG, Sérigraphie Arnold

Compte tenu de la réalité du terrain, la zone UEb de La Croisière
a été étendue aux établissements commerciaux contigus (dont
l'atelier de sérigraphie Arnold).

Règlement graphique

M. Sébastien SORIANO

Compte tenu de la réalité du terrain, la zone UEd les Pins a été
étendue aux entreprises commerciales contiguës.

Règlement graphique

3. La procédure

Date de prescription de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU	27 octobre 2014
Démarrage études	Fin 2014
Débat PADD en CM	15 avril 2016
Réunion PPA	19 mai 2017
Réunions publiques	23 avril 2015 4 avril 2016 28 mars 2017 21 avril 2017
Concertation	A notamment été effectué : - Mise à disposition des documents d'études - 1 réunion d'informations préalable - 3 réunions publiques - Registres pour recueillir les observations du public - Articles dans le bulletin municipal
Bilan de la concertation et PLU arrêté	23 juin 2017
Consultation officielle des Personnes Publiques Associées et des Personnes Consultées	Juillet à Octobre 2017
Enquête publique	20 février au 29 mars 2018
Approbation du PLU	22 juin 2018

Le P.L.U. a été soumis à évaluation environnementale. Le cabinet Climax a réalisé cette étude.

