

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé



2.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Table des matières

Avant-propos	1
LES ZONES A URBANISER EN 1^{ERE} PHASE	3
A La zone ZAC des Rives de la Thur	4
A La zone 1AUa – Rue Paul Baudry	11
B La zone 1AUa – Rue de la Douane	15
C La zone 1AUa – Rue d’Auvergne	19
D La zone 1AUa – Faubourg de Belfort	23
LES ZONES A URBANISER EN 2^{EME} PHASE	27
A La zone 2AU – Rue René Guibert	28
B La zone 2AU – Rue des Lillas	30
C La zone 2AU – Rue du Raisin	32
D La zone 2AU – Rue de Schweighouse	34
E La zone 2AU – Rue de Normandie	36
F La zone 2AU – Cartisane	38

Avant-propos

Les orientations d'aménagement et de programmation sont régies par les articles du code de l'urbanisme suivants :

Article L151-6

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Article R151-6

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

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

Article R151-7

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

Article R151-8

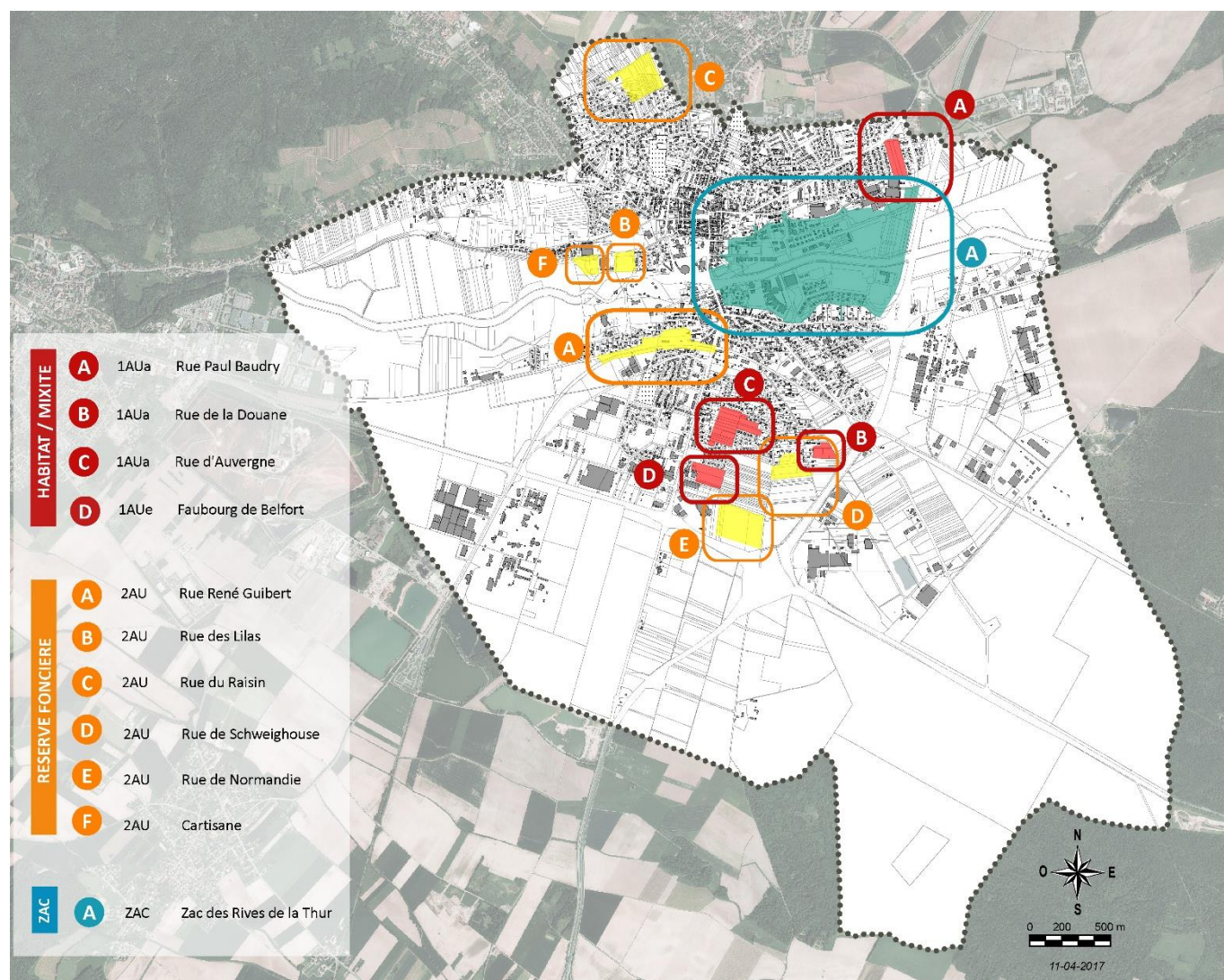
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement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

Elles portent au moins sur :

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les zones repérées sur la carte ci-dessous pour lesquels des orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies ou le seront lors de l'ouverture à l'urbanisation.



Il n'a pas été retenu d'établir un phasage détaillé du développement urbain, notamment du fait de la difficulté à apprécier les options de déblocage du foncier concerné.

Il peut néanmoins être précisé que l'exploitation du potentiel résiduel de la Zone d'Aménagement Concerté des Rives de la Thur est prioritaire.

LES ZONES A URBANISER EN 1^{ERE} PHASE

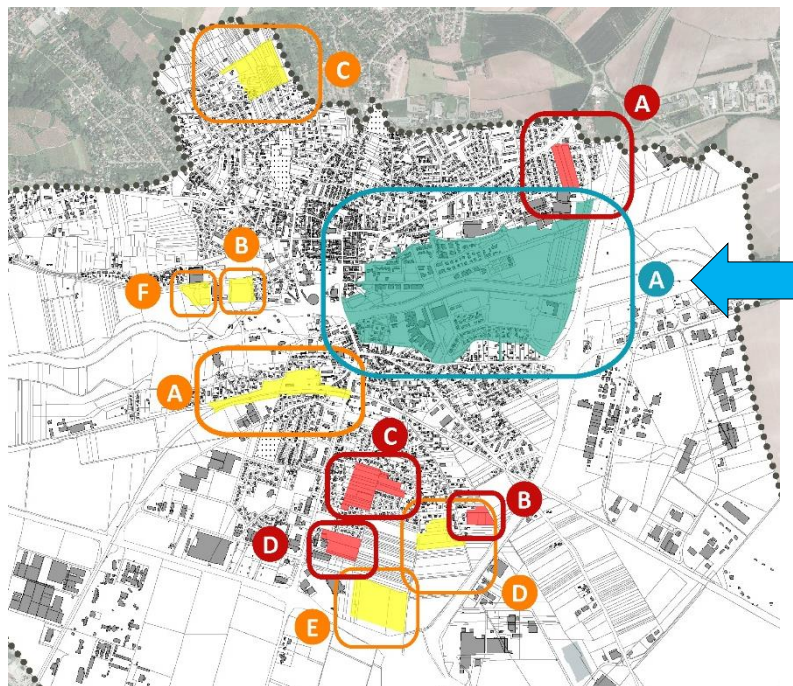
Il s'agit des zones dont l'urbanisation est prévue dans le cadre de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Pour ces zones les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en complément des dispositions du règlement écrit, les conditions avec lesquelles leur aménagement devra être compatible.

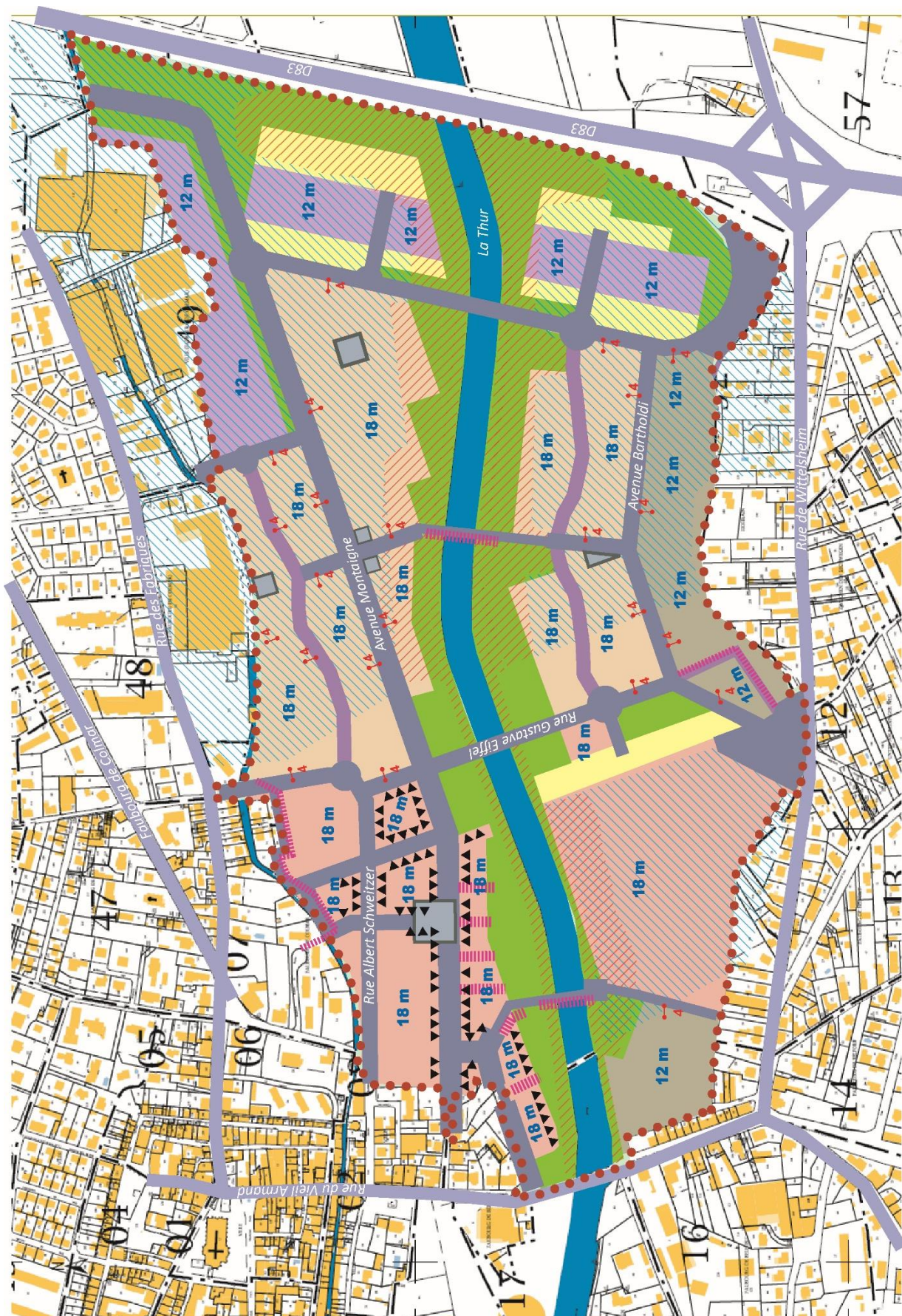
Il s'agit de :

- ⇒ **A** - la Zone d'Aménagement Concerté des Rives de la Thur,
- ⇒ **A** - la zone 1AUa rue Paul Baudry,
- ⇒ **B** - la zone 1AUa rue de la Douane,
- ⇒ **C** - la zone 1AUa rue d'Auvergne,
- ⇒ **D** - la zone 1AUa Faubourg de Belfort.

A La zone ZAC des Rives de la Thur

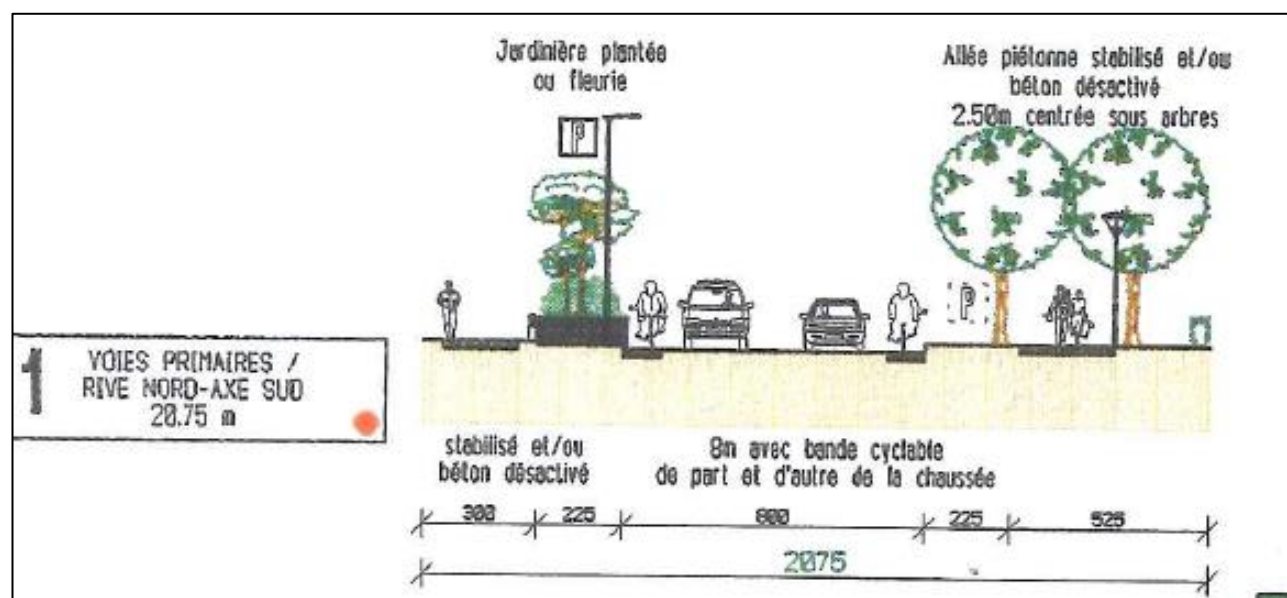
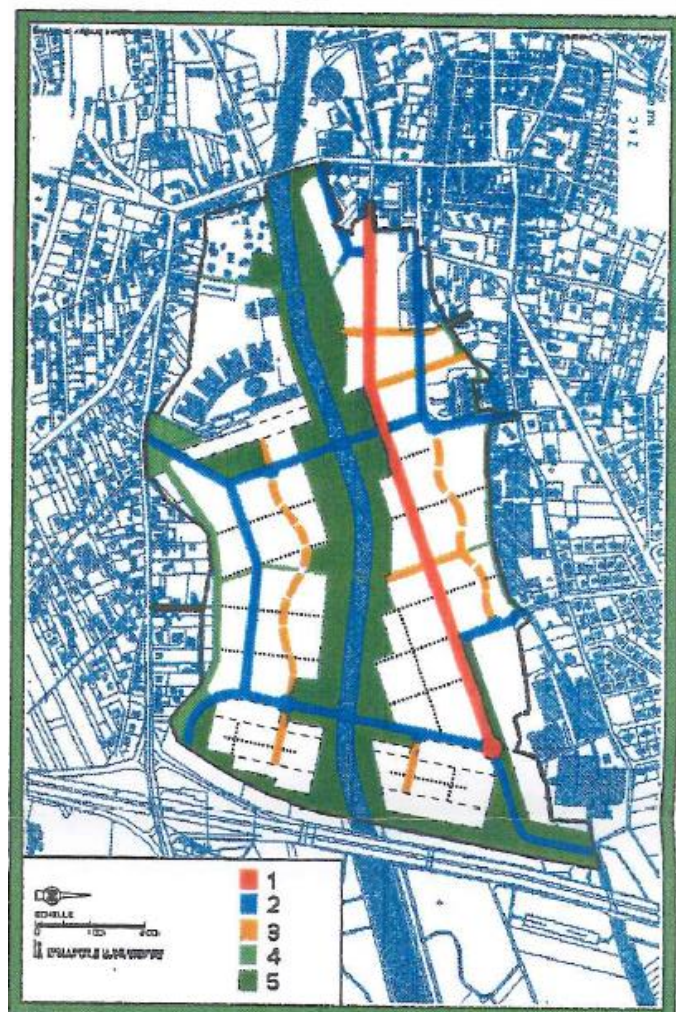


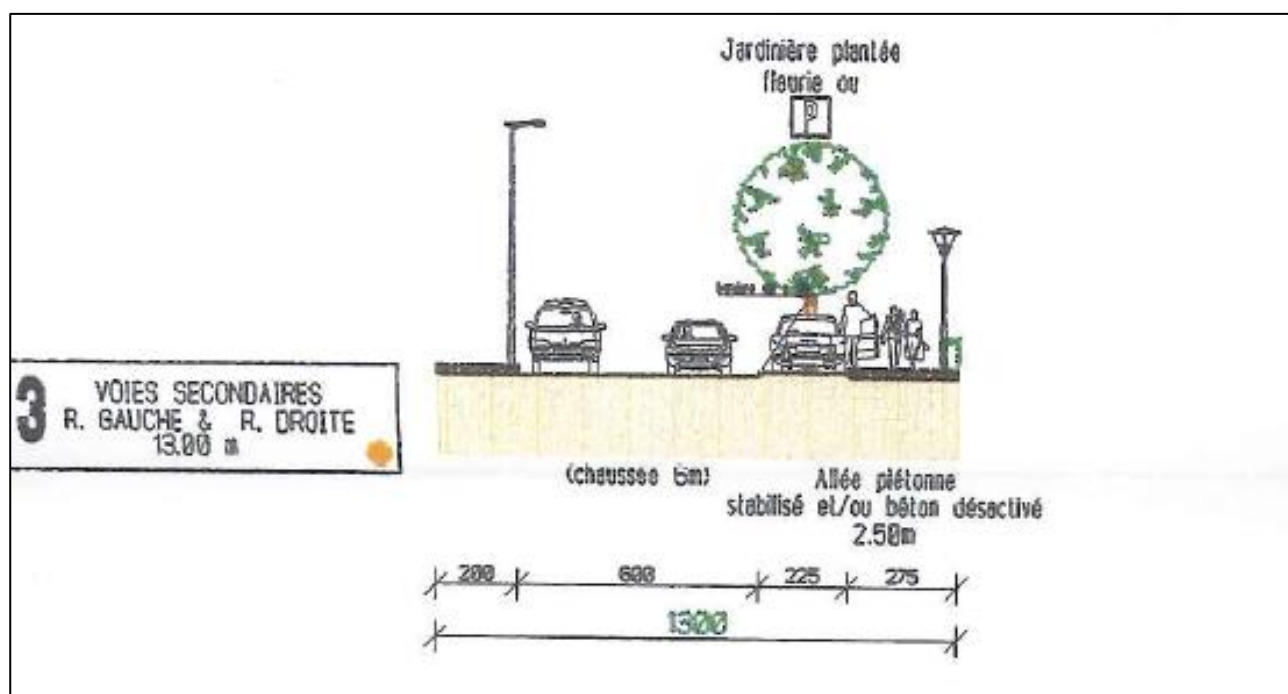
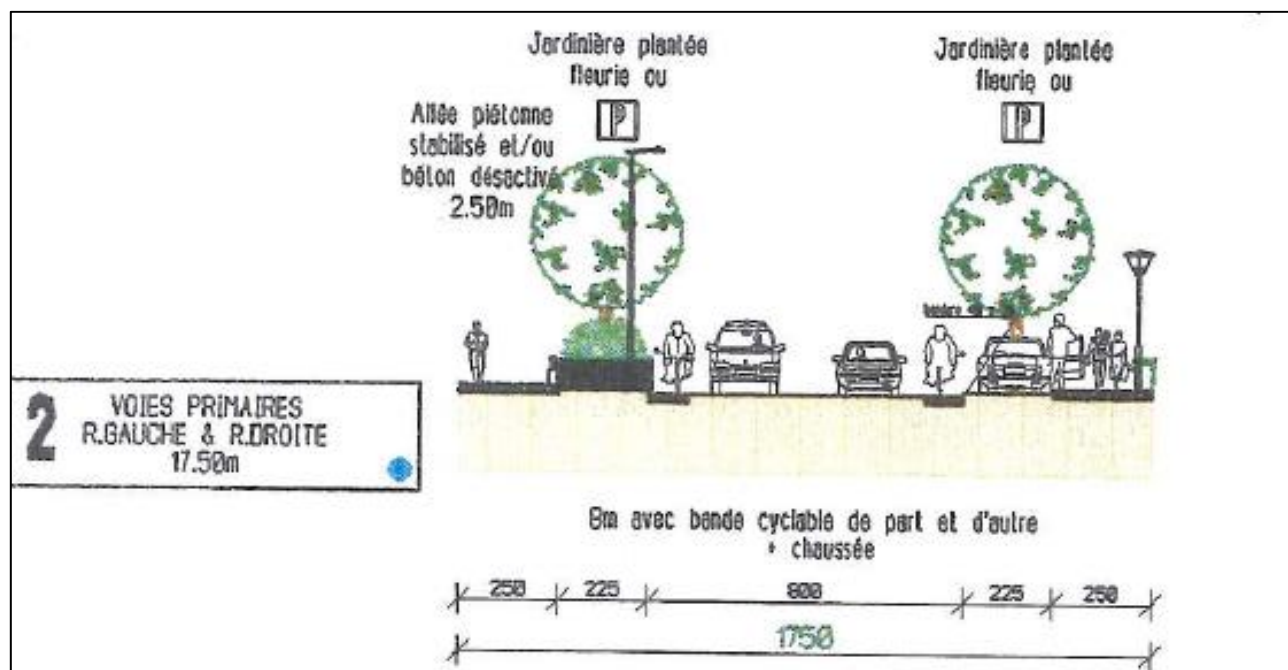
Cette zone correspond à la ZAC des Rives de la Thur de Cernay pour laquelle subsistent environ 9 hectares à urbaniser.

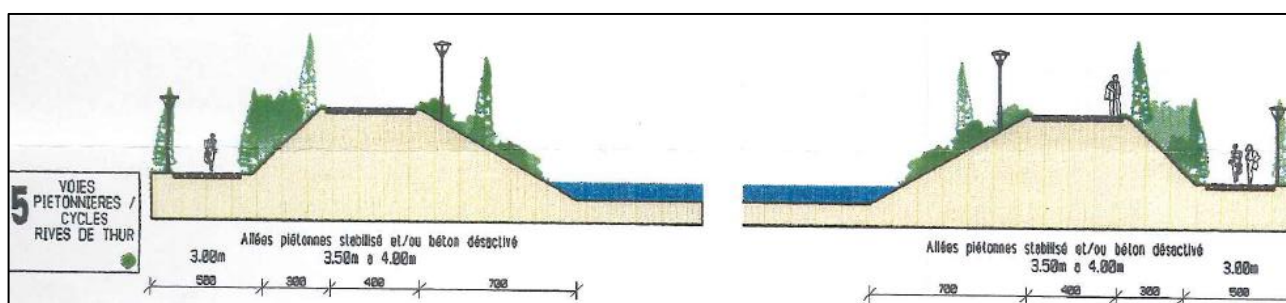
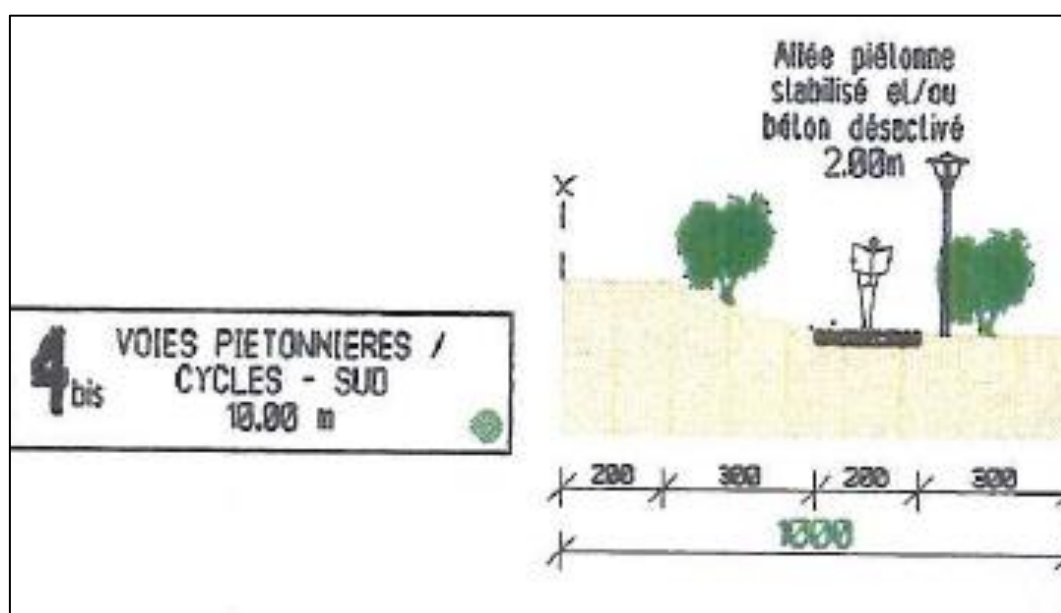
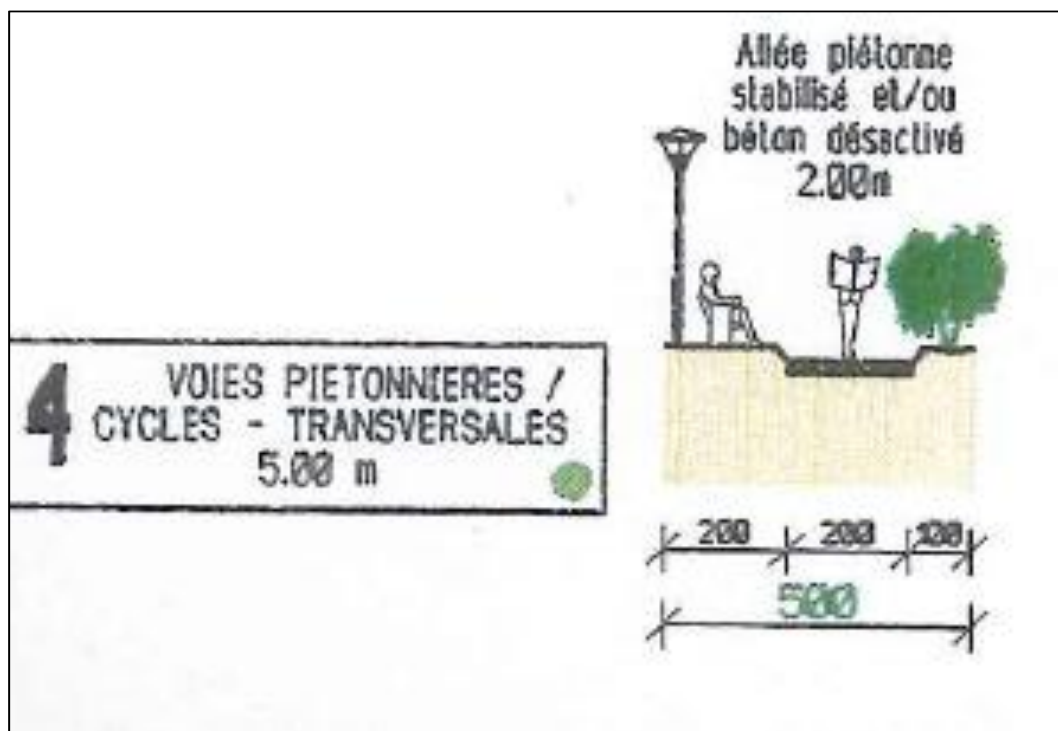




Les aménagements opérés dans la ZAC doivent tenir compte des prescriptions suivantes concernant les voies:







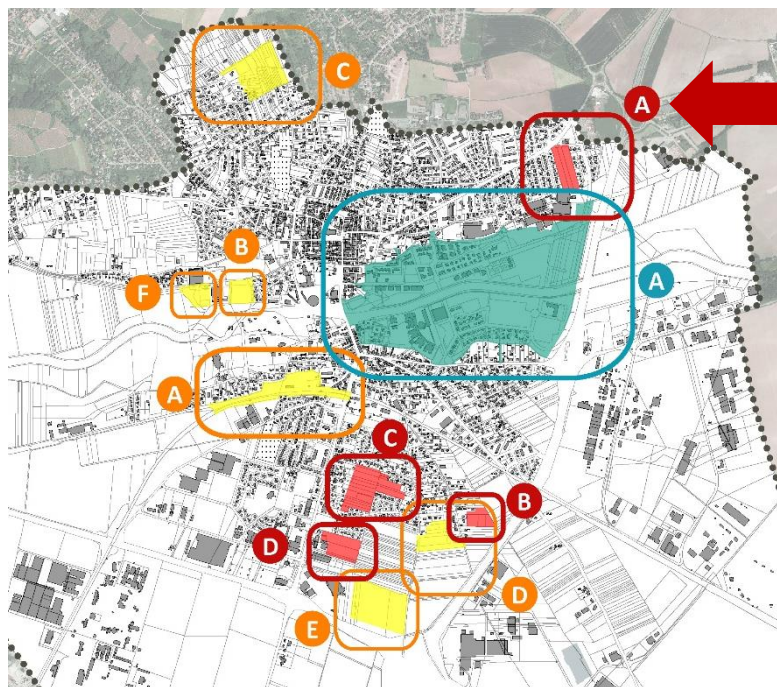
Les conditions d'aménagement

Cette zone est soumise aux vigilances du PPRI.

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée de manière progressive.

	CONDITION	DETAIL
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager des voies internes structurantes et complémentaires afin de desservir l'ensemble de la zone. Ces voies doivent respecter les coupes de principe définies par le dossier de création de la ZAC (Cf. Profils en travers). ❖ Aménager des liaisons piétonnes accessibles aux modes doux (Cf. Profils en travers).
2	Traitement du front urbain	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page précédente. Veiller à respecter les hauteurs de construction maximales ainsi que les règles d'implantation par rapport à l'espace public et privatif. ❖ Implantation des constructions dans les zones constructibles identifiées sur le schéma de composition. ❖ Réaliser des espaces de stationnement prépayés ainsi que des espaces verts collectifs (parcs, façade RD) et des placettes selon le schéma de composition.
3	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser plus de 800 logements dans la ZAC
4	Répartition habitat collectif / habitat intermédiaire ou individuel	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Assurer une mixité de l'habitat collectif, l'habitat pavillonnaire (maisons individuelles) et l'habitat intermédiaire (maisons en bande, jumelées). ❖ Permettre du locatif et de l'accession à la propriété. ❖ Possibilité de construction collectifs pour densifier, notamment aux abords de la Thur.
5	Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Permettre l'implantation de services à la population, de commerces et d'équipements publics dans la zone dédiée. ❖ Permettre l'implantation de bureaux et d'activité dans la zone réservée à cet effet.
6	Plantations, espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager des espaces verts collectifs de type parc.
7	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Plusieurs accès pour l'aménagement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les rues des Prés et James Barbier, ✓ Le rond-point du Lycée sur la rue de Wittelsheim, ✓ La bretelle d'accès depuis la RD83, ✓ La liaison au faubourg de Colmar via la rue des Travailleurs et l'Avenue Montaigne.
8	Mesures environnementales	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Intégration, quand cela est possible, des végétations alluviales (peuplements à <i>Populus nigra</i>, <i>Saulaie fragile</i>) et arbres monumentaux.

A La zone 1AUa – Rue Paul Baudry





A - ZONE 1AUa - Rue Paul Baudry

LEGENDE

Secteur 1AUa

Accès obligatoire à réaliser (double sens)

Accès annexe à réaliser (sens unique)

Plantations à réaliser

Destinations

Habitat intermédiaire ou individuel (hauteur minimum)

Habitat intermédiaire ou individuel ou collectif (hauteur maximum)

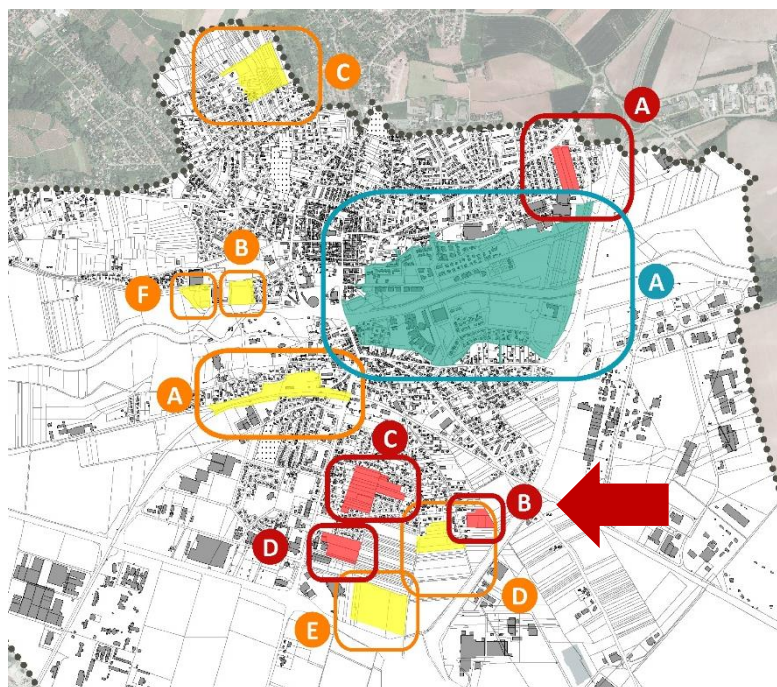
Aire de convivialité (localisation indicative)

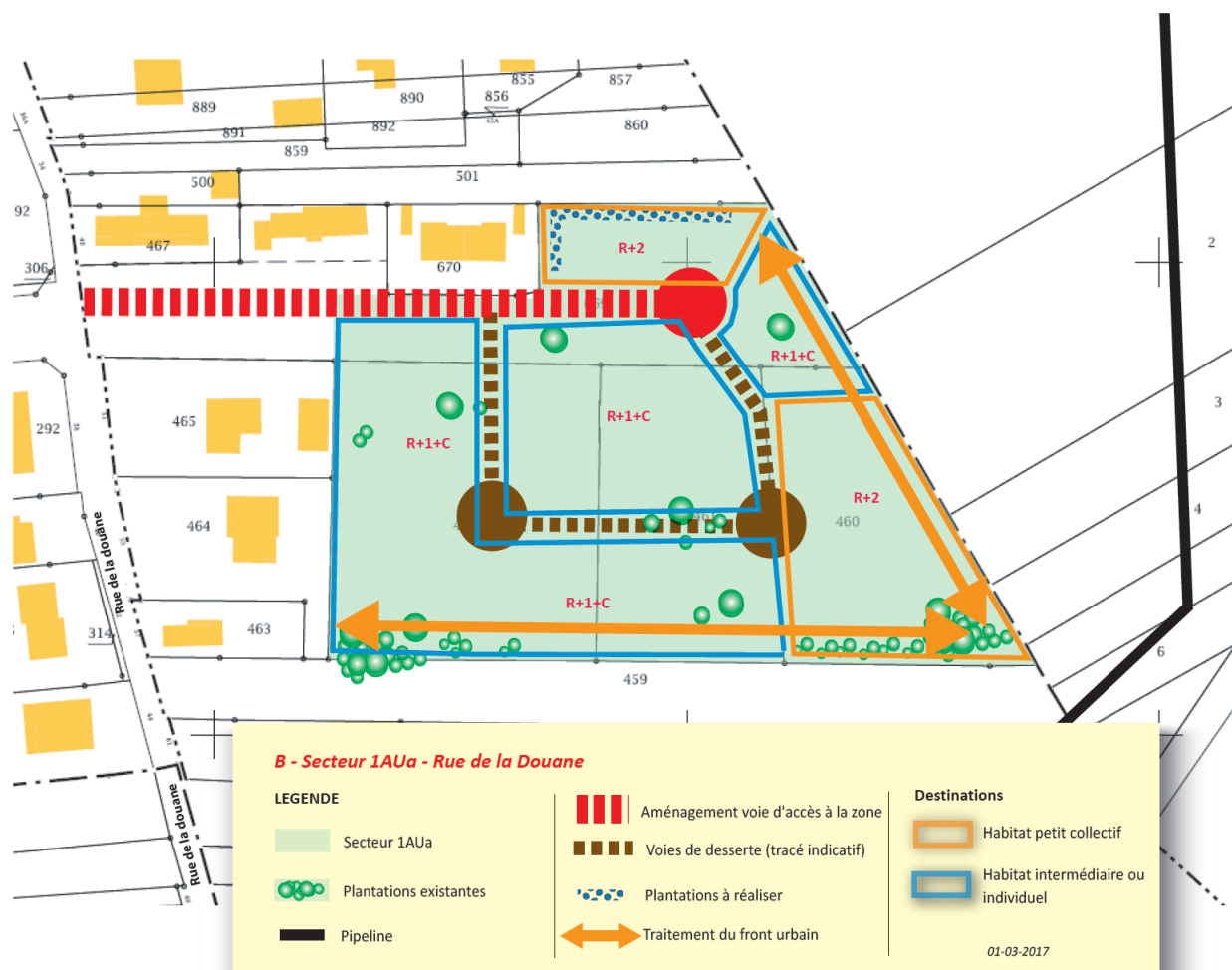
21-04-2017

Les conditions d'aménagement

	CONDITION	DETAIL
1	Assurer la desserte de l'ensemble du secteur	❖ Aménager des voies de desserte complémentaires pouvant comporter des aires de retournement.
2	Traitement du front urbain	❖ Respecter les hauteurs définies, soit R+1+C maximum sur les bords et R+1+C minimum sur l'îlot central (ou R+2 mini si toit plat).
3	Densité urbaine	❖ Réaliser au minimum 20 logements à l'hectare.
4	Répartition habitat collectif / habitat intermédiaire ou individuel	❖ Selon les indications du schéma ci-contre. ❖ Une aire de convivialité sera à prévoir sur la zone.
5	Phasage de l'urbanisation	❖ L'urbanisation peut être le fruit d'un projet d'aménagement de type lotissement qui est réalisé sur la totalité de la zone (1.9 ha).
6	Gouvernance du projet	❖ Le projet doit s'inscrire dans ce qui existe de part et d'autre de la zone à urbaniser.
7	Plantations, espaces verts et espaces à aménager	❖ Réalisation d'un parking végétalisé sur le même modèle que la Rue André Malraux. ❖ Réaliser une bande de 20 m de plantations entre le Chemin privé au Sud et le début des constructions afin d'éviter toute nuisance avec l'industrie au Sud de la zone à urbaniser.
8	Mesures environnementales	❖ Plantations de ligneux autochtones arborescents (<i>Populus nigra</i> , <i>Fraxinus excelsior</i>) et arbustifs (cf. tableau d'espèces annexé au règlement) le long des axes du futur aménagement. ❖ Obligation de planter une haie de ligneux en fond de parcelle

B La zone 1AUa – Rue de la Douane



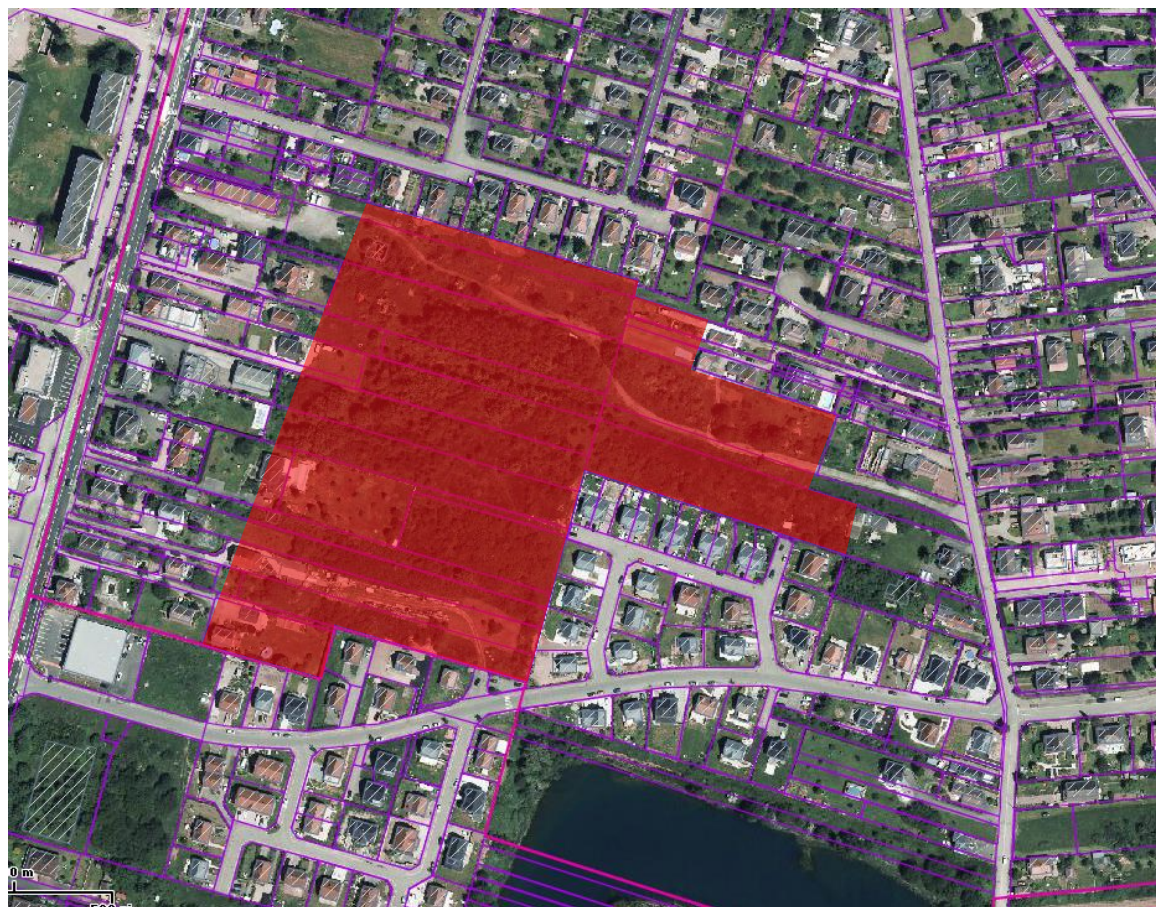
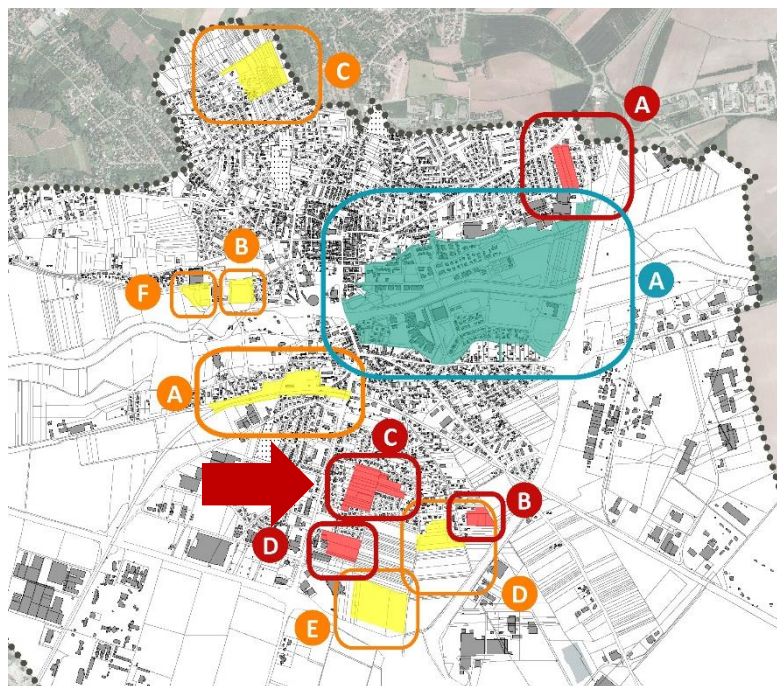


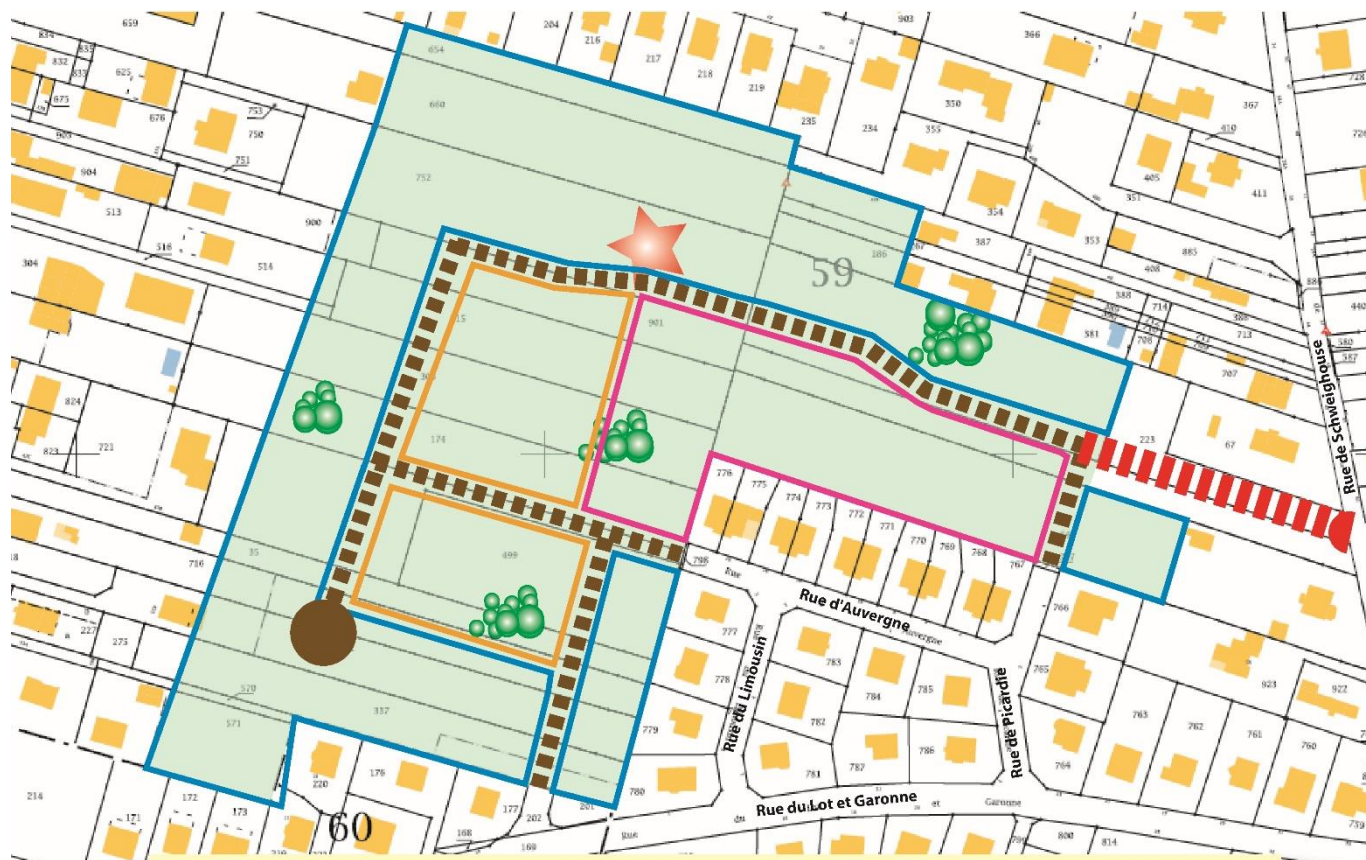
Les conditions d'aménagement

Cette zone rentre dans la « zone de recommandations » du PPRT de BIMA 83.

	CONDITION	DETAIL
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager une voie de desserte à partir de la rue de la Douane pour réaliser un accès entre la rue de la Douane et la zone enclavée. ❖ Aménager des voies de desserte complémentaires pouvant comporter des aires de retournement. ❖ Réaliser une aire de stationnement végétalisée.
2	Traitement du front urbain	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Assurer une transition douce entre la zone 1AUa et la zone N.
3	Répartition habitat collectif / habitat intermédiaire ou individuel	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Selon les indications du schéma ci-contre. Cette OAP est contrainte par une servitude d'utilité publique (pipeline). Ainsi, les constructions doivent se situer au moins à 15 mètres dans une zone tampon de la servitude.
4	Plantations, espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévoir une aire de stationnement végétalisée. ❖ Des plantations seront à prévoir au Nord de la zone (voir schéma ci-contre).
5	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'urbanisation peut être le fruit d'un projet d'aménagement de type lotissement qui est réalisé sur la totalité de la zone (1.1 ha) ; soit elle peut être réalisée de manière progressive réalisant d'abord les petits collectifs, puis l'habitat individuel/intermédiaire ou l'inverse.
6	Mesures environnementales	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Maintien des arbres ne gênant pas l'aménagement. Plantations afin de maintenir la qualité paysagère intra-urbaine.

C La zone 1AUa – Rue d'Auvergne





C - Secteur 1AUa - Rue d'Auvergne

LEGENDE

- Secteur 1AUa
- Plantations existantes

21-04-2017



Aménagement voie d'accès à la zone



Voies de desserte (tracé indicatif)



Aire de retournement



Aire de convivialité
(localisation indicative)

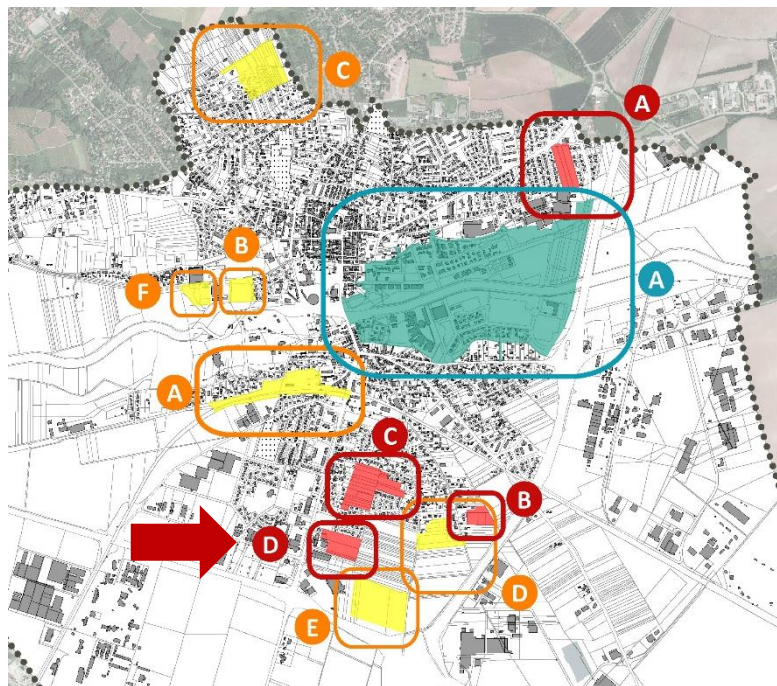
Destinations

- Habitat petit collectif
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire

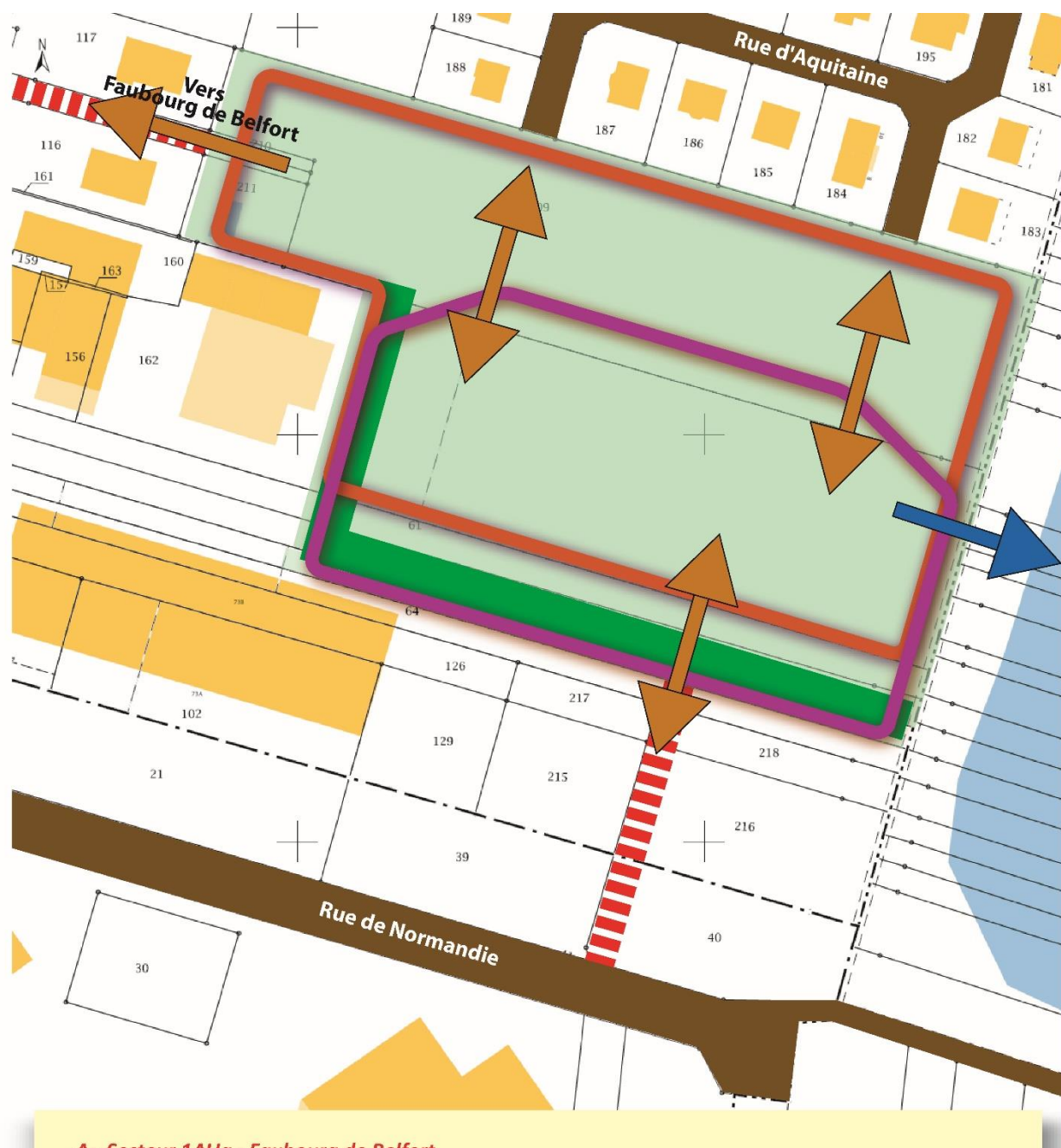
Les conditions d'aménagement

	CONDITION	DETAIL
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager une voie de desserte à partir de la rue de Schweighouse. ❖ Aménager des voies de desserte complémentaires pouvant comporter des aires de retournement.
2	Répartition habitat collectif / habitat intermédiaire ou individuel	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Selon les indications du schéma ci-contre. ❖ Une aire de convivialité sera à prévoir sur la zone.
3	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au minimum 35 logements à l'hectare. Un ilot destiné à recevoir de l'habitat intermédiaire pour assurer une cohérence avec le bâti déjà existant au Sud de la zone peut être mis en oeuvre. ❖ Les hauteurs de constructions se reportent au règlement de la zone.
4	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive, par exemple en réalisant d'abord le quartier d'habitat intermédiaire, soit en partant de la rue du Limousin, etc.
5	Mesures environnementales	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Maintien d'éléments de végétation en place (Lande, Tremblaie) pour maintenir la "nature en ville" et réfléchir à intégrer un espace vert public. ❖ -L'espace vert peut être disposé de manière à ne pas trop entraver l'urbanisation.

D La zone 1AUa – Faubourg de Belfort



Cette zone est destinée à mettre en œuvre une mixité habitat / activités économiques non nuisantes.



A - Secteur 1AUa - Faubourg de Belfort

LEGENDE

- Secteur 1AUa
- Voies de desserte de la zone
- Circulation à double sens
- Circulation à sens unique

- Voie d'accès à la zone
- Traitement de l'interface avec la zone UEb1
- Préservation d'un accès piéton et modes doux vers la zone Na1

Destinations

- Activités économiques non nuisantes
- Habitat intermédiaire ou individuel ou collectif

03-03-2017

Les conditions d'aménagement

	CONDITION	DETAIL
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager des voies de desserte à partir de la rue de Normandie et de la rue d'Aquitaine. ❖ Aménager une voie de desserte en sens unique pour permettre une sortie sur le Faubourg de Belfort
2	Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Selon les indications du schéma ci-contre.
3	Insertion de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Traitement de l'interface avec la zone UEb 1 (réalisation de plantations, d'aire de stationnement végétalisées, ...) de manière à garantir une transition douce. ❖ Préserver un accès piéton et modes doux vers la zone Na1 (future zone récréative) ❖ Hauteurs des constructions calées sur celle du bâti environnant. En cœur d'îlot les constructions peuvent avoir une hauteur supérieure.
4	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive mais en préservant la cohérence d'ensemble
5	Mesures environnementales	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Recul de la gravière, notamment pour une activité industrielle en raison du risque de pollution des eaux souterraines. ❖ - Liste de végétaux compatibles avec le site.

LES ZONES A URBANISER EN 2^{EME} PHASE

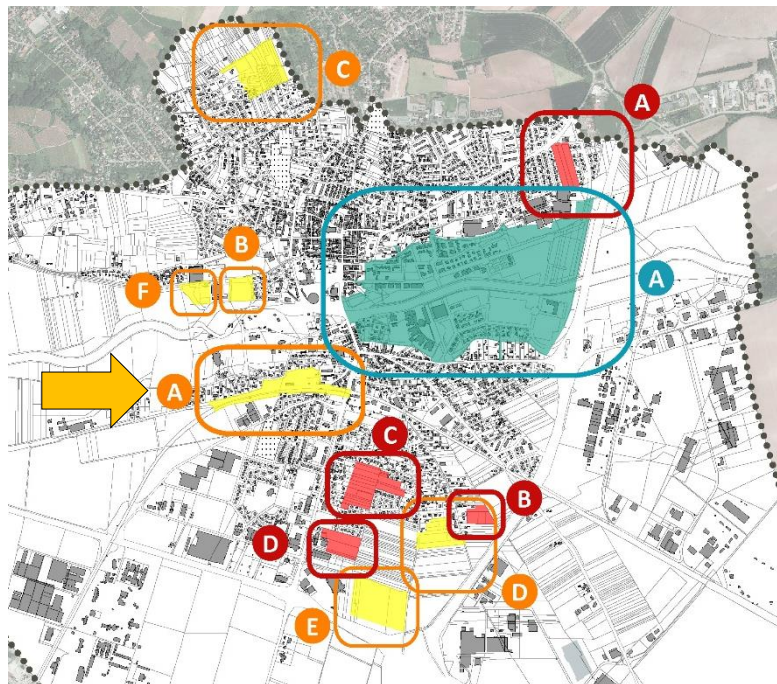
Il s'agit des zones dont l'exploitation du potentiel nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme.

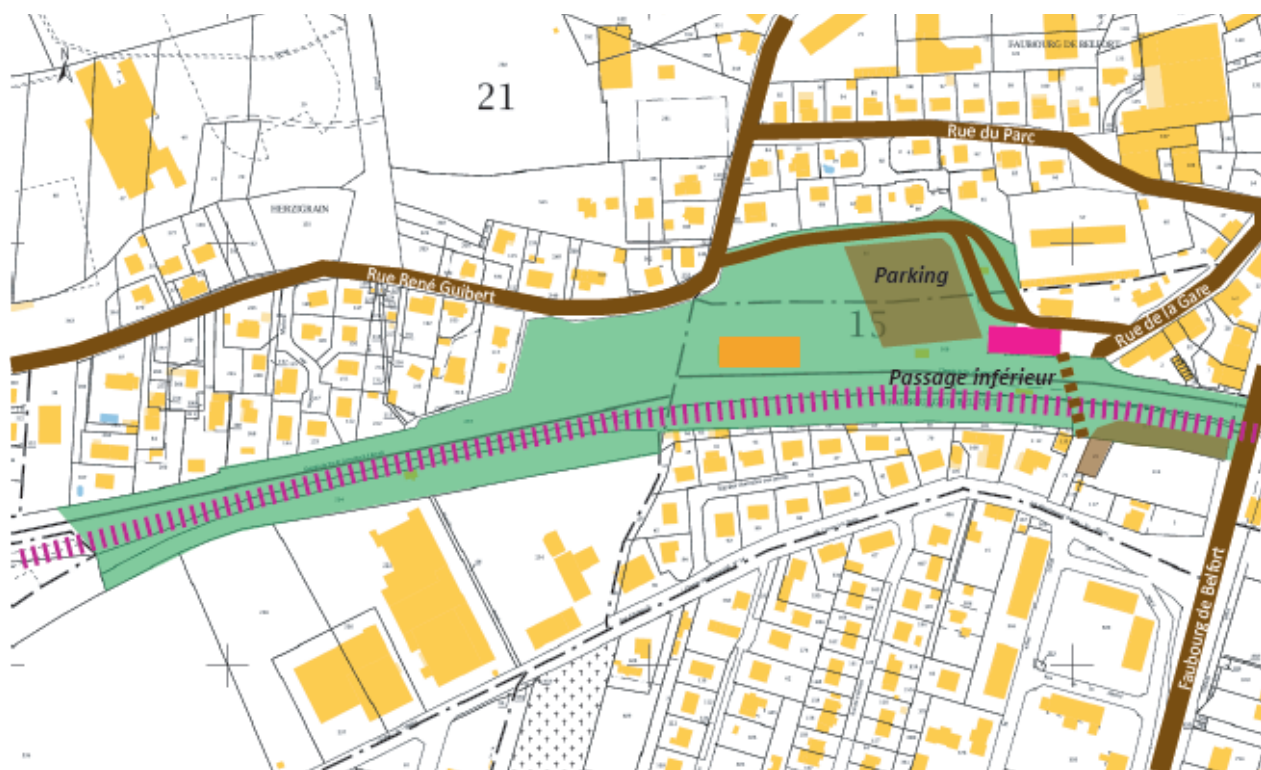
Pour ces zones, les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront définies lors de leur ouverture à l'urbanisation. Pour certaines d'entre elles il peut toutefois, dès à présent, être mis en exergue le ou les principes fondamentaux qui devront présider à leur aménagement.

Il s'agit de :

- ⇒ **A** - la zone 2AU rue René Guibert,
- ⇒ **B** - la zone 2AU rue des Lilas,
- ⇒ **C** - la zone 2AU rue du Raisin,
- ⇒ **D** - la zone 2AU rue de Schweighouse.
- ⇒ **E** - la zone 2AU rue de Normandie.
- ⇒ **F** - la zone 2AU Cartisane.

A La zone 2AU – Rue René Guibert





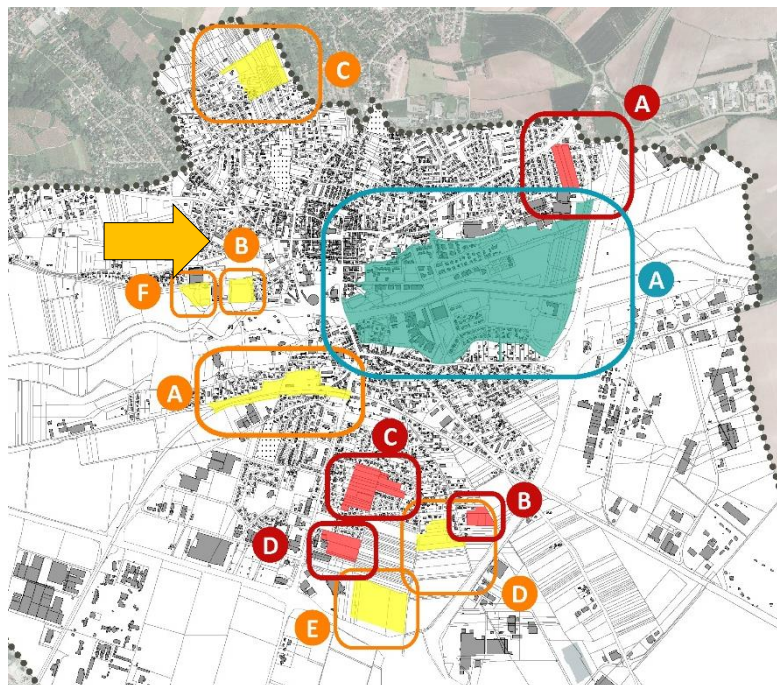
Les conditions d'aménagement

Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Les mesures environnementales suivantes devront être prises en compte :

- ⇒ Maintien d'espaces verts linéaires parallèles aux voies pour conserver des espaces verts intra-urbains.
- ⇒ Plantations complémentaires à la voie lors de l'aménagement.

B La zone 2AU – Rue des Lillas





Les conditions d'aménagement

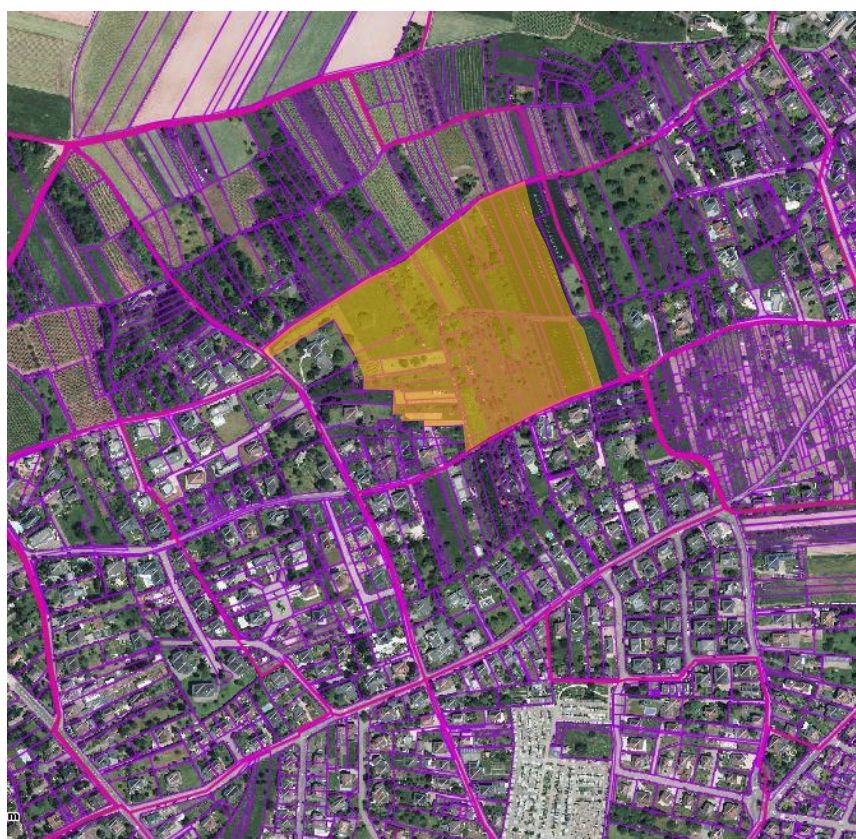
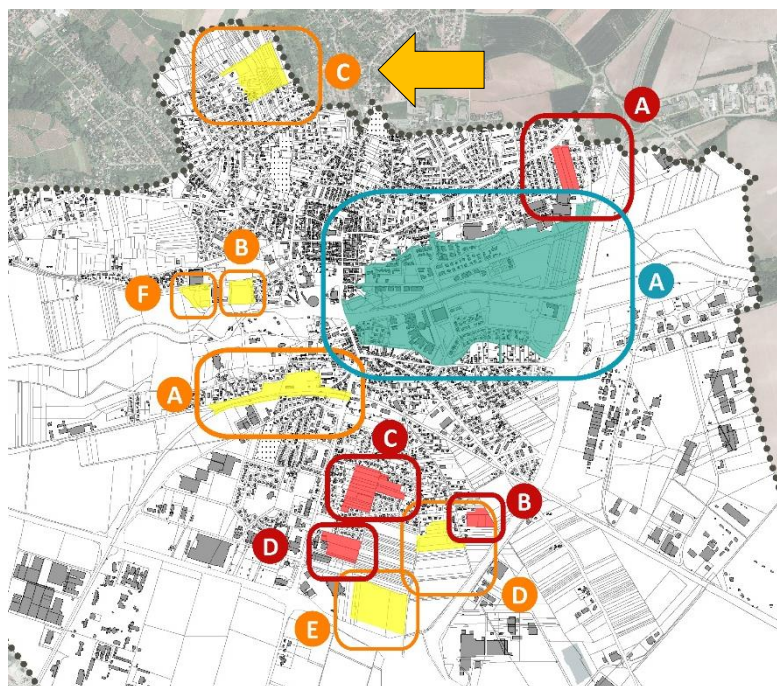
Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

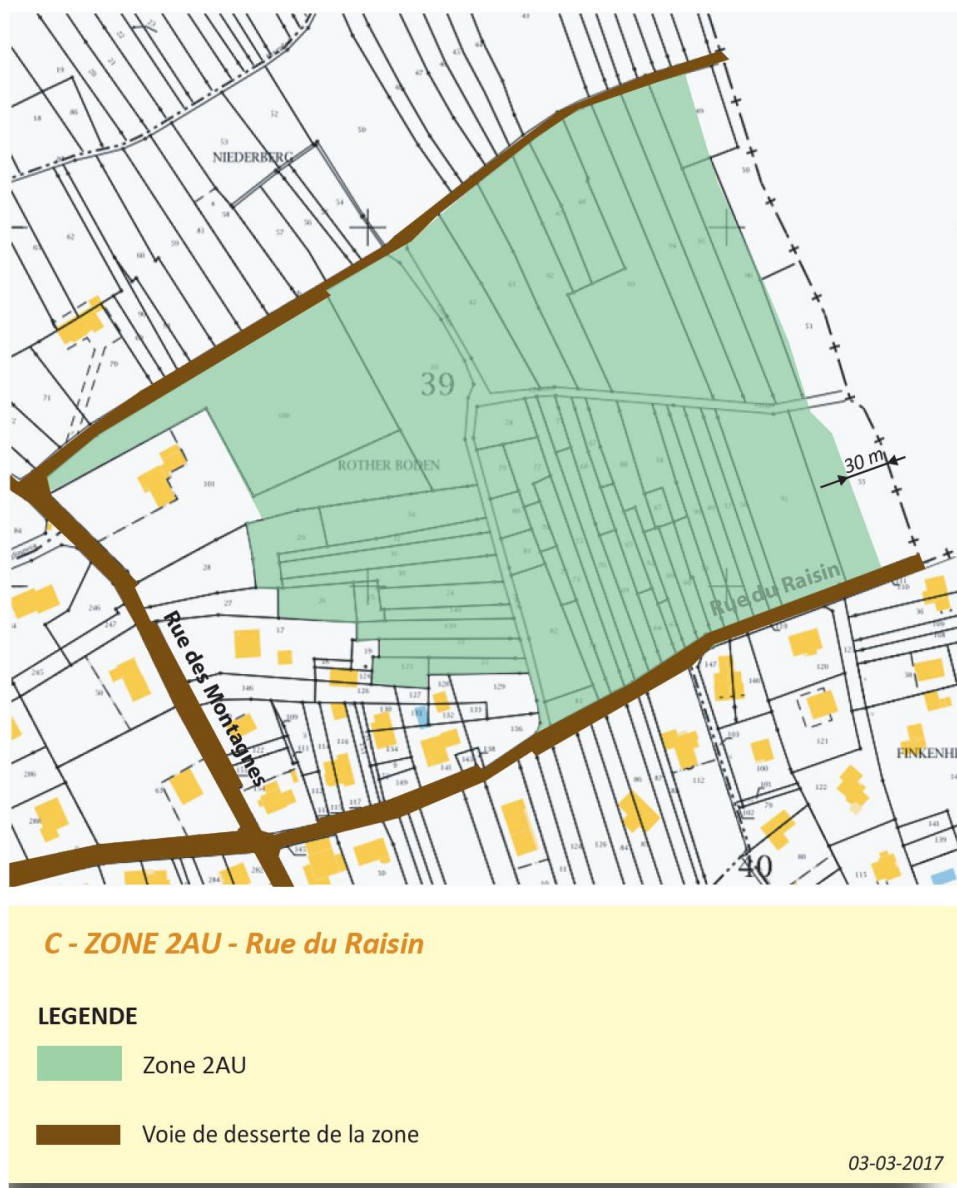
Les mesures environnementales suivantes devront être prises en compte :

Le site, actuellement de faible valeur, se prête à un projet qualitatif en raison de la présence de la Thur et du canal usinier.

Une restauration du canal usinier (berges bloquées, robiniers) permettra d'allier cadre de vie, paysage et nature en ville.

C La zone 2AU – Rue du Raisin





Les conditions d'aménagement

Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

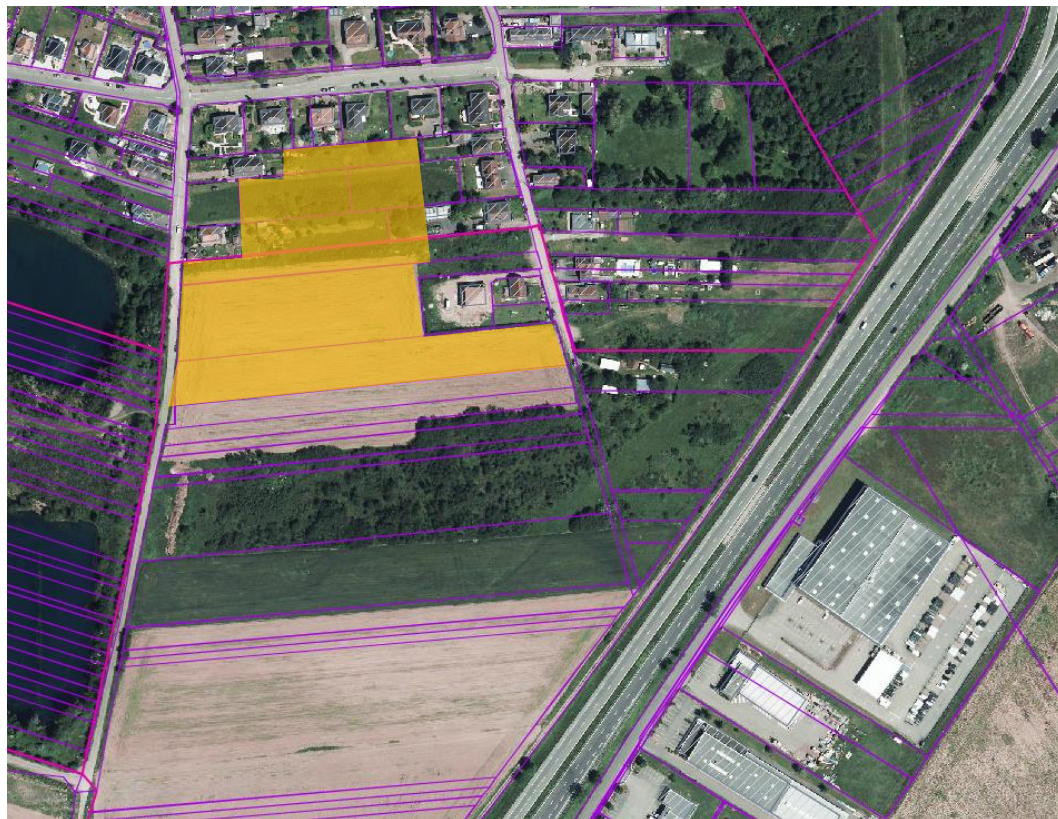
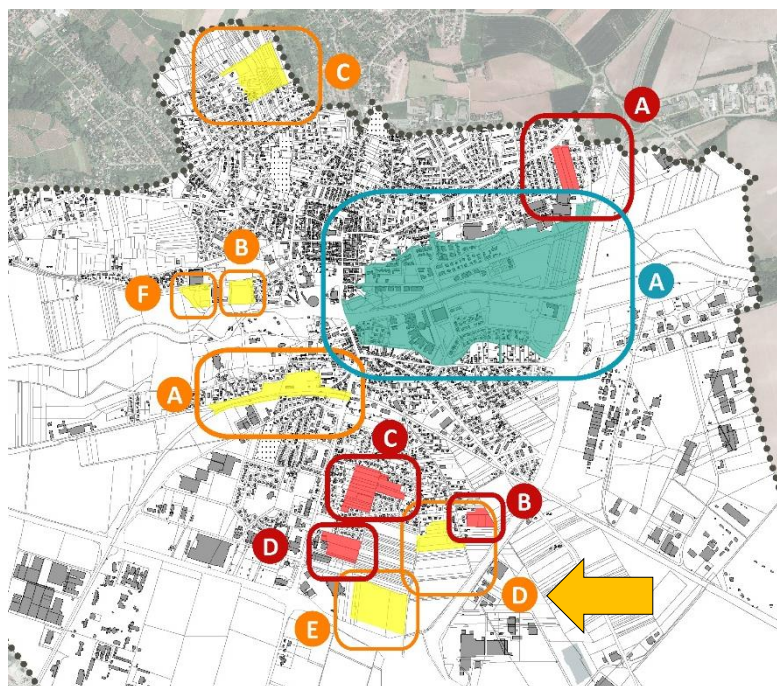
Il peut toutefois être mentionné dès à présent que cette zone est dédiée à la réalisation d'un quartier innovant prenant en compte la qualité environnementale du site. Son ouverture à l'urbanisation pourrait se faire sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

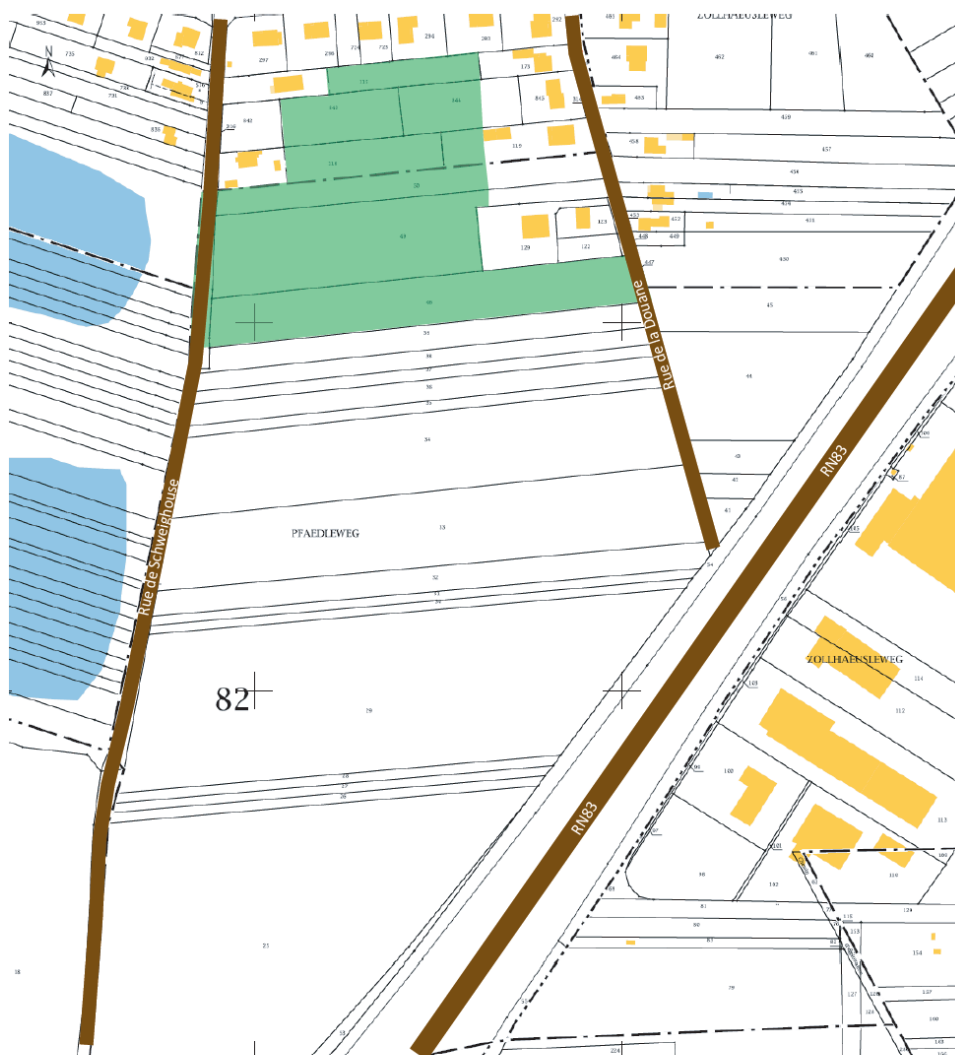
Les mesures environnementales et paysagères suivantes devront être prises en compte :

- ⇒ Préservation d'éléments remarquables existants (vergers, arbres fruitiers et bosquets existants)
- ⇒ Préservation des axes de vue vers Uffholtz et vers le centre-ville de Cernay.
- ⇒ Mode d'aménagement maintenant le caractère vert du quartier.
- ⇒ Insertion du bâti dans la pente.

L'aménagement devra en outre respecter un débit surfacique pour l'écoulement des eaux pluviales : 53 l / s / ha et prévoir l'implantation d'une digue de rétention de 1000 m³.

D La zone 2AU – Rue de Schweighouse





2 - ZONE 2AU - Rue de Schweighouse

LEGENDE

Zone 2AU

Voies de desserte de la zone

01-03-2017

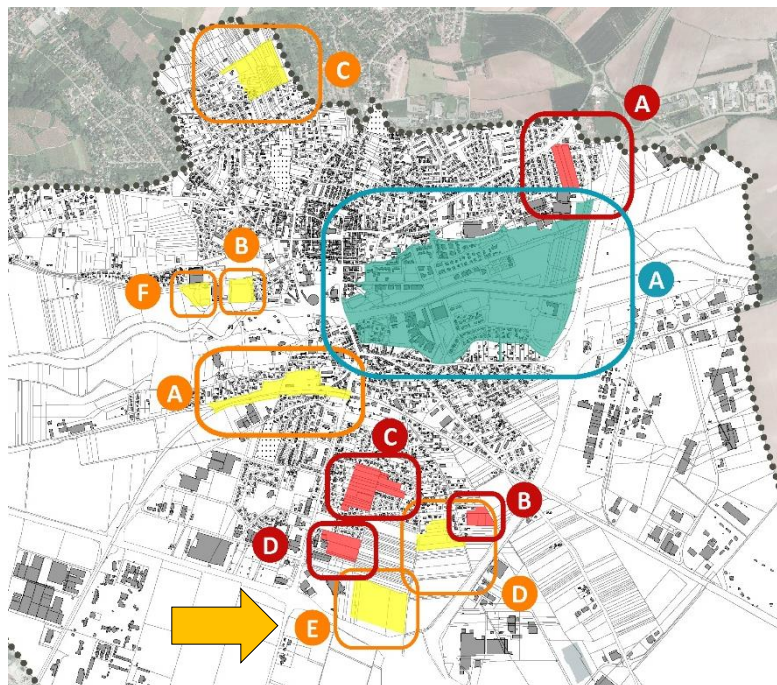
Les conditions d'aménagement

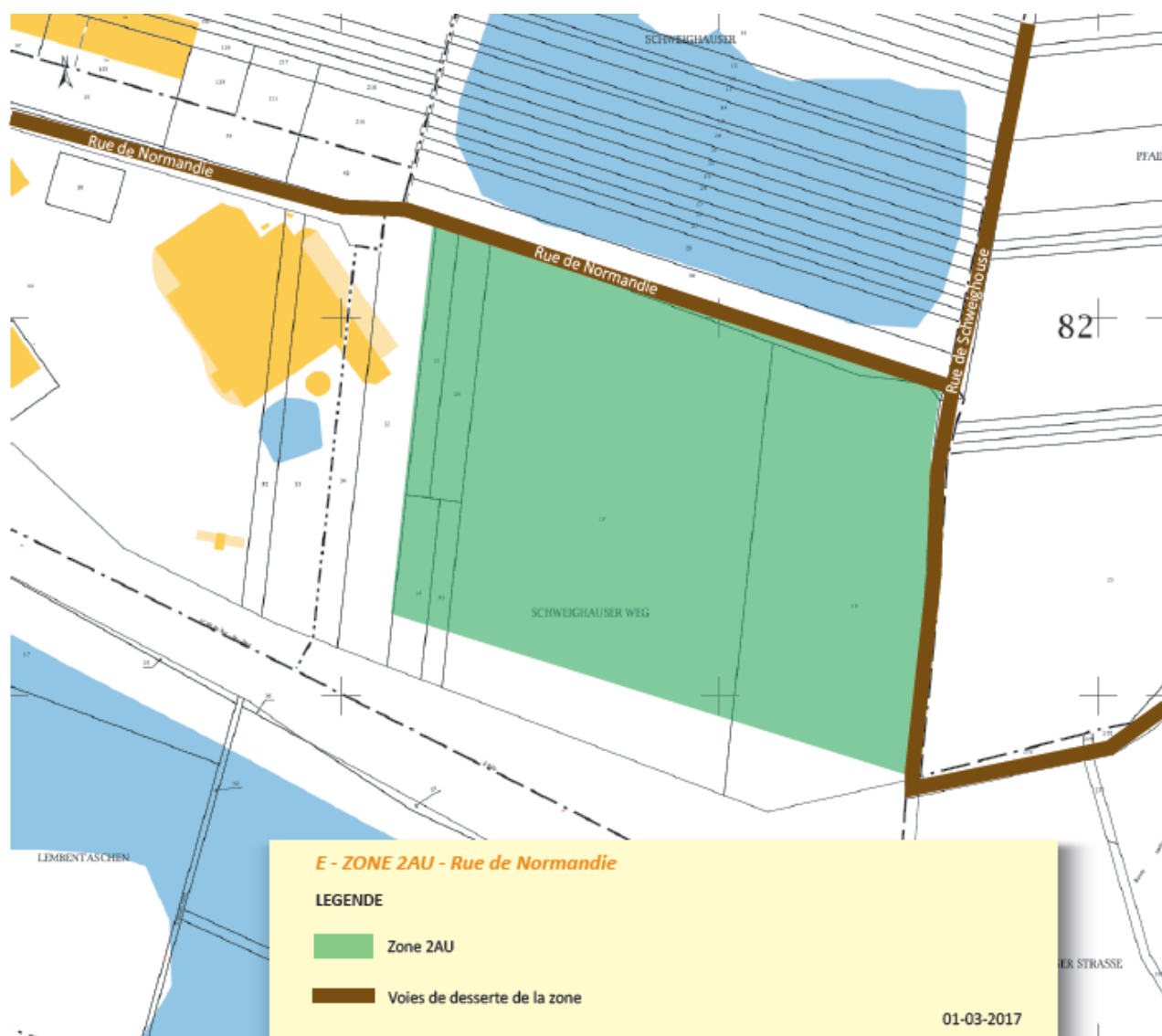
Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La mesure environnementale suivante devra être prise en compte :

⇒ Conservation des rares fruticées, landes et vergers dans l'aménagement

E La zone 2AU – Rue de Normandie





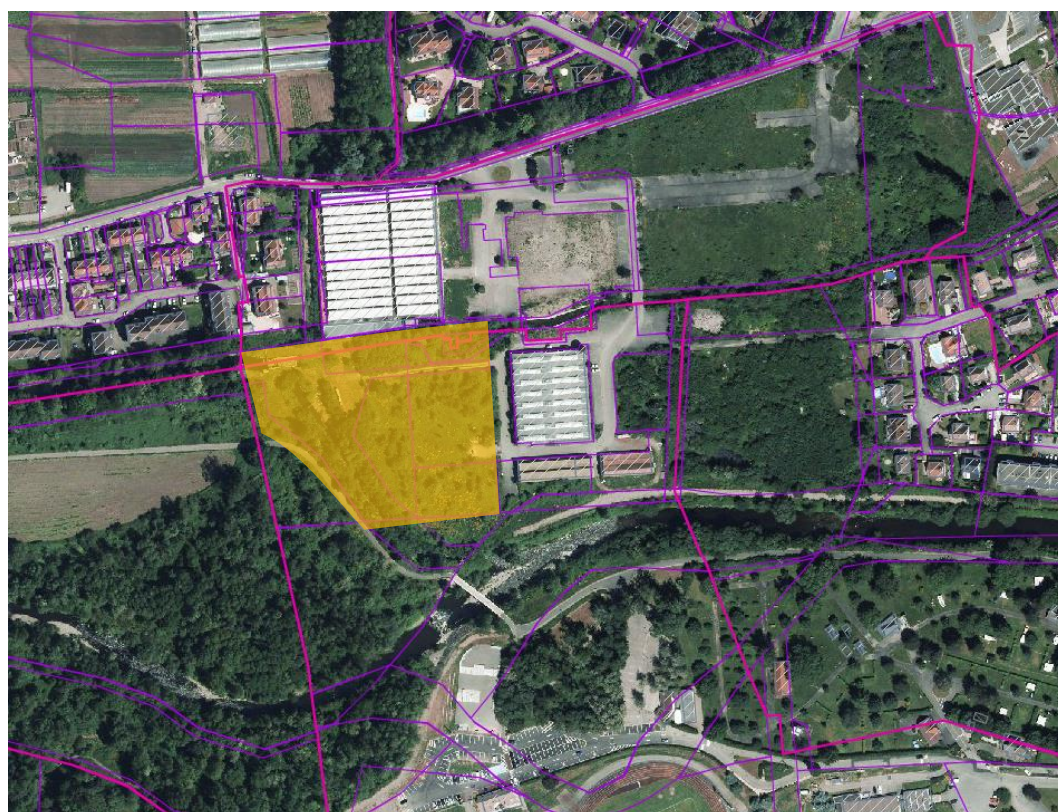
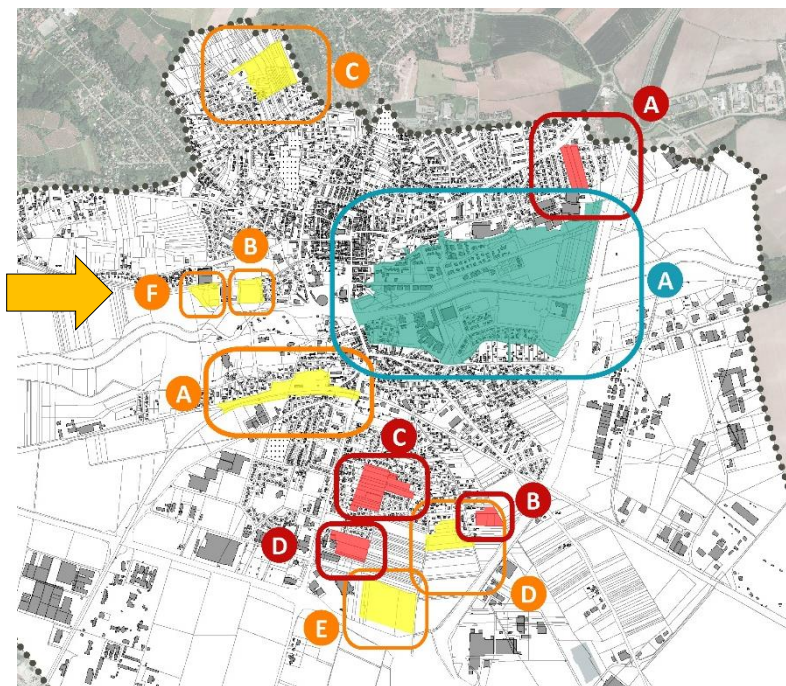
Les conditions d'aménagement

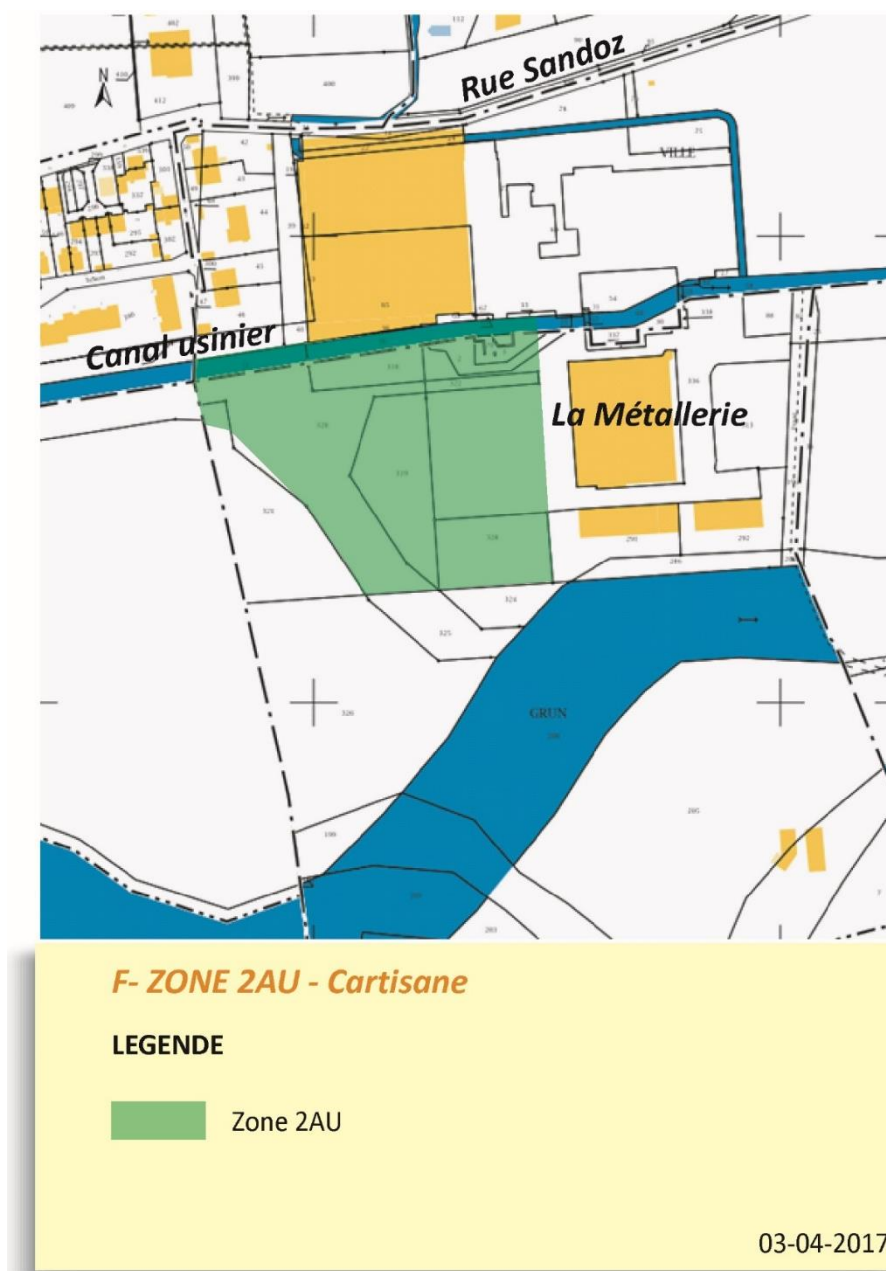
Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Les mesures environnementales et paysagères suivantes devront être prises en compte :

- ⇒ La bande boisée au Sud, la plus épaisse qui présente un intérêt biologique et paysager et qui fait office d'écran phonique au trafic de la RN66 est protégée.
- ⇒ Conserver quelques arbres dans l'aménagement.

F La zone 2AU – Cartisane





Les conditions d'aménagement

Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Les mesures environnementales suivantes devront être prises en compte :

- ⇒ Mettre à jour d'éventuels tronçons de cours d'eau, décaisser et réaménager par le végétal les berges lors de l'aménagement urbain.
- ⇒ Maintien des boisements alluviaux en frange Sud-Ouest.
- ⇒ Précautions aux abords de la Thur.

P.L.U. approuvé

