CERNAY

Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du 4 avril 2016

1 – PLU, définition – contenu

2 – Diagnostic territorial

3 – Estimation des besoins

4 – Grandes orientations du PADD

1 – PLU, définition – contenu

Définition

Le **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.) est un **document d'urbanisme à caractère réglementaire**.

Il remplit **deux fonctions essentielles** :

-
-

PLU, définition

La place du PLU dans l'emboitement des procédures

Les principes généraux d'aménagement :
Art. L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Directives Territoriales d'Aménagement

Schéma de Cohérence Territoriale

PLAN LOCAL D'URBANISME

Zone d'aménagement concerté

Lotissement / Permis d'aménager

Permis de construire

Déclaration préalable

1.PLU, définition

Contenu d'un dossier PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) contient les documents suivants :

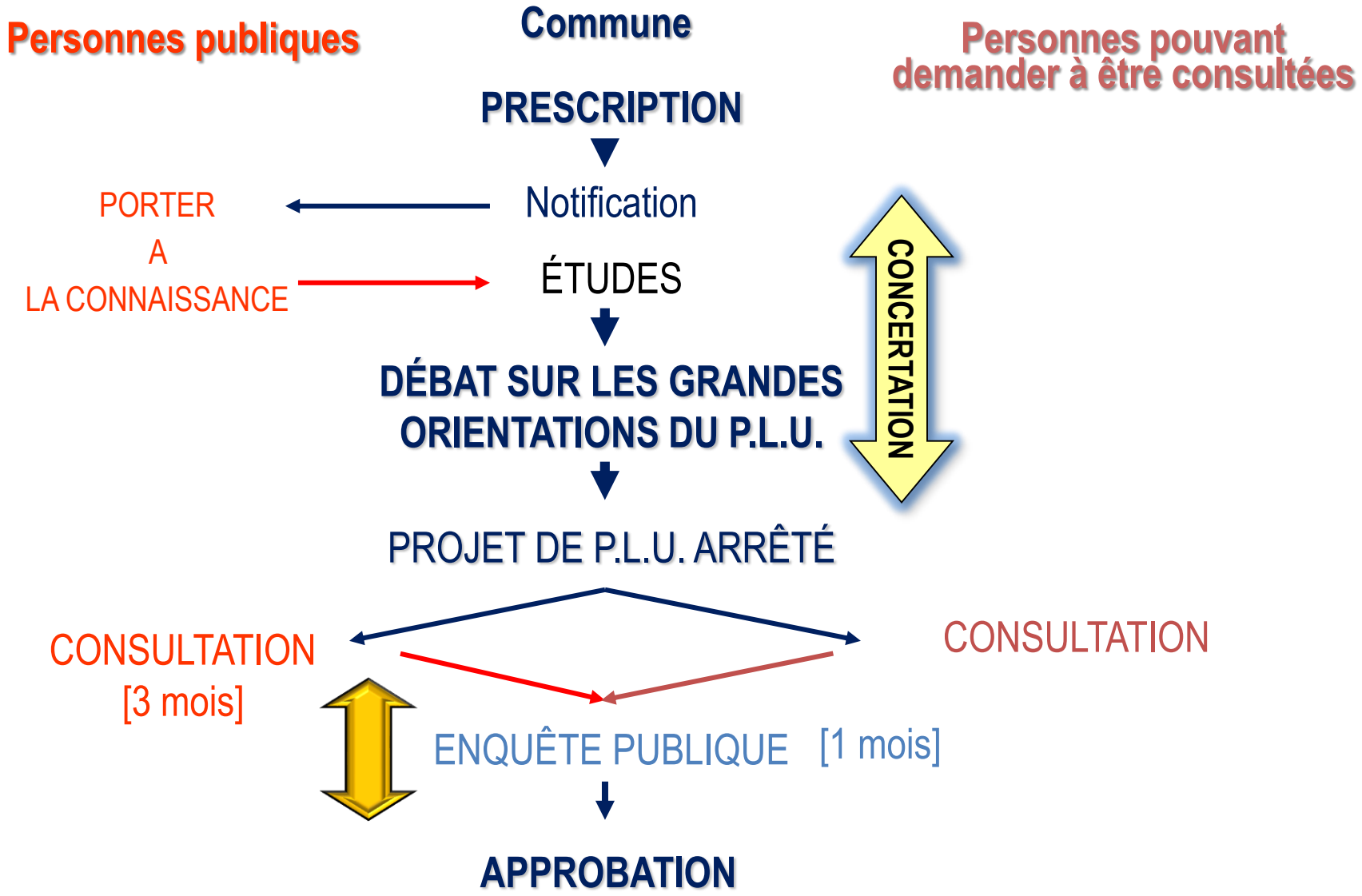
- **Le rapport de présentation**
- **L'évaluation environnementale (*si besoin*)**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Le règlement graphique (plans de zonages)**
- **Le règlement écrit**
- **Différentes annexes**

1.PLU, définition

Contenu des dossiers :

POS	PLU
Rapport de Présentation	Rapport de Présentation
	Etat initial de l'environnement
	Projet d'Aménagement de de Développement Durables (PADD)
	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Règlement	Règlement
Plan de zonage	Plan de zonage
Annexes	Annexes

1.PLU, procédure



1.PLU, procédure

PLU prescrit → **PLU arrêté** → **PLU approuvé**

Phase d'études

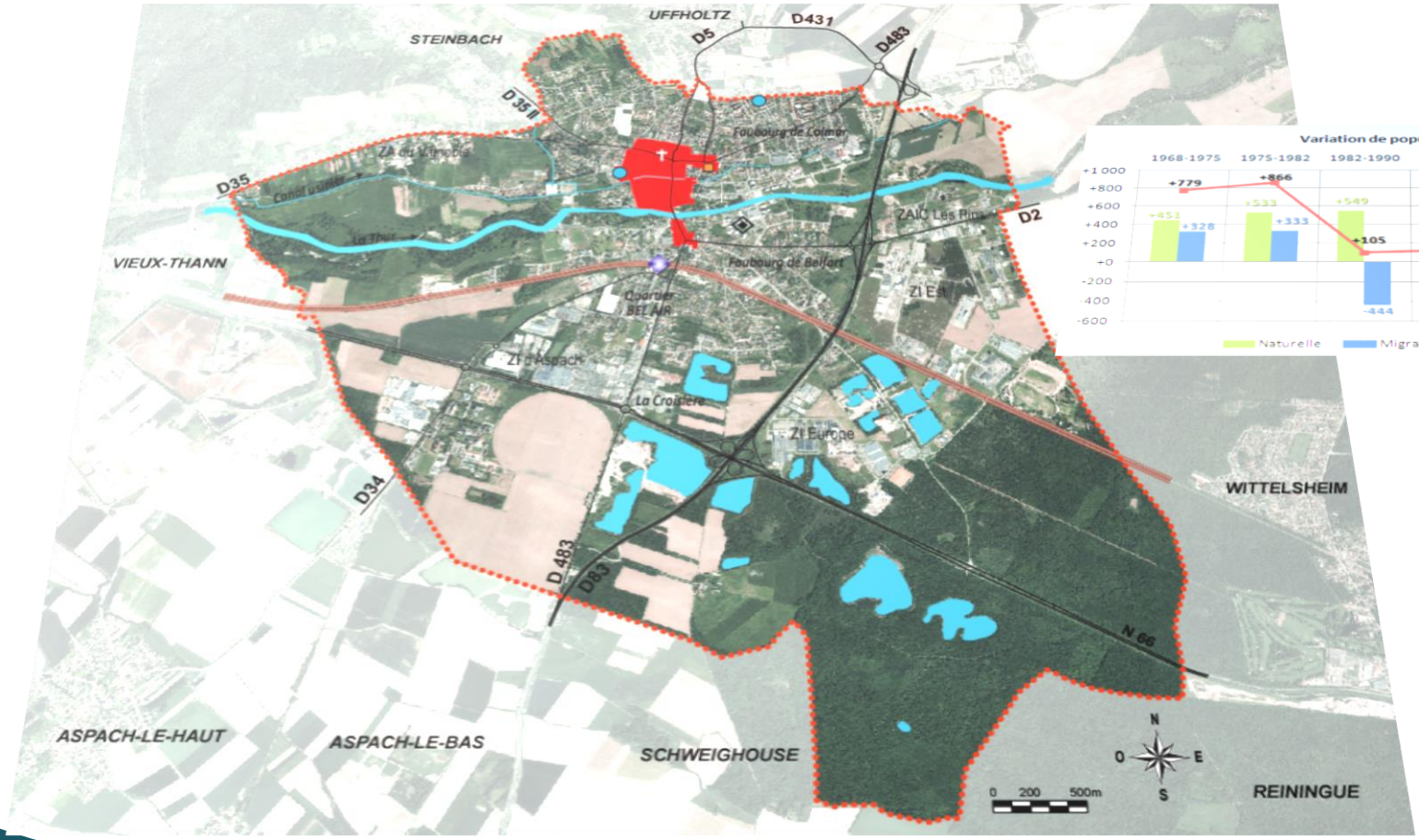
- Diagnostic
- PADD
- Zonage, règlement, OAP
- Dossier de PLU
- Arrêt du projet

Phase administrative

- Consultation PPA et collectivités
- Enquête publique
- Modifications éventuelles
- Approbation

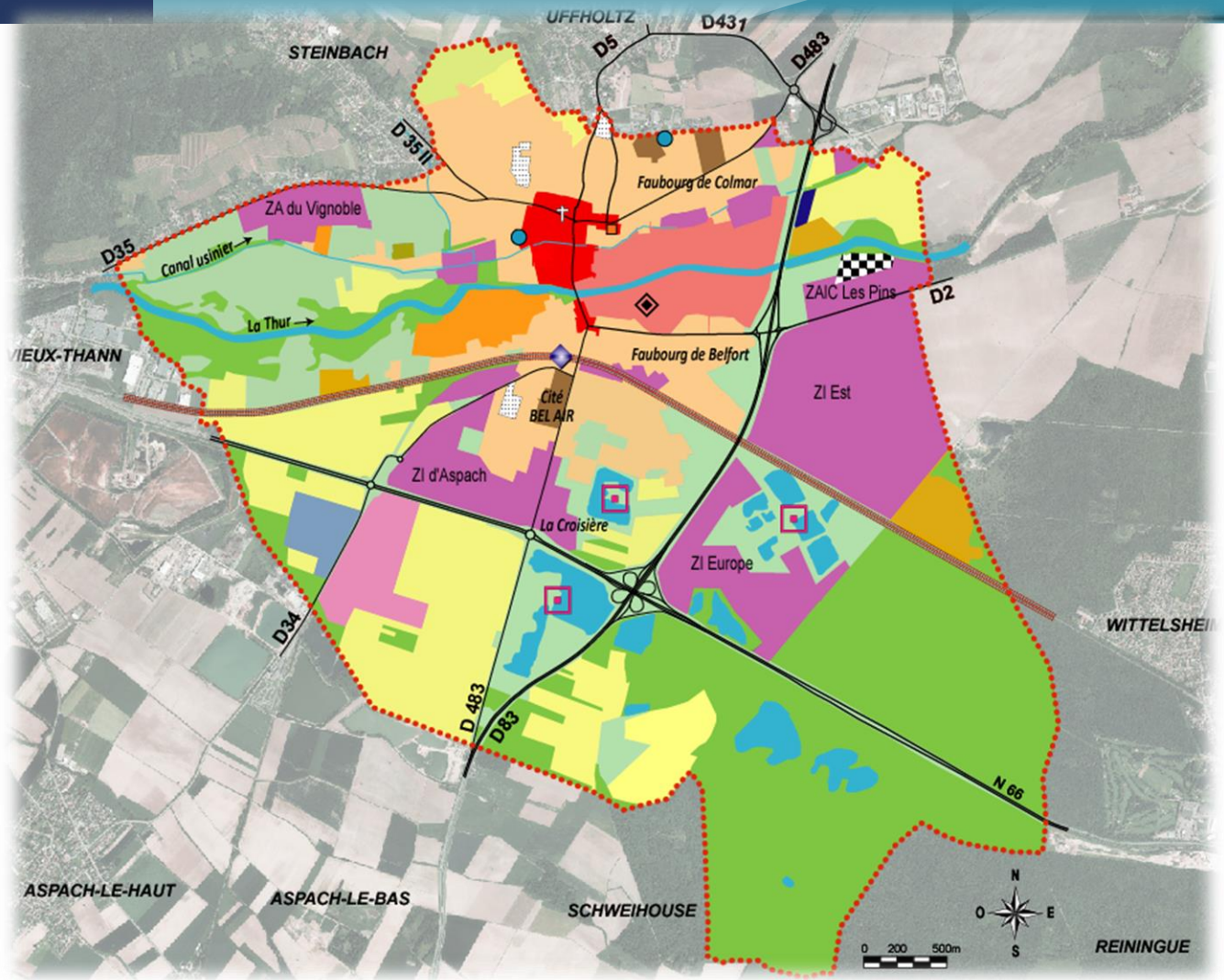
CONCERTATION

2 – Diagnostic territorial



2.Diagnostic

Occupation du sol



Occupation du sol

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

Réseaux

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

Equipements

- Mairie
- Ecole
- Eglise
- Cimetière
- Hôpital
- Lycée technique

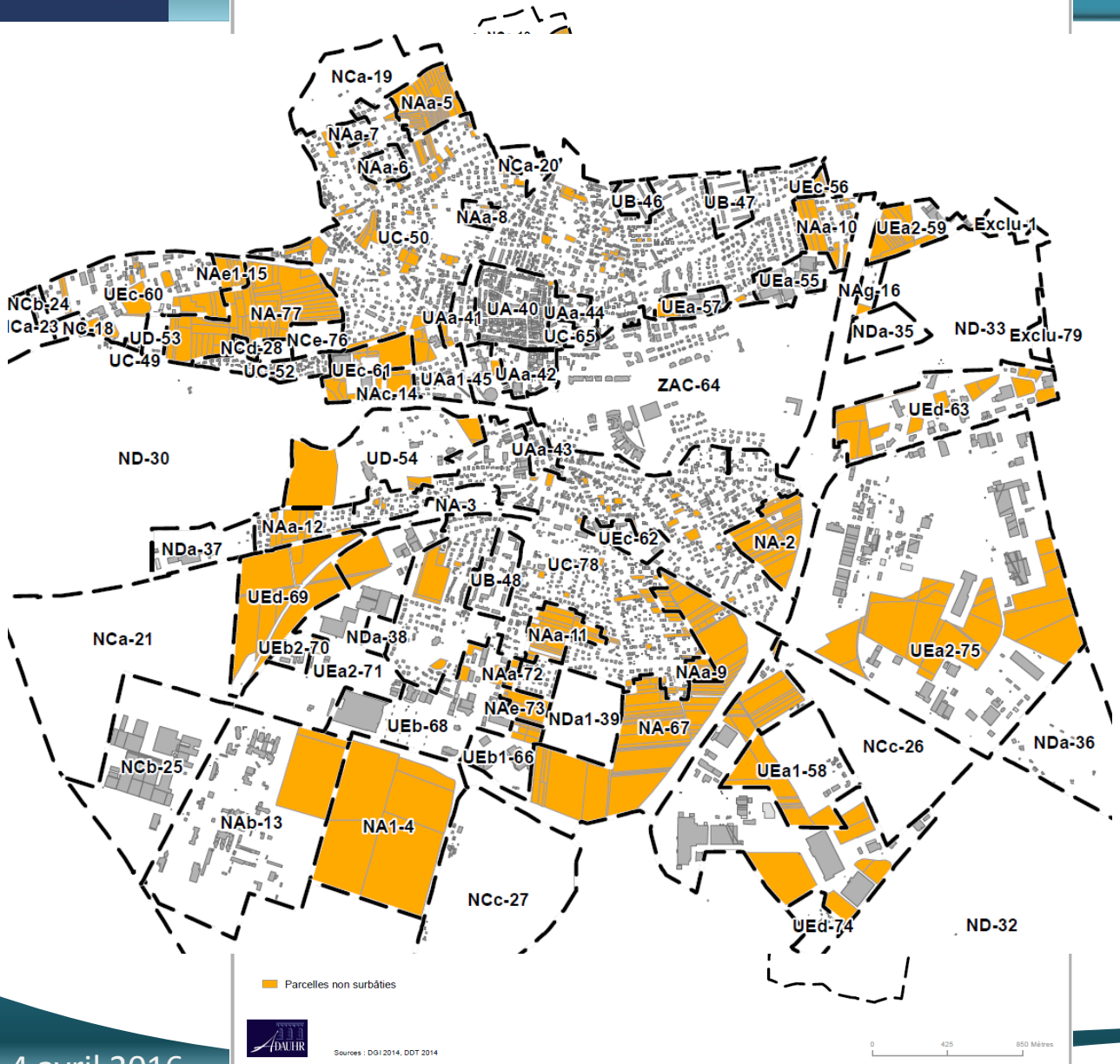
Les gravières et les plans d'eau …

N
O
E
S
0
200
500m

2.Diagnostic

Le bâti

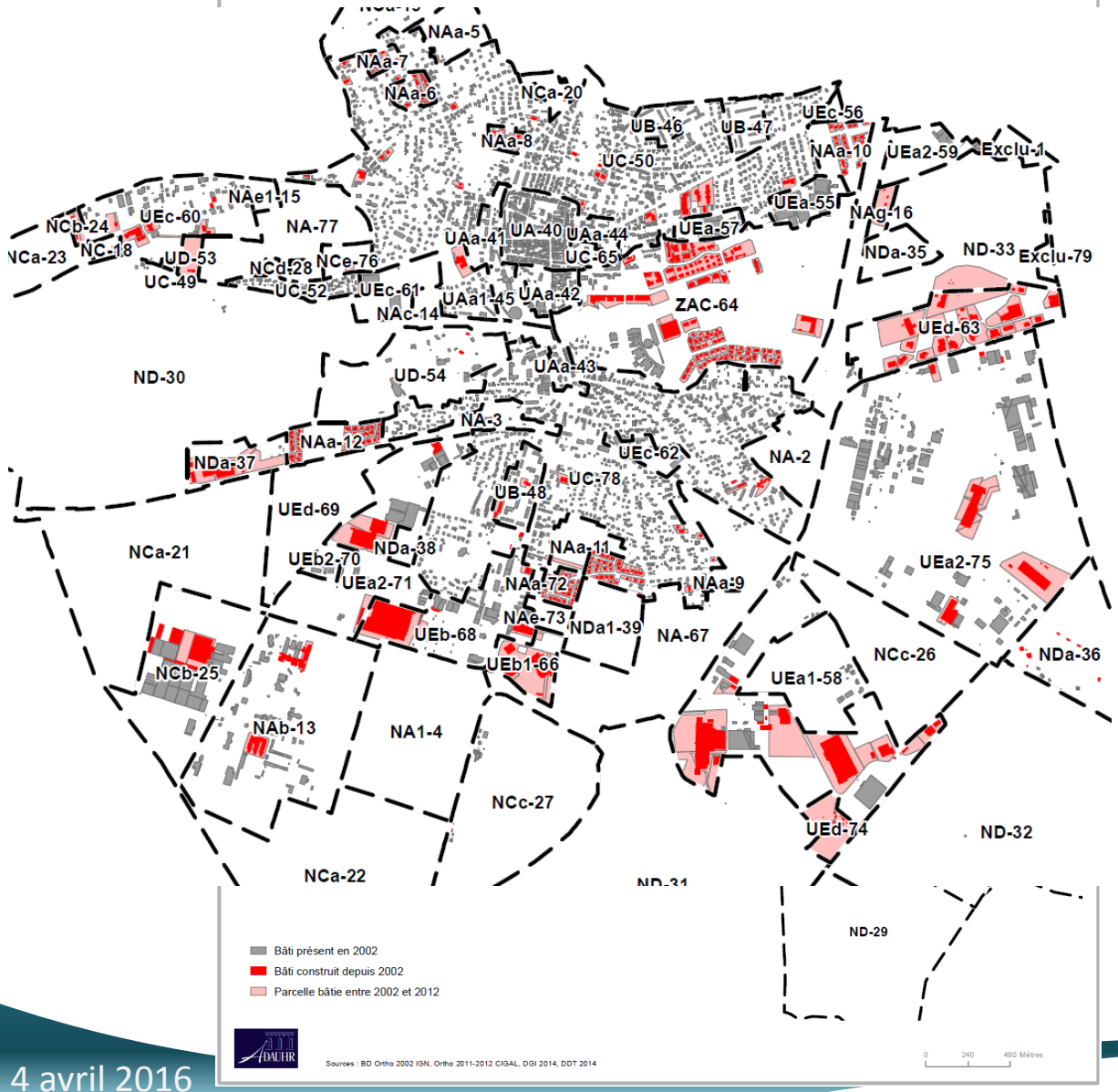
Potentiel constructible



Potentiel constructible de 229 hectares (U, NA et ZAC)

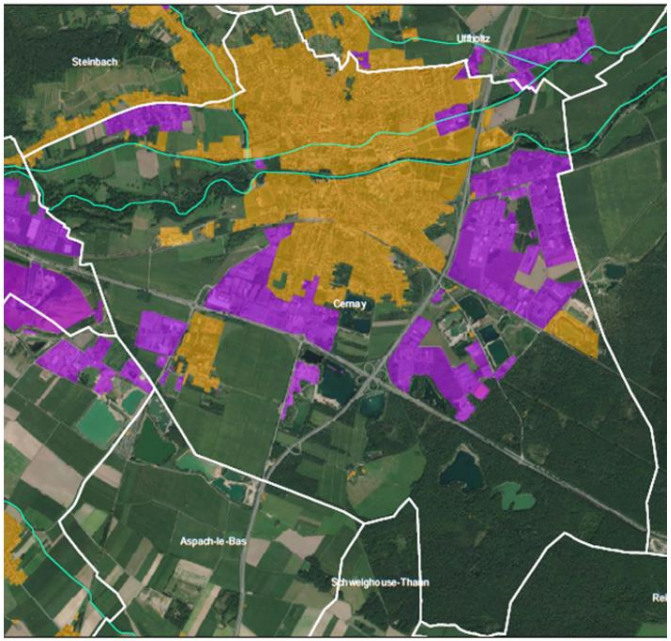
Evolution du bâti

Evolution du bâti
Commune de Cernay



90 ha consommés et environ 150 ha de surfaces disponibles brutes

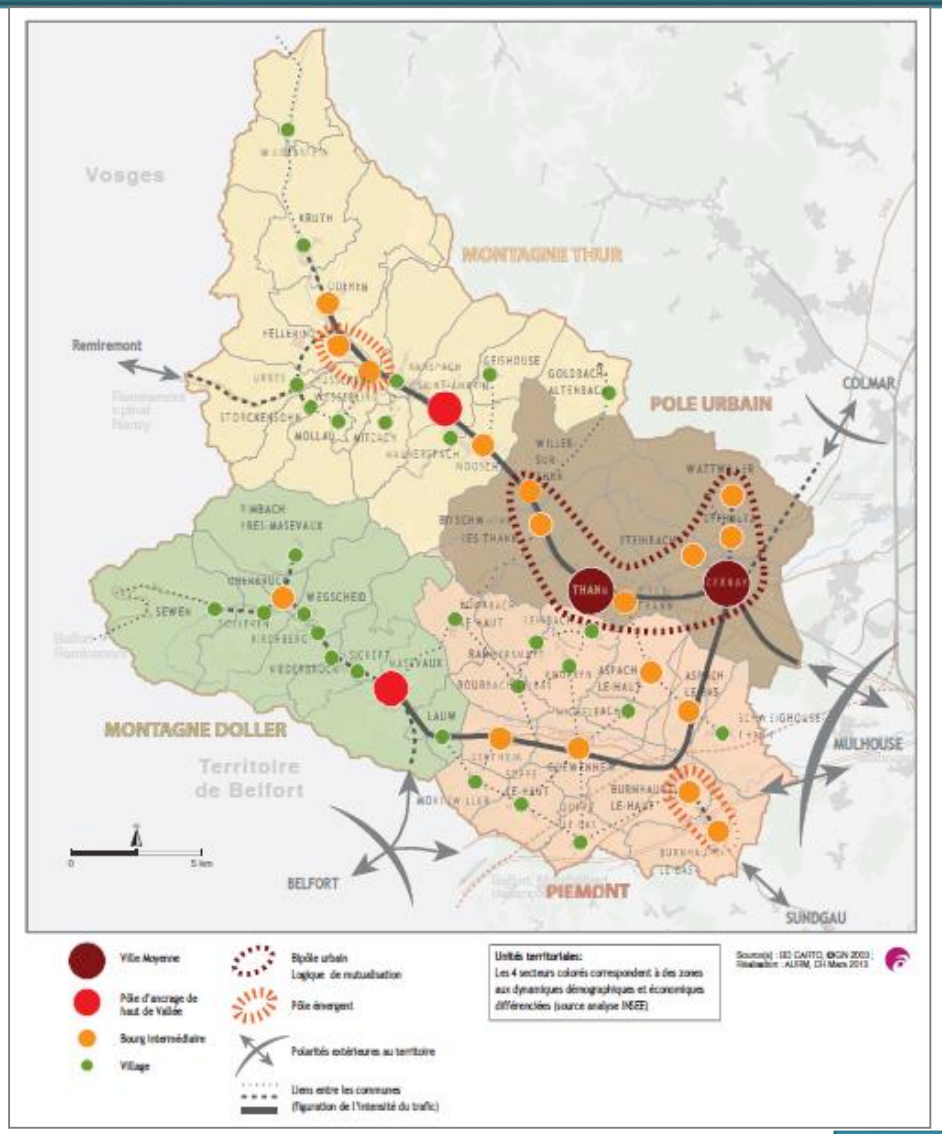
2.Diagnostic Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



Enveloppe T0

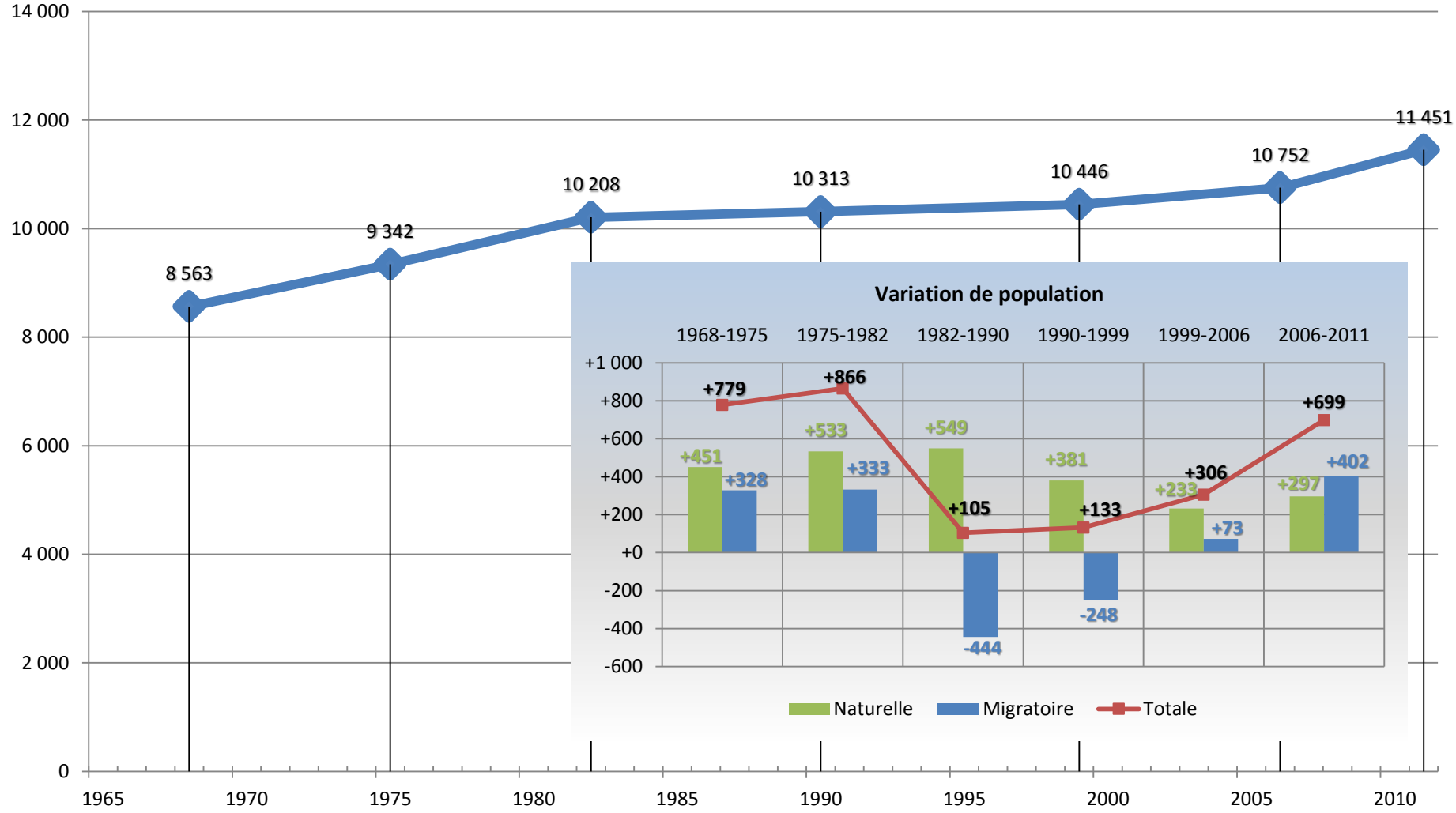
Activités : + 64,5 ha

Tissu mixte : + 31,5 ha (35 logts / ha)

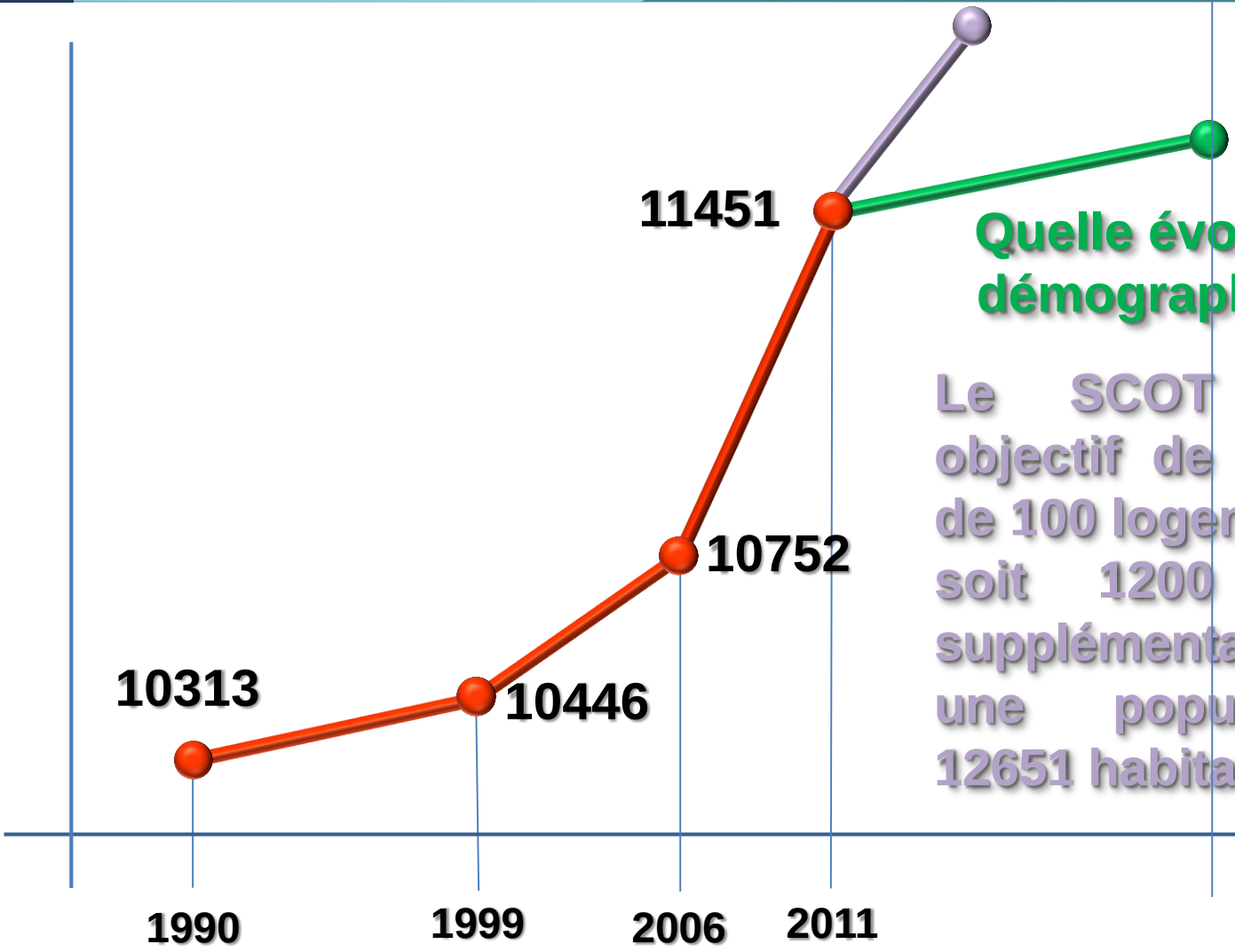


2.Diagnostic

L'évolution démographique



L'évolution démographique



Quelle évolution démographique ?

Le SCOT fixe un objectif de production de 100 logements / an soit 1200 habitants supplémentaires pour une population de 12651 habitants en 2024

2.Diagnostic

Le diagnostic détaillé figure dans le document

1.a Rapport de présentation

- **1ère partie : analyse de la situation existante**

Un diagnostic urbain a été réalisé pour procéder à une analyse spatiale de la morphologie urbaine.

Ces documents sont consultables sur le site internet de la Ville

3 – Estimation des besoins

3.Besoins

La détermination des besoins en logements et des besoins fonciers correspondants repose sur des choix communaux qui s'inscrivent dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale

Population à l'échéance du P.L.U. : 12 457 habitants en 2024

Soit un accroissement de 0,65% / an

Taux d'occupation moyen par logement : 2,08

Il s'agit d'une valeur corrigée qui anticipe le desserrement des ménages (2,38 en 2011)

Nombre de logements à réaliser: 1280

= (Population à l'échéance du P.L.U. ÷ Taux d'occupation moyen par logement) – nb de résidences principales en 2011 – 5% des logements vacants en 2011

3.Besoins

Pour accueillir 12457 habitants en 2024 il faut réaliser 1280 logements

L'estimation des besoins fonciers résulte d'un choix de répartition des logements à produire par type d'habitat afin de garantir la mixité.

Type d'habitat	Part	Nb logements	Foncier / logement en m² *	Besoins en m²
Habitat collectif	45%	576	150	86 400
Habitat intermédiaire	30%	384	450	172 800
Habitat individuel	25%	320	600	192 000
Besoins identifiés	>>>	1 280	TOTAL	451 200

** Valeurs moyennes locales VRD compris*

Pour réaliser 1280 logements à raison de 45% d'habitat collectif, 30% d'habitat intermédiaire et 25% d'habitat individuel il faut mobiliser 45 hectares

Habitat collectif

Habitat intermédiaire

Habitat individuel

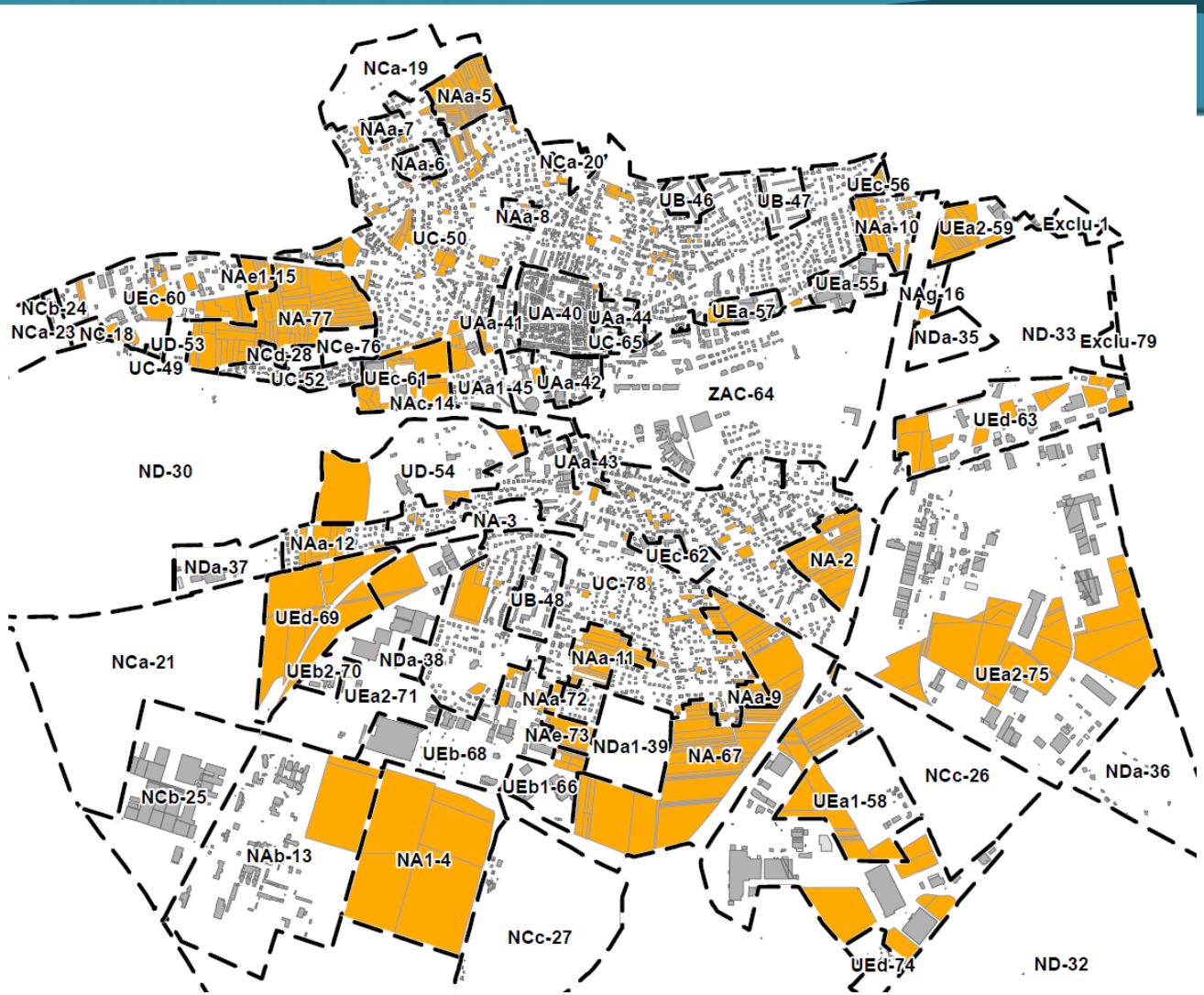
3.Besoins

Où trouver les 45 hectares nécessaires à la satisfaction des besoins estimés ?

- **Dans les vides résiduels du tissu urbain à dominante d'habitat**

- **Dans les zones de développement urbain délimitées par le Plan d'Occupation des Sols qui n'ont pas encore fait l'objet d'opérations d'aménagement**

Les vides du tissu urbain



Les vides exploitables ont une superficie cumulée de 12,1 ha et il est estimé que ¼ de ces vides pourra être mobilisé soit 3 ha

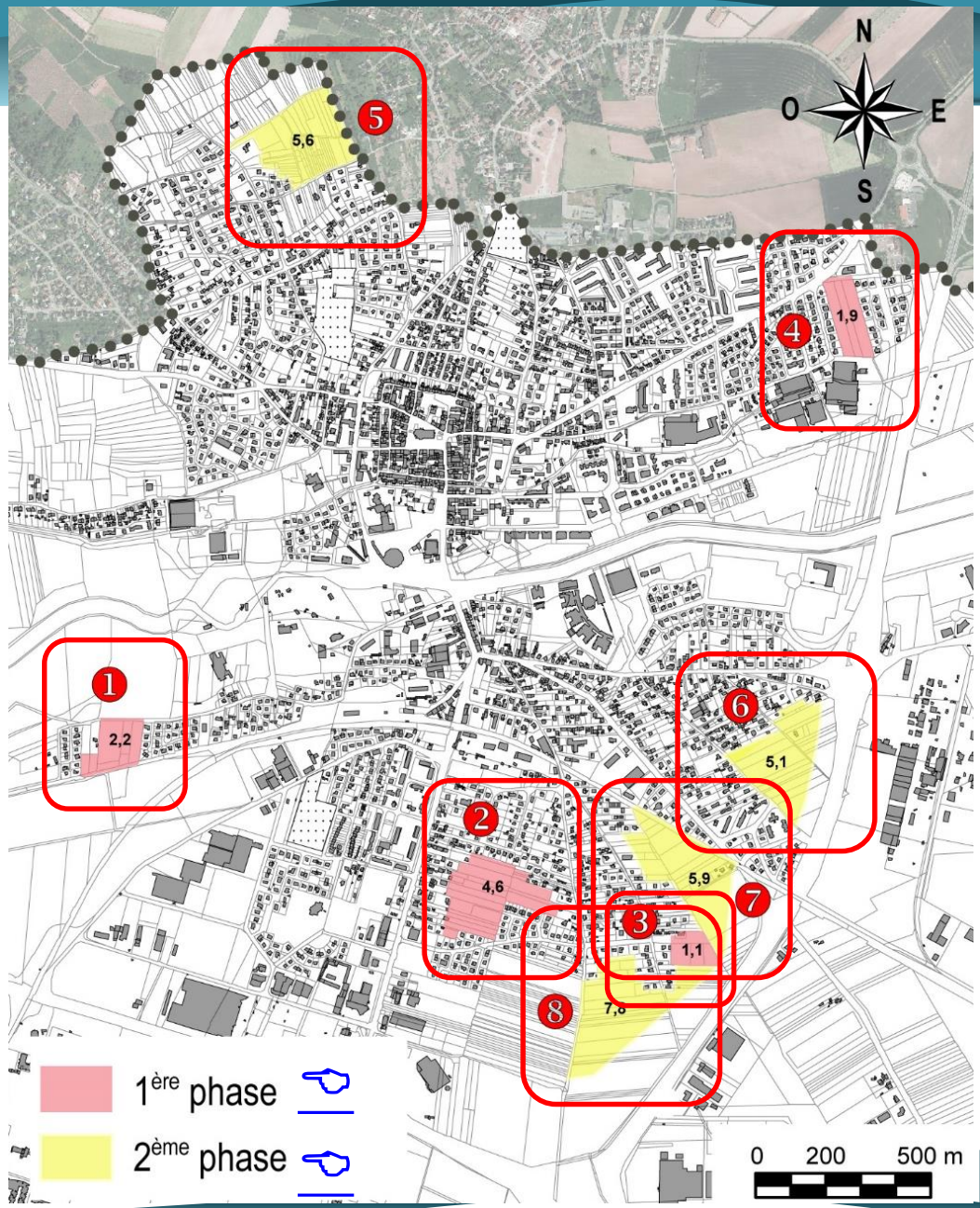
Le potentiel de développement urbain retenu (tissu mixte)

Parmi les zones à urbaniser délimitées par le P.O.S. ont été retenues celles repérées sur la carte ci-contre.

En rose, les zones mobilisables en 1ère phase (urbanisation sous conditions)

En jaune, les zones mobilisables en 2ème phase (après modification du P.L.U.)

> Tableau



3.Besoins

Nature du potentiel		Surface	Taux de mobilisation	Potentiel
Extensions programmées urbanisables en 1ère phase :				
1	Rue René Guibert	2,2 ha	100%	2,2 ha
2	Rue d'Auvergne	4,6 ha	100%	4,6 ha
3	Rue de la Douane	1,1 ha	100%	1,1 ha
4	Rue Paul Baudry	1,9 ha	100%	1,9 ha
Total extensions urbanisables en 1ère phase				9,8 ha

3.Besoins

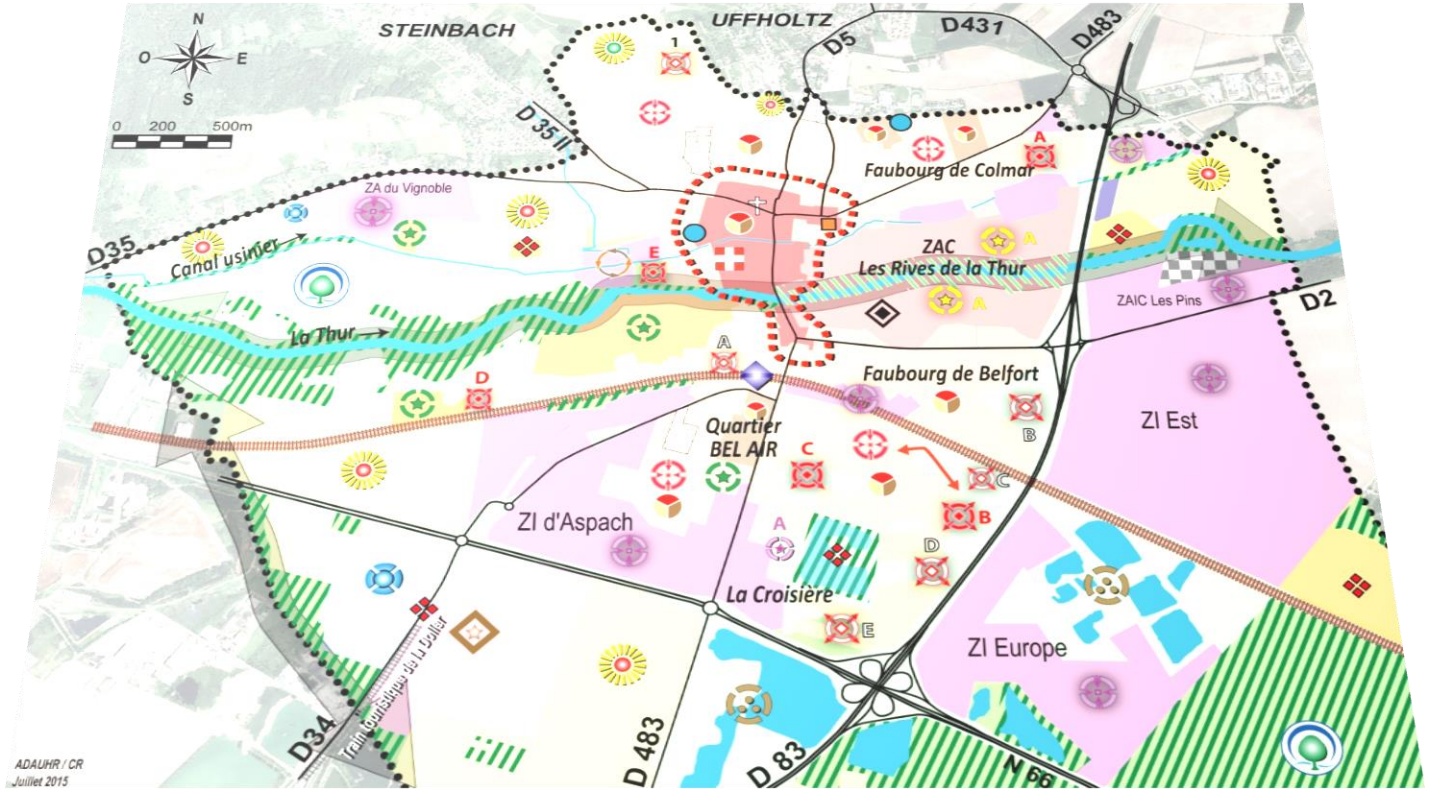
Nature du potentiel		Surface	Taux de mobilisation	Potentiel
Extensions programmées urbanisables en 2ème phase				
5	Rue du Raisin	5,6 ha	100%*	5,6 ha
6	Rue de Mulhouse	5,1 ha	98%*	5,0 ha
7	Ave Charles de Gaulle	5,9 ha	97%*	5,7 ha
8	Rue de Schweighouse	7,8 ha	100%*	7,8 ha
Total extensions urbanisables en 2ème phase				24,1 ha

** : après ouverture à l'urbanisation*

TOTAL EXTENSIONS PROGRAMMÉES ..... 33,9 ha

Adéquation entre les besoins estimés et le potentiel retenu

4 – Grandes orientations du PADD



PADD : Programme d'Aménagement et de Développement Durables

4.PADD

Définition juridique : article L.123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4.PADD

3 AXES D'ACTION

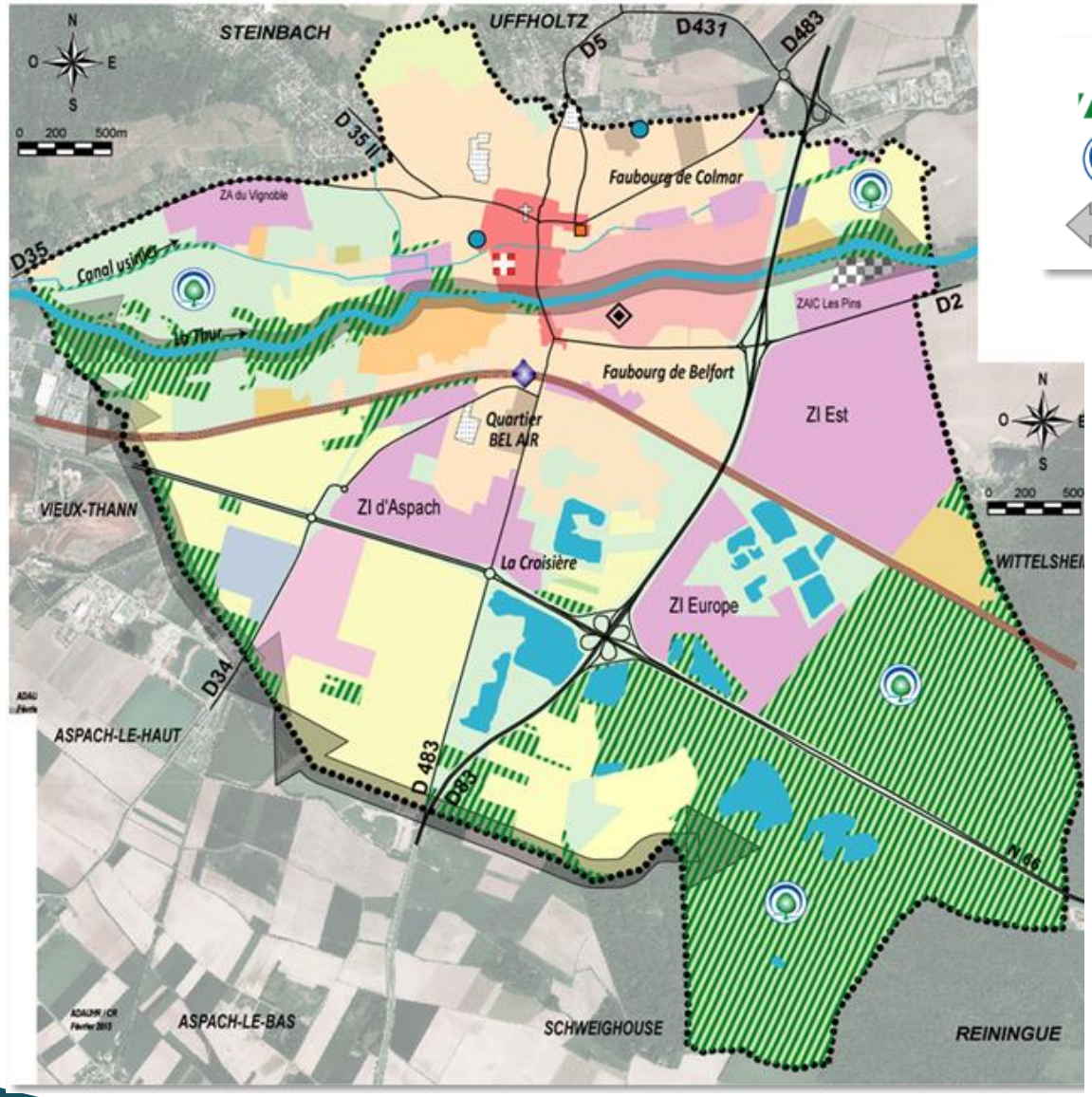
1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

2. STRUCTURATION DE L'URBANISATION ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

3. PROMOTION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

1. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

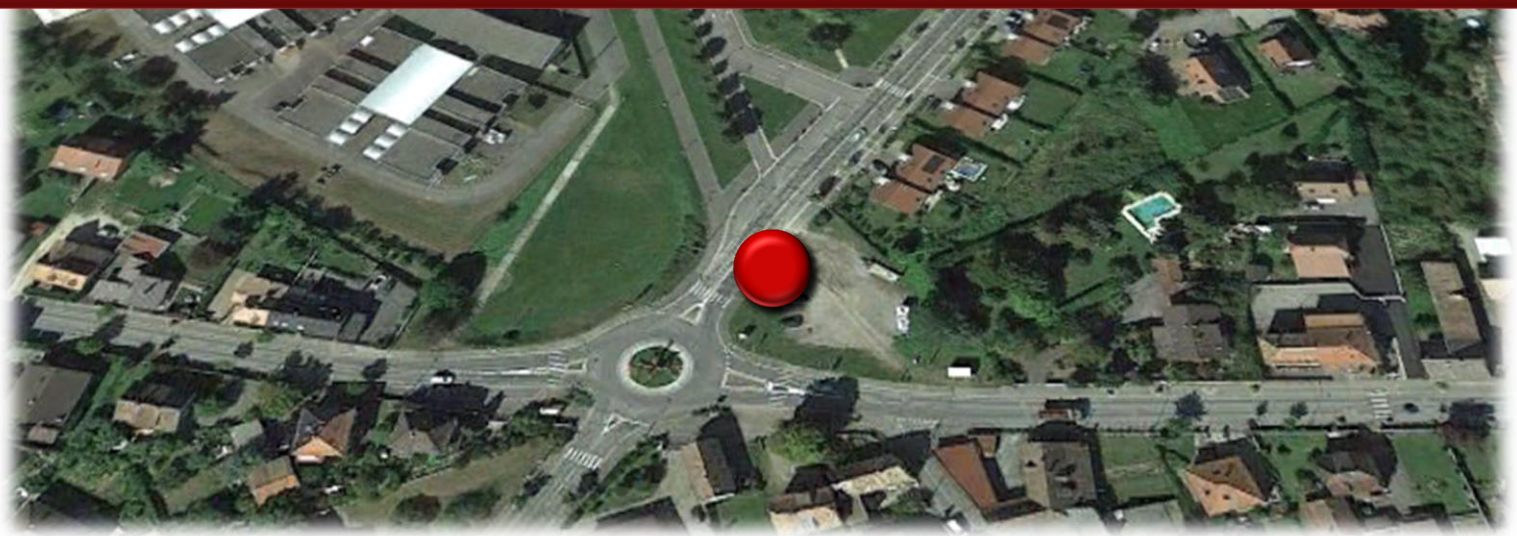
4.PADD



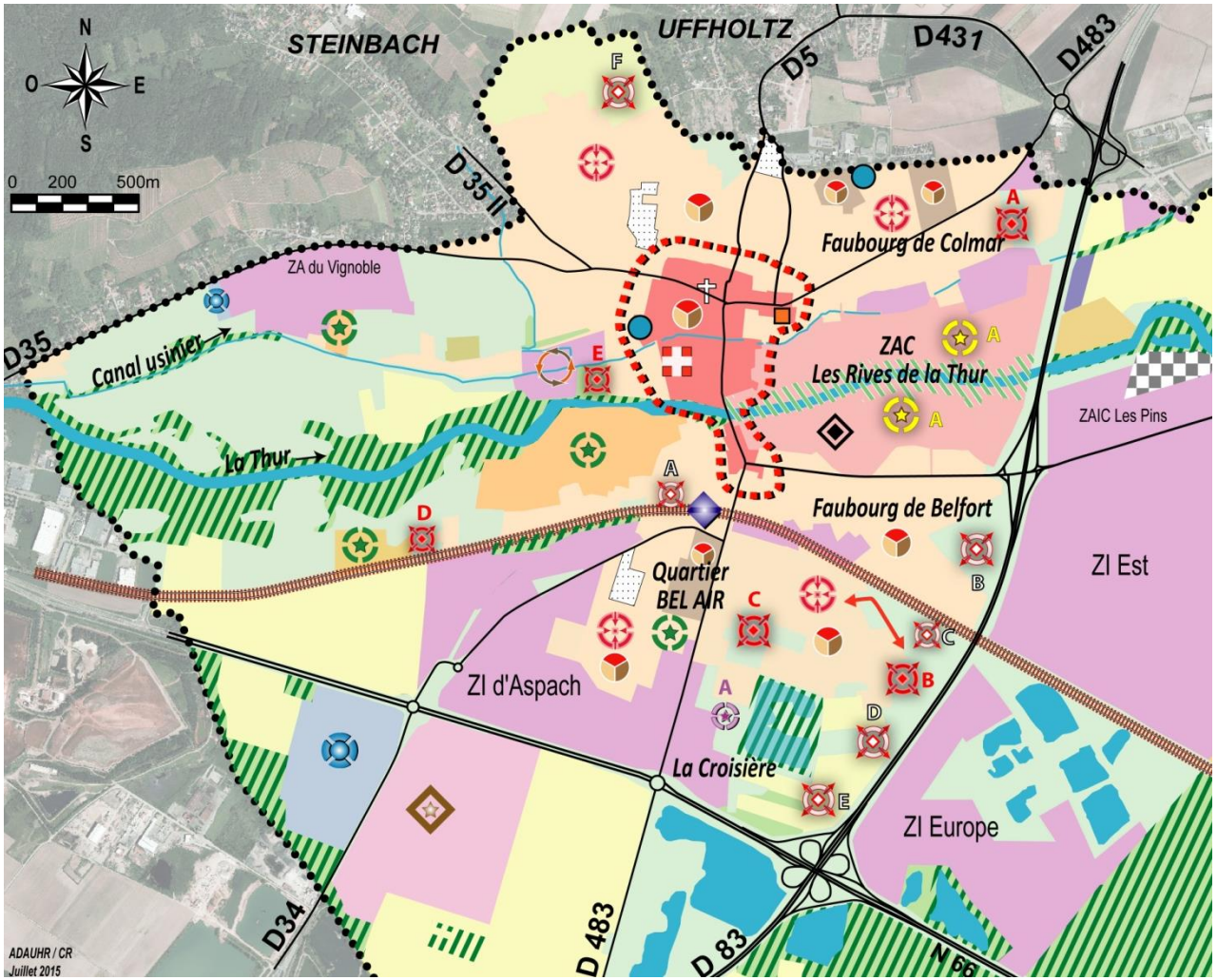
Protection des zones naturelles

- Protéger les espaces boisés dans les zones naturelles
- Préserver les sites d'intérêt écologique et paysager
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques majeures

2. STRUCTURATION DE L'URBANISATION ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE



4.PADD



Structuration urbaine

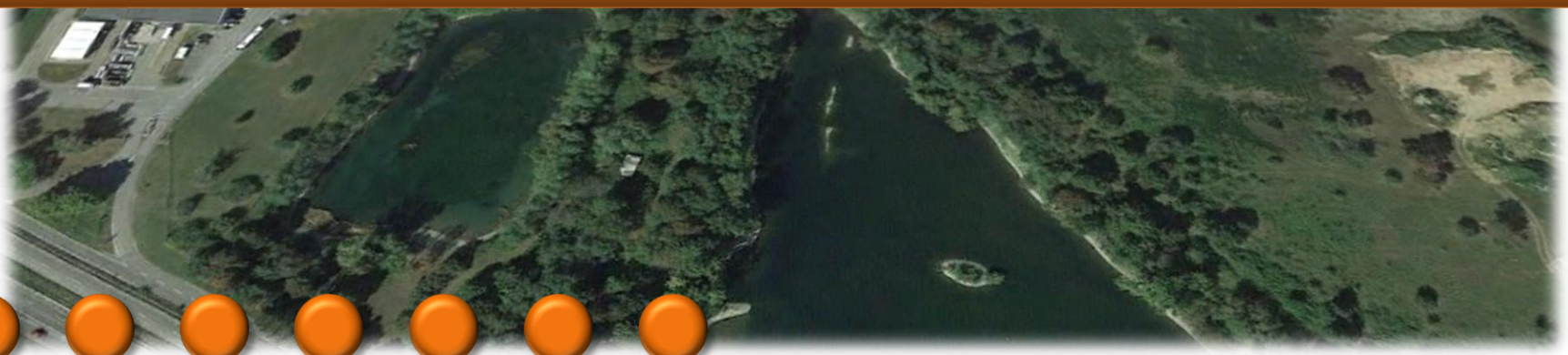
- Cœur de ville à conforter et à valoriser
- Densité et mixité du tissu urbain
- n° — Numéro de renvoi aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
  Extension des zones urbaines 1ère phase
- n° — Numéro de renvoi aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
  Extension des zones urbaines 2ème phase
- Requalification urbaine des sites d'activités
- Opération d'aménagement
  ZAC des Rives de la Thur

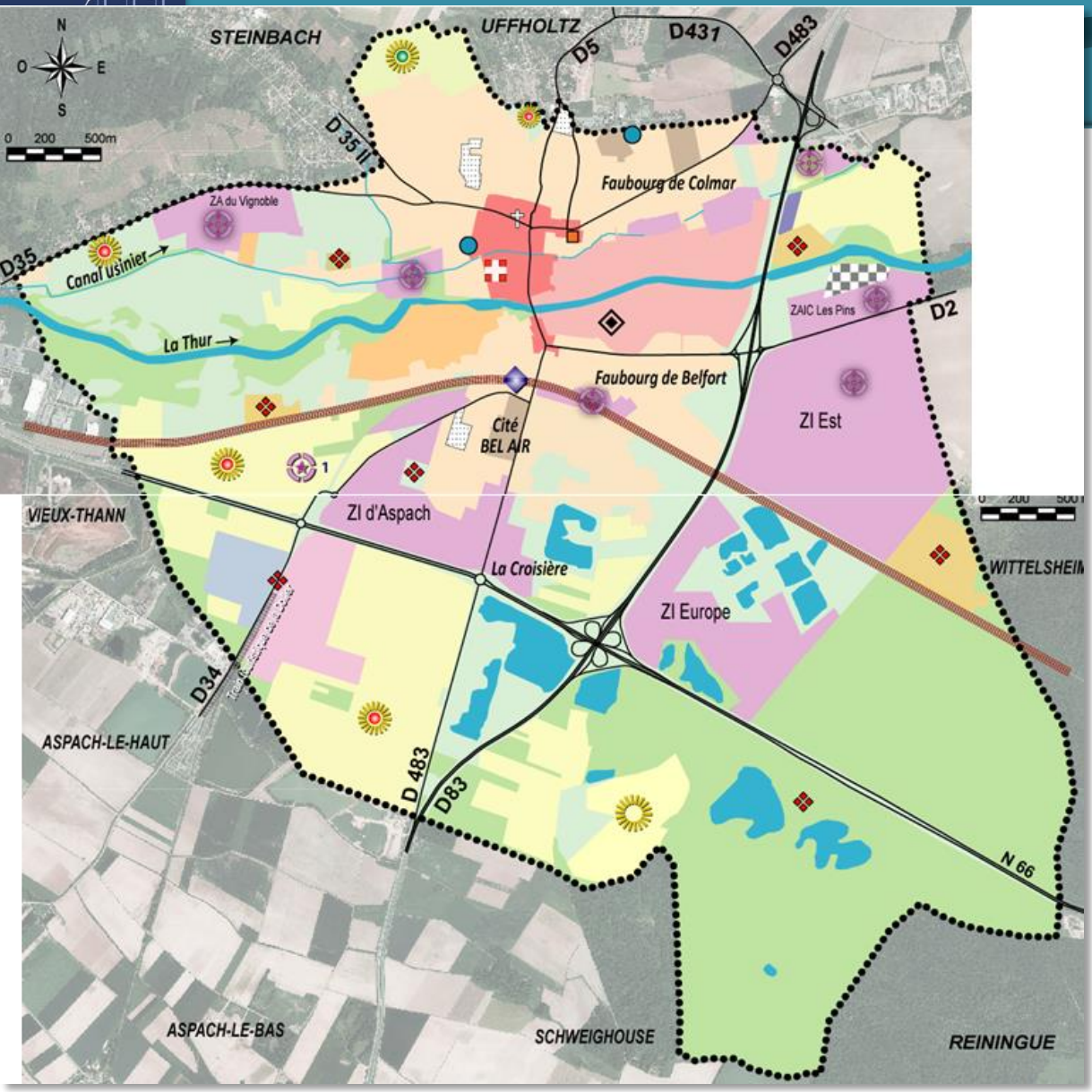
- Développer les équipements de sports et de loisirs
- Maintien et développement de l'Institut St André
- Maintien et développement de l'horticulture

Amélioration du cadre de vie

- Parc urbain à protéger
- Protéger les espaces boisés dans les zones urbaines
- Desserte à créer à aménager

3. PROMOTION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL





Développement économique

- Densification des zones existantes
- Extension des zones économiques 1ère phase
- Implantations d'activités compatibles avec l'habitat

Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles

- Permettre de nouvelles implantations agricoles
- Préserver les sites à forte sensibilité paysagère
- Préserver le vignoble

Développement du potentiel touristique et des loisirs

- Reconnaître et développer les fonctions récréatives de certaines parties du ban communal

4.PADD

Lors d'une prochaine réunion de concertation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fera l'objet d'explications plus détaillées, notamment en ce qui concerne le développement urbain

Vos questions …