

Département du Haut-Rhin | Commune de Cernay



Cernay

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
portant sur les projets de Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.) et de Périmètre Délimité des Abords
(P.D.A.)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

1. **Objet de l'enquête**
2. **Organisation de l'enquête**
3. **Composition du dossier**
4. **Déroulement de l'enquête**
5. **Examen des observations du public**
6. **Examen des observations et avis des PPA**
7. **Examen des observations de la MRAE**
8. **Les propres observations du commissaire enquêteur**

1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique porte sur le projet de Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cernay et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Dans la suite de mon rapport, j'utiliserai ces deux acronymes.

1.1 La situation administrative de Cernay

Cette commune de 11664 habitants (recensement 2013) est le chef lieu du canton de Cernay. Elle fait partie de la communauté de communes de Thann-Cernay et de l'arrondissement de Thann-Guebwiller.

1.2 La situation de Cernay sur le plan de l'urbanisme local

La commune fait partie du SCOT de Thur Doller.

Son plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé le 22/6/1981.

Il a été révisé le 3/10/2000.

Entre 2002 et 2013, ce POS a subi 7 modifications et 1 révision simplifiée.

Depuis le 27 mars 2017, et en application de la loi ALUR, elle est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

1.2 Un bref historique de ce projet de PLU

Le conseil municipal de Cernay dans sa séance du 27/10/2014 a prescrit la révision de son POS et du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC des rives de la Thur en vue de les transformer en PLU.

Cette délibération, point de départ de la procédure, prévoit des modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées.

Une délibération en date du 23/6/2017 fait le bilan de cette concertation et arrête le projet de PLU soumis à la présente enquête publique.

1.3 Le bilan de la concertation préalable

Il me paraît important d'évoquer cette concertation préalable car la présente enquête publique est la suite logique de cette concertation.

Si cette concertation s'est déroulée dans de bonnes conditions, une information large, une participation du public effective, une prise en considération des observations émises par la commune, la présente enquête publique devrait se tenir dans un climat apaisé.

Les modalités de cette concertation préalable sont rappelées dans la délibération du 23/6/2017.

les documents pour l'élaboration du PLU ont été mis à la disposition du public depuis octobre 2014 en mairie. Un registre a également été mis à la disposition du public.

Une 1er réunion d'information a été organisée le 23/4/2015 suivie par trois autres réunions publiques. les habitants ont été informés de ces réunions par des articles publiés dans les journaux locaux (Alsace et DNA), par le site internet de la commune et par des affichages sur les panneaux d'information de la commune. la procédure d'avancement de la procédure a fait l'objet d'articles dans les bulletins municipaux de décembre 2014, mai 2015, mars 2017 et mai 2017.

Ces modalités ressemblent beaucoup à celles d'une enquête publique classique avec l'avantage de se dérouler sur plusieurs années et donc de permettre à tous les citoyens de s'exprimer.

Malgré les moyens déployés par la commune, la mobilisation des administrés a été relative. Dix personnes environ ont participé à chaque réunion d'information et une dizaine de remarques ont été formulées par différents moyens. Ces remarques ne concernaient que des problèmes personnels et ponctuels.

Je constate les efforts de la commune pour la plus grande transparence accordée dans l'élaboration de son PLU Si on peut comprendre que les particuliers s'intéressent en priorité à leurs problèmes personnels, on peut regretter cependant qu'aucun d'entre eux n'ait émis de remarques plus

générales sur le dossier de PLU et sur le devenir de leur commune. A leur décharge, il faut dire que les documents présentés sont très techniques, assez complexes et de lecture ardue.

1.4 Le projet de PDA

Il vient compléter celui du PLU.

Par courrier en date du 21/9/2017, le service des Bâtiments de France (ABF) a proposé la mise en place d'un PDA qui doit se substituer au périmètre de protection de 500 mètres autour de trois monuments historiques de la commune.

Ce PDA couvrirait 24,79 ha à comparer aux 130,8 ha du périmètre actuel

Le conseil municipal de Cernay dans une délibération en date du 10/11/2017 accepte cette proposition et soumet ce projet de PDA à la même enquête publique qui devient réglementairement une enquête unique.

2. Organisation de l'enquête

- Je reçois par une lettre datée du 4/1/2018 une copie de la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg (dossier E1 7000236/67) datée du 22/12/2017 qui me désigne comme commissaire enquêteur pour une procédure de révision du POS, transformation en PLU et projet de PDA de la commune de Cernay.
- Le vendredi 12/1/2018, Mr Jean-Louis Biehler, responsable du service urbanisme de Cernay me contacte pour proposer un rendez vous en mairie afin de me présenter le dossier soumis à l'enquête publique La date du lundi 22/1/2018 est arrêtée.
- Arrivé à 15h le 22/1/2018 dans le bureau de MR Biehler, il me fait une présentation générale du dossier et des différentes problématiques qui y sont évoquées. Nous allons ensuite faire le tour de la commune et il me montre certains secteurs sensibles où le projet de PLU tente par ses dispositions réglementaires de résoudre les problèmes posés. Il s'agit principalement des zones industrielles et artisanales à créer ou en développement, des zones d'urbanisation futures à court ou moyen terme, des zones agricoles à protéger et en particulier la zone viticole. Nous en profitons pour fixer la fréquence de mes permanences qui sont fixées comme suit :
 - 20/2/2018 de 10h à 12h
 - 1/3/2018 de 10h à 12h
 - 15/3/2018 de 16h à 18h
 - 29/3/2018 de 16h à 18h

Nous convenons de la mise en place d'un registre dématérialisé et je repars à 18h15 avec le dossier soumis à l'enquête publique pour étude.

- Je reçois par mail l'arrêté N° 33-2018 du 29/1/2018 du maire de Cernay mettant à l'enquête publique unique le projet de PLU et le projet de PDA.

Cet arrêté est visé le 31 janvier par la sous-préfecture de Thann-Guebwiller. Cet arrêté qui me désigne commissaire enquêteur fixe les modalités de l'enquête qui se déroulera du 20 février 2018 au 29 mars 2018 soit 38 jours consécutifs. Les dates de mes permanences sont bien entendu indiquées.

A cet arrêté est jointe une note de présentation non technique des projets de PLU et du PDA.

- Le lundi 12/2/2018 je reçois par mail le registre dématérialisé que je verrouille après vérification. L'enquête peut maintenant commencer.

3. Composition du dossier

Ce dossier étant très lourd, je n'indique ici que le titre de certains documents composés parfois de sous dossiers.

Dossier 0 enquête publique unique

- arrêté 33-2018 du 29/1/2018 mettant à l'enquête publique unique les projets de PLU et PDA
- avis d'enquête publique-insertion presse
- avis d'enquête publique réglementaire (fond jaune)
- délibération du conseil municipal du 23/6/2017 : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU
- note en application de l'article R123-8 du code de l'environnement
- note de présentation non technique des projets de PLU et PDA

Dossier 1 PLU

- rapport de présentation comportant une analyse de la situation existante, les justifications, un diagnostic urbain, une évaluation environnementale
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comportant un document écrit, 2 documents graphiques (nord et sud), des orientations d'aménagement et de programmation

Dossier 2 PLU

- règlement
- réseaux
- servitudes
- PPRI vallée de la THUR
- PPRT Du Pont de Nemours
- PPRT BIMA 83
- avis des personnes publiques associées (PPA)
- avis de l'autorité environnementale (MRAE)

Dossier 3 PDA

- note de présentation
- rapport de présentation
- plans

Remarques du commissaire enquêteur :

- la composition complète du dossier est indiquée dans le registre dématérialisé de l'enquête publique.
- L'évaluation environnementale du PLU de Cernay découle d'un examen au cas par cas de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine). Sa décision N° 2016 DKACAL 21 est justifiée par l'existence de pressions démographiques et urbaines estimées importantes et par le caractère contraint du développement de la ville de Cernay (risques et valeurs environnementales).

4. Déroulement de l'enquête

➤ Ma 1^{er} permanence se tient comme prévu le 20/2/2018. Un bureau est mis à ma disposition, muni d'un ordinateur. Le dossier mis à la disposition du public est complet et j'ouvre le registre préparé par le service urbanisme de la commune dont le responsable est Mr Biehler. Je m'assure que l'affichage de l'ouverture de la présente enquête publique sur le panneau officiel de la mairie est bien en place et que les annonces dans les journaux locaux, l'Alsace et les DNA ont bien été effectuées.

Un habitant de la commune, MR Walter Martin, vient se renseigner sur les dispositions du projet de PLU qui concernent ses terrains. Il repart satisfait sans vouloir mettre la moindre remarque sur le registre d'enquête.

Je profite de cette permanence pour avoir une nouvelle réunion de travail avec Mr Biehler qui cette fois est accompagné par Mme Françoise Mory, juriste à l'ADAUHR, bureau d'études qui a confectionné une partie du dossier soumis à l'enquête publique. L'évaluation environnementale a été confiée à un autre bureau d'études, Climax. Après avoir pris connaissance du dossier complet, je souhaite en effet avoir des explications et des éclaircissements sur un certain nombre de points. A l'issue de cette réunion, certaines questions restent en suspens ou méritent une réflexion plus approfondie de la part de la commune et une réponse politique. J'annonce donc que je ferai parvenir à la commune une liste des points qui n'ont pu avoir de réponse et qui méritent selon moi une réponse appropriée. Tel est l'objet du chapitre 8 du présent rapport intitulé "les propres observations du commissaire enquêteur".

➤ Je reçois par mail daté du 21/2/2018 un scan des pages des DNA et de l'Alsace sur lesquelles se trouvent les avis d'ouverture de l'enquête publique (pour les DNA, édition du 2/2/2018 et pour l'Alsace, édition du 3/2/2018). Ces deux parutions sont faites bien avant les 15 jours réglementaires imposés avant la date d'ouverture de l'enquête publique.

Ce mail contient également un constat d'affichage effectué par un policier municipal. Ce constat daté du 2/2/2018 précise que l'avis d'ouverture de l'enquête publique apparaît sur plusieurs panneaux d'affichage officiel mais également sur les panneaux lumineux installés dans la commune ainsi que sur le site internet de la commune. Un 2èm constat établi le 21/2/2018 par le même policier constate la mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune et sur la plateforme dématérialisée.

- Le lundi 26/2/2018 et comme je l'avais dit au cours de ma 1er permanence, j'envoie un mail à Mr Biehler à l'attention du maire avec mes observations sur le dossier. Je lui demande de me répondre dans un délai approprié.

- 2èm permanence le jeudi 1er mars 2018.

Je reçois deux visites de particuliers. La 1er est celle de Mr Eschbach Jean-Marie accompagné de son voisin, Mr Frankowski. Mr Eschbach a fait parvenir sur le registre dématérialisé une observation et il vient m'expliquer et me préciser le sens de sa démarche. Je lui réponds que sa requête sera examinée par la commune et la réponse de la commune sera analysée par mes soins.

La 2èm visite est celle de Mme Hilbert Catherine qui souhaite pouvoir construire un carport (abri pour voiture) sur une place de parking dans une résidence en cours de construction située dans la ZAC "rives de la Thur". Le règlement actuel du projet de PLU l'interdit. Elle demande par conséquent la modification de l'article 6-1 p33 du règlement. Elle précisera sa demande sur le registre dématérialisé. Je lui suggère de demander au préalable l'accord des copropriétaires indispensable pour pouvoir ériger son carport même si le règlement du PLU le permet.

- Je reçois le 9 mars un mail de Mr Biehler qui accompagne les réponses des deux bureaux d'étude (l'ADAUHR et CLIMAX) aux observations que j'avais faites sur le dossier. et que j'avais envoyées à la commune par mail en date du 26/2/2018.

- 3èm permanence le jeudi 15 mars de 16h à 18h.

Je reçois quelques particuliers qui viennent exposer leurs revendications qu'ils inscrivent sur le registre ou que l'on agrafe lorsqu'il s'agit d'une lettre.

Je prends connaissance également d'une lettre recommandée datée du 6 mars 2018 qui m'est adressée par le syndicat général de défense des appellations.

Toutes ces remarques ou observations sont consignées dans un document que je transmets le lendemain par mail à Mr Biehler afin que la commune puisse réfléchir aussitôt aux réponses qu'elle devra m'apporter à l'issue de l'enquête publique. Une réunion de travail est programmée avec les bureaux d'études pour préciser et finaliser les réponses qu'ils ont apportées le 9 mars. la date de cette réunion est fixée au lundi 19 mars.

➤ Ce lundi 19 mars se tient en mairie cette réunion à laquelle participent l'équipe de Mr Biehler, Mr Carlo Rolli de l'ADAUHR, Mr Jean-Charles Dor de CLIMAX et moi-même. Des éclaircissements sont apportés sur tous les sujets évoqués.

➤ Le jeudi 29 mars 2018 se tient ma 4^{ème} et dernière permanence en mairie de Cernay. Beaucoup de monde, certains voulant me rencontrer pour avoir des explications ou des précisions sur le dossier, d'autres apposant des observations sur le registre "papier". L'affluence est telle que ma permanence qui devait se terminer initialement à 18h se prolonge jusqu'à 19h. Je clos alors le registre, seul le registre dématérialisé reste encore à la disposition des usagers jusqu'à minuit.

➤ Le lendemain je reçois un mail me confirmant que le registre dématérialisé est bien clos depuis 23h59 le 29 mars.

➤ Je reçois par mail le 3 avril les réponses de la commune aux observations et remarques des PPA.

➤ Je transmets par mail le 4 avril à la commune (Mr Biehler) la liste de toutes les observations des particuliers ou d'organismes recueillies sur les registres (papier ou dématérialisé) en les classant par thème. La commune a 15 jours pour me répondre. Conformément à la réglementation, je me rends à la mairie pour donner en main propre cette liste à Mr Biehler.

- le lundi 9 avril, je me rends à la mairie pour une nouvelle réunion de travail présidée par le maire accompagné de son directeur général des services et de Mr Biehler et de Mme Siegler son adjointe . Cette réunion a pour objet de préciser certains points qui doivent faire l'objet d'une réponse de la mairie à la fois pour les PPA et pour les observations du public.
- Le jeudi 12 avril je reçois par mail les réponses de la commune aux observations du public.

5. Examen des observations du public

Les observations du public (particuliers ou organismes) ont été recueillies par mes soins et regroupées en 9 thèmes pour éviter les redondances inutiles. Toutes les observations proviennent soit du registre dématérialisé, soit de lettres simples ou recommandées, soit du registre "papier"

Lors de cette enquête publique, je dois noter que la plupart de ceux qui se sont exprimés ont souhaité en général me rencontrer pendant mes permanences afin de préciser ce qu'ils avaient écrit ou ce qu'ils allaient écrire. Les échanges fructueux que nous avons eus m'ont permis effectivement de bien comprendre leurs préoccupations et de pouvoir les retranscrire ensuite dans le mémoire que j'ai transmis à la commune le 4 avril 2018 en application de l'article R123-18 du code de l'environnement pour réponse.

Le 12 avril la commune m'a répondu par mail et ce sont ces réponses que je vais commenter dans ce paragraphe.

La présentation est simple : chaque thème est extrait du mémoire transmis à la commune, puis la réponse de la commune est écrite en italique, et enfin on trouve mon commentaire en rouge.

1. La partie de la zone UC qui empiète sur la zone Av au nord de la commune

Cet empiètement évalué à 0,6 ha fait l'objet d'une opposition ferme de la part de particuliers mais également, je veux le rappeler, de la part de certaines PPA et d'organisations liées à la viticulture ou à l'environnement (syndicat viticole, syndicat général de défense des appellations, Alsace nature).

La position ferme des uns et des autres est de sortir de la zone UC cette petite zone et de la remettre en zone Av. car la zone réservée à la viticulture est peu présente en surface sur le ban de la commune (15ha environ).

Par ailleurs, pour un habitant de cette zone, l'urbanisation de ce secteur obligerait la commune à aménager la route d'accès existante à ces terrains qui est très étroite (prolongation de la rue des montagnes). Enfin le règlement d'urbanisme de cette petite zone devrait être spécialement adapté pour

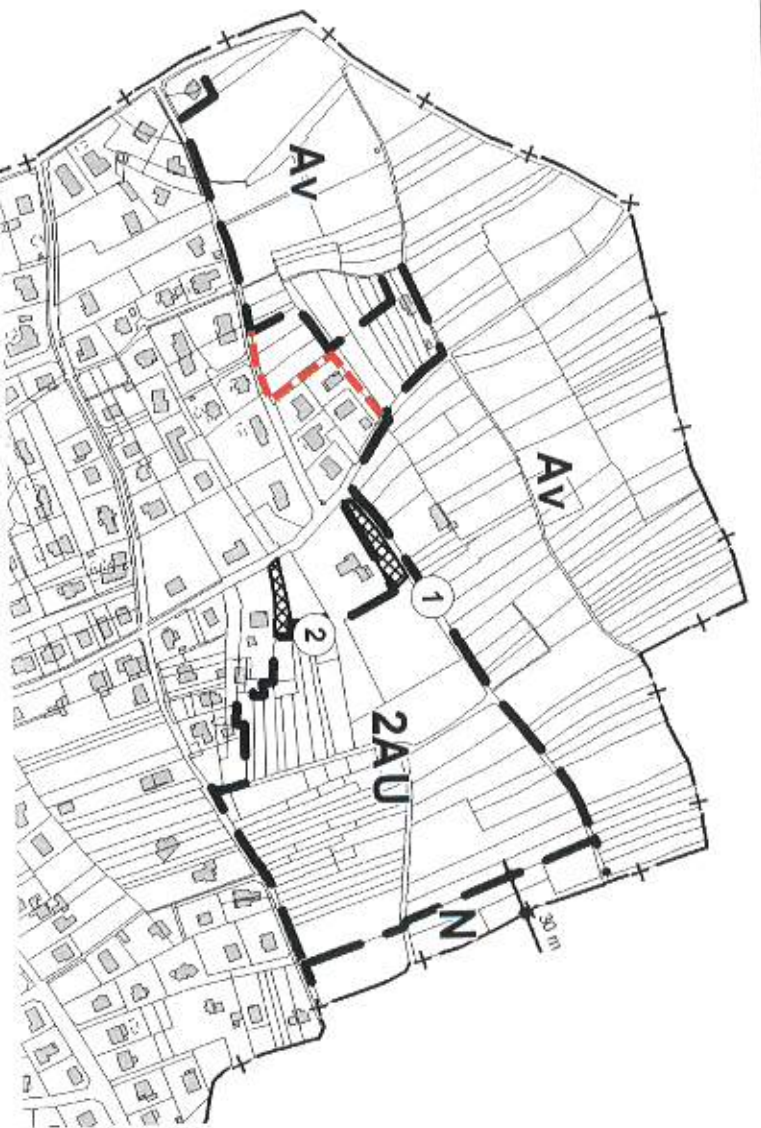
conserver son caractère pavillonnaire et donc limiter strictement la hauteur des constructions futures.

Face à ces oppositions ou à ces mises en garde, je note qu'un propriétaire de parcelles situées dans cette zone est au contraire favorable à l'inclusion en zone UC de ses propriétés, estimant que son terrain enclavé entre des habitations n'est pas exploité depuis de nombreuses années et qu'il n'a jamais été planté de vignes.

La commune voudra donc bien prendre position, à savoir maintenir en totalité comme le prévoit le projet actuel de PLU la zone concernée en zone UC ou en limiter la surface ou encore reclasser l'ensemble de ces terrains en zone Av.

VDC : Compte tenu des différentes demandes émises par les Personnes Publiques Associées (dont la CDPENAF) mais également certains particuliers, la commune a décidé de reverser les parcelles concernées par l'aire AOC en zone Av, non constructible et identique au zonage antérieur du POS.

Ci-dessous le nouveau zonage envisagé :



La modification de cette zone a été demandée par de nombreux intervenants comme l'indique dans sa réponse la commune et on revient donc au zonage du POS précédent. Le droit pour les parcelles concernées reste stable et la position de la commune évite des oppositions ultérieures ce qui me semble être une attitude sage. Je remarque cependant que les terrains inclus dans la zone Av sont loin d'être exploités en vignoble puisque selon les éléments tirés du dossier de PLU, à peine la moitié des surfaces concernées sont plantées de vignes ; le monde viticole devrait avoir un vrai projet pour ces parcelles qui ne pourront pas rester éternellement en friche ou laissées plus ou moins à l'abandon. Le droit en urbanisme n'est jamais figé et ce problème pourra se poser à nouveau lors d'une révision du PLU.

Je suis donc favorable aujourd'hui à la position de la commune mais il faudra, qu'à l'avenir l'utilisation de ces terrains soit effectivement conforme à leur classement en zone Av ; les indicateurs de suivi du PLU devront le montrer.

2. La zone ZAU dite rue du raisin

Cette zone promise à une urbanisation future après révision du PLU est située en bordure de la zone réservée à la viticulture. Cette zone fait l'objet de nombreuses observations défavorables, soit de particuliers soit d'organisations viticoles et environnementales. Certains particuliers estiment que ces terrains sont humides et peu propices à l'urbanisation. Ils estiment également peu judicieux d'urbaniser cette zone en bordure d'une zone réservée à la viticulture, le traitement phytosanitaire des vignes pouvant entraîner des désagréments aux futurs riverains.

Ce terrain est longé au nord par un chemin piétonnier faisant partie du réseau des chemins de Compostelle et il présente donc un intérêt touristique indéniable selon un particulier qui possède un gîte sur la commune d'Uffholtz desservi par ce chemin. Enfin, le maire d'Uffholtz souhaite élargir la zone N de

30m à 120m à l'Est de la zone ZAU et instaurer une zone N au Nord de la zone de 30m (au sud du chemin) ce qui revient à en réduire considérablement la superficie.

Je note enfin que dans l'OAP concernant cette zone, il est écrit : "l'aménagement devra en outre respecter un débit surfacique pour l'écoulement des eaux pluviales : 53l/s/ha et prévoir l'implantation d'une digue de rétention de 1000m³". Ces dispositions techniques sous entendent que la constructibilité du terrain nécessitera des études spécifiques.

Compte tenu de tous ces éléments, la commune doit-elle maintenir cette zone en zone ZAU ?

VDC : Le secteur concerné a été classé en zone ZAU dans le cadre du projet de PLU arrêté. Cela signifie qu'avant toute ouverture de la zone à l'urbanisation, le PLU devra faire l'objet d'une modification. Dans ce cadre-là, une Orientation d'Aménagement de Programmation sera réalisée. Elle permettra d'intégrer pleinement les problématiques environnementales, notamment en mettant en œuvre des mesures de maintien du corridor écologique tout en urbanisant de manière qualitative.

Néanmoins, il faut préciser que l'étude environnementale réalisée par Climax dans le cadre de l'élaboration du PLU et jointe au dossier, intègre déjà ces éléments de préservation environnementale en donnant des pistes de réflexion. Ces dernières seront une base de travail intéressante lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Dans ces conditions, la commune souhaite maintenir la zone ZAU rue du Raisin.

Le choix de la commune de classer cette zone en zone ZAU est contesté par de nombreux intervenants. Les arguments sont multiples et s'appuient sur des notions liées à l'environnement, au paysage, au tourisme, à l'agriculture. La commune maintient ce classement malgré toutes les observations défavorables. C'est un choix éminemment politique et assumé. Cette zone destinée à une urbanisation à long terme nécessitera la révision du PLU et donc une nouvelle enquête publique. Un projet d'aménagement intégrant de multiples contraintes liées à l'environnement mais également à la nature

même du terrain devra faire l'objet d'études spécifiques justifiant sa faisabilité. En conséquence, je ne m'oppose pas à la décision de la commune et je ne ferai pas de réserve dans mon avis final. Cette position est en fait une position d'attente qui ne compromet pas l'avenir de cette zone et qui laisse le champ libre à de nouvelles investigations dans l'hypothèse où la commune déciderait de l'urbaniser.

3. Une zone N en centre-ville

Cette zone N située entre la voie ferrée et la rue de la douane est enclavée. On ne peut y accéder qu'à partir de cette rue et moyennant la création d'une servitude de passage sur des terrains privés.

Il est constaté que la limite Ouest de cette zone n'est pas rectiligne et de ce fait coupe en deux certaines parcelles riveraines de la rue de la douane sans réelle justification.

Par ailleurs, le classement en zone N de ces terrains interdit pour les propriétaires toute exploitation autre que forestière.

Ces terrains sont en fait une ancienne gravière qui a servi au fil du temps de décharge non contrôlée et de dépôt de matériaux et de matériels pour une petite entreprise artisanale de Cernay.

La question posée est le devenir de ces terrains qui pourraient, moyennant certaines dispositions constructives redevenir constructives.

La commune maintient elle en zone N ces parcelles sachant que leurs propriétaires doivent en limiter l'usage à une exploitation forestière et non à un dépôt de matériels ou de matériaux divers ?

VDC : La zone concernée, aujourd'hui reclassée en N, était une zone d'extension dans le cadre du POS, sous la dénomination NA. Néanmoins, elle n'a jamais fait l'objet de projets d'aménagement durant la durée de vie du POS.

Il faut également préciser que cette zone est concernée par une ZNIEFF de type 1, c'est-à-dire un secteur de grand intérêt biologique et écologique.

Le découpage de la zone U, uniquement en première frange, s'est fait de telle manière à éviter une urbanisation en forme de casserole (plusieurs accès longs avec constructions en seconde frange). Cela permet notamment aux propriétaires de ces terrains d'urbaniser l'avant de manière cohérente. Pour finir, cette zone N ne dispose d'aucun équipement/infrastructure publics, c'est pourquoi il est décidé de la maintenir.

La réponse détaillée de la commune éclaire sa décision de maintenir en l'état le projet de PLU. Cette zone restera donc en zone N où toute activité est interdite sauf celle liée au boisement. J'attire néanmoins l'attention de la commune sur le fait que le particulier qui a soulevé le problème est propriétaire d'une partie de cette zone qu'il utilise comme dépôt de toute nature ; j'ai bien précisé à ce particulier lors de ma permanence que le classement en zone N lui interdirait à l'avenir toute activité de dépôt. La position de la commune me semble cohérente avec l'esprit dans lequel le PLU a été conçu et j'y suis donc favorable.

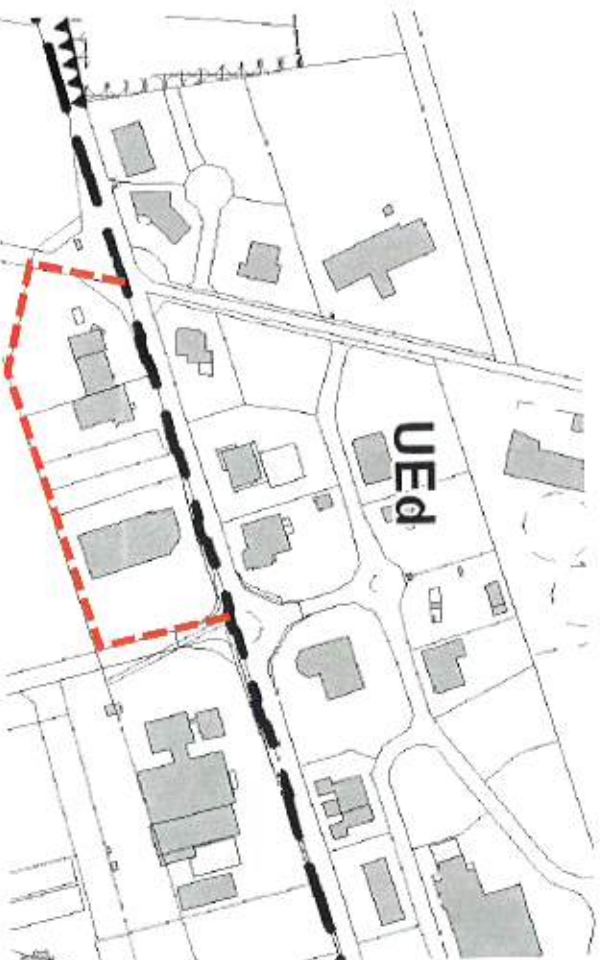
4. Une zone UEa2 réservée aux industries

Cette zone située en bordure Est de la limite communale inclut dans sa partie Nord deux entreprises de type commercial qui souhaiteraient être rattachées à la zone UEd contiguë qui elle, est réservée aux exploitations commerciales.

Une modification des limites de ces zones est donc demandée pour tenir compte de la réalité du terrain.

La position de la commune est demandée.

VDC : *Compte tenu de la réalité de terrain, la commune souhaite régulariser la situation en modifiant le zonage de la zone UEd comme suit :*



L'implantation des carports est maintenant autorisée en ZAC et dans la zone UC excepté les secteurs UCe et UCm.

Autant je comprends que dans les zones d'urbanisation spontanée comme la zone UC, l'implantation de carport soit exemptée de toute obligation d'implantation, autant cette facilité dans une ZAC où l'urbanisation est planifiée pour assurer un maximum de cohérence architecturale peut poser problème.

C'est une décision de la commune qui prend le risque de voir fleurir sur les parkings de la ZAC des abris pour voiture construits par leurs propriétaires selon leur humeur et selon leurs moyens financiers. J'espère que dans ce cas les syndicats de copropriété pourront y mettre bon ordre en imposant des règles de construction permettant de ne pas dénaturer l'espace public urbain. On comprendra que je suis plus que réservé pour cette décision de la commune. Ma position ne fera que l'objet d'une recommandation et non d'une réserve dans la mesure où par rapport aux enjeux du PLU cette mesure reste marginale

7. Assouplissement du règlement d'urbanisme de la zone horticole

Le syndicat mixte pour le traitement des déchets ménagers souhaiterait assouplir la réglementation concernant la création de surfaces commerciales réservées à la vente majoritaire de la production locale sur les parcelles dont il est propriétaire (obs N°3 du registre dématérialisé).

Avis de la commune.

VDC : Le règlement de la zone A dispose que le secteur Ah est affecté à l'activité horticole. Il précise également que si la sous-destination commerce de détail est liée à l'exploitation horticole elle peut être autorisée à condition qu'elle concerne l'écoulement de sa propre production en majorité.

L'intérêt de la zone horticole est avant tout la culture des terres avant l'implantation de commerces. La commune de Cernay dispose de suffisamment de zones à destination commerciale. C'est pourquoi, il est décidé de ne pas assouplir le règlement.

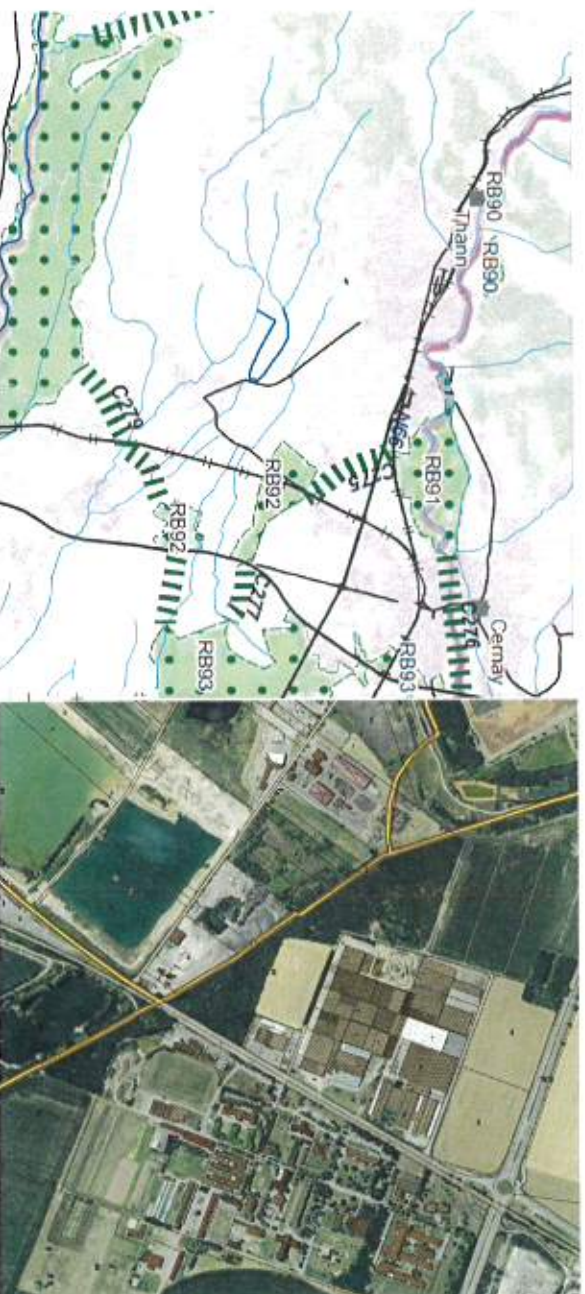
La position de la commune est très ferme et justifiée et je l'approuve sans aucune réserve.

8. La desserte de la plateforme de compostage

Le même syndicat étudie une nouvelle desserte pour sa plateforme de compostage qui traverserait une zone d'espace boisé, ce qu'interdit le projet de PLU.

Avis de la commune.

VDC : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique délimite un couloir écologique à cet endroit (C275 sur l'extrait de carte ci-dessous). C'est dans ce cadre-là que la commune de Cernay a choisi de placer un Espace Boisé Classé sur les boisements existants, afin d'interdire toute occupation qui pourrait porter atteinte à ce corridor écologique. La réalisation d'une voie traversant ce couloir vert n'est donc pas envisageable puisqu'elle fractionnerait considérablement la continuité du corridor. C'est pourquoi la commune ne souhaite pas assouplir les mesures environnementales mises en place dans ce secteur.



Extrait SRCE Alsace montrant la localisation du corridor C275

Vue aérienne montrant les bosiements existants

La commune a souhaité matérialiser dans son PLU un corridor écologique localisé dans le SRCE en classant cet espace en EBC. Il n'est donc pas possible d'y construire une route le traversant. La demande du syndicat pour le traitement des déchets ménagers ne peut être que rejetée et c'est bien ce que fait la commune, une décision que j'approuve sans aucune réserve.

Je m'interroge cependant sur l'opportunité de cette demande provenant d'un syndicat auquel appartient la commune de Cernay. Il me semble que cette question aurait pu être évoquée et réglée bien avant l'enquête publique et réglée au sein de ce syndicat.

9. Une remise en cause des zones d'extension urbaine

L'observation N°4 du registre dématérialisé déposée le dernier jour de l'enquête, le 29 mars 2018 par le groupe local Thur-Doller d'Alsace nature constate une bonne analyse des données environnementales dans le dossier de PLU. Elle n'en remet pas moins en cause certains aspects du PLU à commencer par les perspectives d'évolution de la population qu'elle trouve trop optimistes et donc les besoins d'urbanisation trop importants qui en découlent.

Elle estime que certaines zones 1AU (rue de la douane), zones 2AU (rue de Schweighouse) rognent trop sur des réserves de biodiversité.

Elle s'oppose catégoriquement à la zone 2AU rue du raisin et à la zone humide UED du bord de la Thur.

Elle s'interroge sur la densification des ZI Europe et Est.

Elle souhaite que certaines zones d'extension 1AUA rue Baudry, rue de la douane, rue d'auvergne, intègrent mieux les zones naturelles existantes.

Elle observe enfin que certaines zones (2AU rue de Normandie, la courtisane) seront exposées au bruit.

Pour résumer, cette association estime que le projet de PLU doit être revu dans certains secteurs promis à l'urbanisation à court et moyen terme afin de préserver au mieux l'environnement et offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable. C'est un peu dans le même esprit qu'a été faite l'observation N°5 du registre dématérialisé qui sans rentrer dans le détail évoque elle aussi la qualité environnementale de Cernay qu'il faudrait préserver.

Cette dernière observation demande par ailleurs qu'une analyse de l'urbanisation soit faite depuis 2002/2003 afin de mieux cerner son évolution et de mesurer les besoins réels de terrains à urbaniser.

VDC : Dans un premier temps, il faut rappeler que les besoins en fonciers qui ont été estimés dans le cadre de l'élaboration du PLU découlent des estimations du Schéma de Cohérence Territorial, document avec lequel le PLU a l'obligation d'être compatible. Ainsi, le SCOT a octroyé 31.5ha d'extensions urbaines à destination du logement à la commune de Cernay pour répondre à ses besoins. Pour autant la commune n'en a utilisé que 16.5 ha.

La commune de Cernay a un rôle considérable à jouer dans l'architecture du territoire communautaire, rôle qui lui est assigné par le SCOT. De ce fait, elle doit être en mesure d'assumer le développement urbain d'un bassin de vie et ainsi de répondre aux besoins en logements qui en découlent.

Concernant les zones d'extensions 1AU rue de la douane et 2AU rue de Schweighouse, il est rappelé qu'elles ne font pas partis de secteurs reconnus d'un grand intérêt écologique, dites ZNIEFF de type 1 (Cf carte page 135 du document 1.d – Evaluation environnementale).

Concernant la zone UEd au bord de la Thur, Climax (BE ayant réalisé l'étude environnementale du PLU) a fait une analyse plus précise des terrains et a transmis ses résultats directement à la MRAE. Nous sommes à ce jour en attente d'un retour de cette dernière que nous ne manquerons pas de vous transmettre dès réception. Néanmoins, nous pouvons déjà assurer que les investigations menées sur site infirment le caractère humide de cette partie du territoire communal tant en ce qui concerne la végétation que la nature des sols. De plus, le terrain accueille des remblais plus ou moins anciens et se trouve nettement en hauteur par rapport au lit de la Thur. Malgré tout, il est décidé, afin de maintenir voire d'augmenter la biodiversité le long de la Thur de prévoir une bande de 15m de recul qui sera planté d'essences typiques de la Thur comme le Populus nigra ou encore le Salix fragilis.

La ZI Europe et Est ne font pas l'objet de densification puisqu'elles restent dans leurs gabarits d'origine. Il s'agit, au contraire, de remplir des zones existantes afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels.

Concernant une meilleure intégration des zones naturelles existantes dans les OAP, il est précisé que ces dernières prescrivent justement des mesures environnementales afin de maintenir des espaces naturels. L'Etude Environnementale du dossier a quant à elle largement contribué à améliorer les impacts écologiques en proposant des mesures compensatoires efficaces, et mises en œuvre par la commune.

Le rôle des associations de défense de l'environnement comme Alsace Nature, est tout naturellement d'alerter les responsables d'un projet d'aménagement et ici il s'agit d'un projet majeur puisqu'il engage le territoire de toute une commune pour plusieurs années, avec des conséquences sur l'environnement qu'il convient d'évaluer afin de bien les maîtriser. Cette association a pointé dans le projet de PLU plusieurs secteurs destinés à l'urbanisation qui lui semblent problématiques. Le raisonnement de l'association s'appuie dès le départ sur des perspectives d'évolution de la population qu'elle trouve trop optimiste. C'est un sentiment que certains peuvent partager mais comme je l'ai déjà dit dans ce rapport, l'urbanisme n'est pas une science exacte et une bonne connaissance du passé ne permet même pas de prévoir l'avenir avec l'exactitude que l'on voudrait dans ce domaine. Le contexte économique de la région, les règlements nationaux sur l'urbanisme et sur la fiscalité, le climat économique mondial enfin qui induit les taux des emprunts, tous ces éléments influencent fortement les demandes de logements neufs et les demandes de terrains constructibles en zone industrielle et commerciale. Dans ces conditions il faut se garder à la fois d'un optimisme débridé et d'un pessimisme mortifère. C'est dans ce contexte incertain que la commune a retenu des hypothèses de croissance de sa population. La commune répond que ses prévisions découlent de celles du SCOT et en cela elle ne fait que respecter la loi, et elle ajoute que sur les 31,5 ha qui lui sont attribués par le SCOT, elle n'en utilise que 16,5. Ses ambitions en la matière semblent bien modestes puisque les zones urbaines prévues dans son PLU sont minorées de 15 ha par rapport celles prévues par le SCOT les conséquences sur l'environnement en sont donc fortement réduites puisque moins de zones vierges seront urbanisées. On peut également relever que le taux de croissance de la population de Cernay entre 2008 et 2013 est de 0,85% par an bien supérieur à celui retenu par la commune, 5,5% par an pour le PLU (réf rapport de présentation, 1b, 2èm partie : justifications, p16) .

Les remarques de l'association sur certaines zones à urbaniser sont examinées par la commune qui apporte des réponses et des justifications.

Les zones rue de la douane et rue de schweighouse ne font pas partie d'une ZNIEFF de type 1 et ces secteurs n'ont donc pas de grand intérêt écologique répond la commune ; je ne vois pas comment dans ces conditions ces zones pourraient rogner sur des réserves de biodiversité comme le prétend l'association.

En ce qui concerne les zones ZAU rue du raisin et UEd en bordure de la Thur, la commune n'évoque pas dans sa réponse la zone rue du raisin ; il est vrai qu'elle s'est déjà prononcée sur son maintien suite aux observations des PPA. Par contre pour la zone UEd, la commune apporte des précisions intéressantes. Suite à l'observation de la MRAE, elle a procédé à des investigations complémentaires qui montreraient que cette zone ne peut pas être considérée comme une zone humide. Il conviendrait néanmoins que cet organisme, informé par la commune, se prononce à nouveau sur le statut de cette zone. La commune s'engage à réaliser des plantations d'essence locale le long de la Thur sur une bande de 15m de large pour augmenter la biodiversité. Ces dispositions vont dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement et du paysage et l'association devrait y être sensible.

Les ZI Europe et Est restent dans leurs configurations actuelles ; les uns parlent de densification (l'association), les autres (la commune) parlent de remplir des zones existantes et non de densification.

Au delà de la sémantique, je ne comprends pas très bien la critique de l'association qui devrait au contraire se réjouir que la commune préfère remplir ses zones industrielles existantes plutôt que de prévoir dans son PLU de nouvelles zones qui empièteraient nécessairement sur des terrains vierges d'urbanisation. Comme le dit très justement la commune, cette politique participe à l'effort de non étalement urbain et à la préservation des espaces naturels.

L'association demande que certaines zones d'extension urbaine intègrent mieux les zones naturelles existantes ; la commune lui répond que les OAP de ces zones le font et qu'elles sont le fruit d'un dialogue entre l'étude environnementale et les études d'aménagement proprement dites. Comme je

n'étais pas là pendant ces études qui ont débouché sur le projet de PLU tel qu'il est connu aujourd'hui, je ne peux que croire sur parole la commune. Par contre, je peux relater le climat dans lequel s'est déroulée une réunion de travail, celle du lundi 19 mars 2018 réunissant entre autre les deux bureaux d'études (CLIMAX et l'ADAUHR). Au cours de cette réunion j'ai pu constater l'existence d'un vrai dialogue constructif entre celui qui défendait l'environnement et celui qui défendait ses projets d'aménagement. Il y a eu manifestement de vrais échanges entre eux pour aboutir aux OAP et je suis persuadé que l'environnement a bien été pris en compte dans les projets d'urbanisation. On peut toujours estimer, comme l'écrit l'association, que cela n'est pas suffisant, et c'est leur droit.

La commune n'a pas cru bon de répondre à la question du bruit qui impacte certaines zones. Cette problématique a été évoquée avec les PPA et la commune ajoutera une carte des infrastructures soumises au bruit et adaptera son règlement pour tenir compte des mesures à prendre sur le plan acoustique. Cela devrait rassurer l'association qui a soulevé un vrai problème.

La commune n'a pas non plus répondu à la dernière question concernant l'évolution de la population et les besoins en terrains pour l'urbanisation future. Il est vrai qu'une lecture attentive du dossier de PLU permet de répondre à la question posée. Par ailleurs la commune a déjà répondu sur ce thème dans le cadre des PPA.

En conclusion, aux questions tout à fait pertinentes posées par l'association, la commune a apporté des réponses qui ne le sont pas moins.

Je considère donc que les échanges d'arguments entre les parties (association et commune) permettent d'approfondir et de clarifier certains aspects du PLU, sans le remettre en cause. Je trouve qu'au contraire, les réponses de la commune aux questions, remarques, critiques de l'association, consolident en quelque sorte le projet de PLU.

6. Examen des observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

7 PPA ont donné leurs observations et leurs avis à la commune avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces éléments font partie du dossier d'enquête.

Ces PPA sont les suivantes :

- L'Etat représenté par le sous préfet de Thann-Guebwiller (lettre du 29/9/2017) et ses services techniques, la direction départementale des territoires (DDT) et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin.
- Le Conseil Départemental du Haut-Rhin (lettre du 9/10/2017).
- La Chambre d'Agriculture région Alsace (lettre du 9/10/2017).
- Le PETR Pays Thur-Doller (lettre et délibération du 10/10/2017).
- La CCI Alsace eurométropole (lettre du 12/9/2017).
- La CEDEPENAF du Haut-Rhin (session du 21/9 /2017).
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (lettre du 25/9/2017).

Le contenu de ces documents est extrêmement riche et dense. La commune doit les analyser, faire une réponse argumentée pour chaque problème soulevé, et enfin le commissaire enquêteur doit commenter et donner son avis pour chacune des réponses apportée par la commune. La difficulté était de présenter ce travail de la façon la plus claire possible. J'ai donc été décidé, en accord avec la commune, de produire un document unique regroupant à la fois les observations des PPA, les réponses de la commune et mes propres commentaires.

Les tableaux suivants donnent une synthèse des observations émises par les personnes publiques associées (PPA) sur le projet de P.L.U. arrêté le 23 JUIL 2017 et la manière dont ces observations sont prises en compte par la commune sous réserve de validation par le conseil municipal lors de l'approbation du P.L.U.

Les observations des PPA figurent dans la colonne de gauche et la suite qui leur est donnée ou les commentaires qu'elles suscitent de la part de la commune dans la colonne de droite.

Les changements apportés au P.L.U. arrêté pour tenir compte des observations figurent en caractères gras.

Les commentaires du commissaire enquêteur apparaissent en italique rouge sous chaque tableau.

Compte tenu de leur configuration, ces tableaux n'ont pas le même format que le présent rapport. Ils constituent un sous dossier de 37 pages que j'inclus dans ce rapport.

1- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

Parmi les observations émises par les services consultés, il m'est nécessaire, au titre de l'État, de souligner les points les plus importants :

Perspectives d'évolution et évaluation des besoins en matière d'habitat

Les objectifs poursuivis par la commune sont compatibles avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Thur-Doller tant en termes de nombre de logements que de surfaces.

Le chapitre « Bilan de réalisation du POS » dans le rapport de présentation précise que 11 ha sont encore disponibles dans l'enveloppe urbaine sans que la superficie totale des zones d'urbanisation immédiate soit indiquée. De même, le bilan affirme que « les zones de réserves foncières de type NA strict ont été peu utilisées- il reste 79 ha », sans que la superficie totale de ces réserves soit précisée.

De plus, le comparatif entre la somme des surfaces agricoles et naturelles prévues au POS et les surfaces qui ont été réellement artificialisées n'est pas réalisé. Aussi, en l'absence d'éléments de comparaison entre le nombre d'hectares de zones prévus au POS et leur mobilisation effective, le bilan de consommation d'espaces ne peut être considéré comme réalisé.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis fait apparaître un potentiel urbain de 34,2 ha ; le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit que « les vides du tissu urbain peuvent être mobilisés à hauteur de 25 % soit environ sur une superficie de 3 ha ». Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la commune doit compléter son rapport de présentation afin d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et d'expliciter les motifs pour lesquels seuls 3 ha sur 34,2 ha sont mobilisables.

La lecture d'un dossier de P.L.U. nécessite de prendre connaissance de toutes les pièces du dossier. Les questionnements suscités par le bilan de réalisation du P.O.S trouvent leurs réponses dans la pièce 1c Diagnostic urbain – analyse spatiale. Ce document établi sur la base des zones délimitées par le P.O.S. donne tous les détails nécessaires, le bilan ne faisant ressortir que les éléments saillants de cette analyse.

Les capacités de densifications et de mutation des espaces bâtis font l'objet d'une analyse figurant dans la pièce 1.b Rapport de présentation – 2^{ème} partie : justifications aux pages 20 à 23. Cette analyse s'appuie sur l'analyse spatiale (pièce 1.c du dossier).

Une analyse détaillée des vides permettant de les caractériser avec plus de précision sera incorporée au rapport justificatif.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : je ne doute pas que la PPA a pris connaissance de l'ensemble du dossier même si la commune semble penser le contraire ! Il est vrai que le lecteur attentif que je suis par obligation a eu parfois du mal, lui aussi, à retrouver des éléments d'information qu'il jugeait utiles pour la bonne compréhension du sujet. Peut être cela provient de la présentation d'une multitude d'éléments qui aurait pu être mieux ordonnée ; au questionnement de la PPA sur le bilan de réalisation du POS et sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la commune répond que tous ces éléments sont dans le dossier ; la commune complétera cependant le rapport justificatif avec une analyse détaillée des vides.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

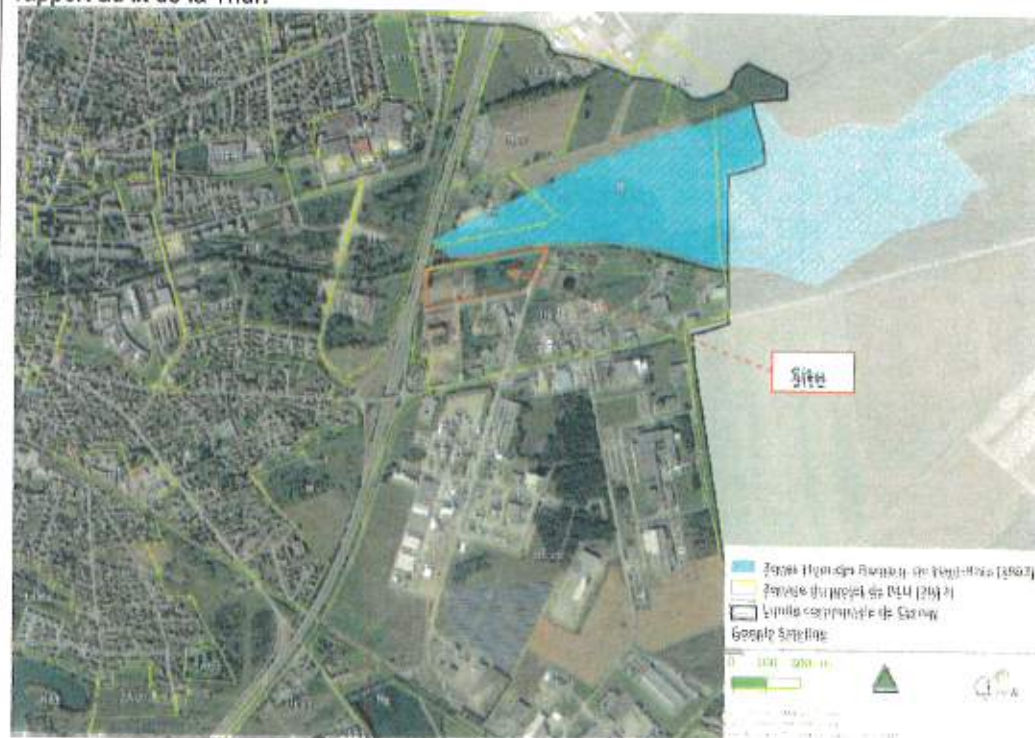
Environnement

La prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU est globalement satisfaisante. Si l'état initial effectué dans le rapport de présentation a permis à la commune d'orienter ses choix d'aménagement, le territoire communal comprend encore des secteurs à fort enjeu environnemental qui doivent être préservés :

- la zone urbaine d'activités économique (UEd) de 3,7 ha, située à l'Est de la commune est signalée à dominante humide et concernée par le fuseau de mobilité du cours d'eau inscrit au schéma régional de cohérence territoriale. A défaut d'étude pédologique complémentaire permettant de conclure à l'absence de zone humide, ce secteur doit être exclu de l'urbanisation afin d'en assurer sa préservation.

L'analyse environnementale effectuée par le cabinet CLIMAX identifie ce secteur comme un « intérêt biologique aujourd'hui très faible ». Toutefois, l'analyse identifie une perte de la fonction corridor écologique de la Thur et une imperméabilisation des sols en cas d'urbanisation.

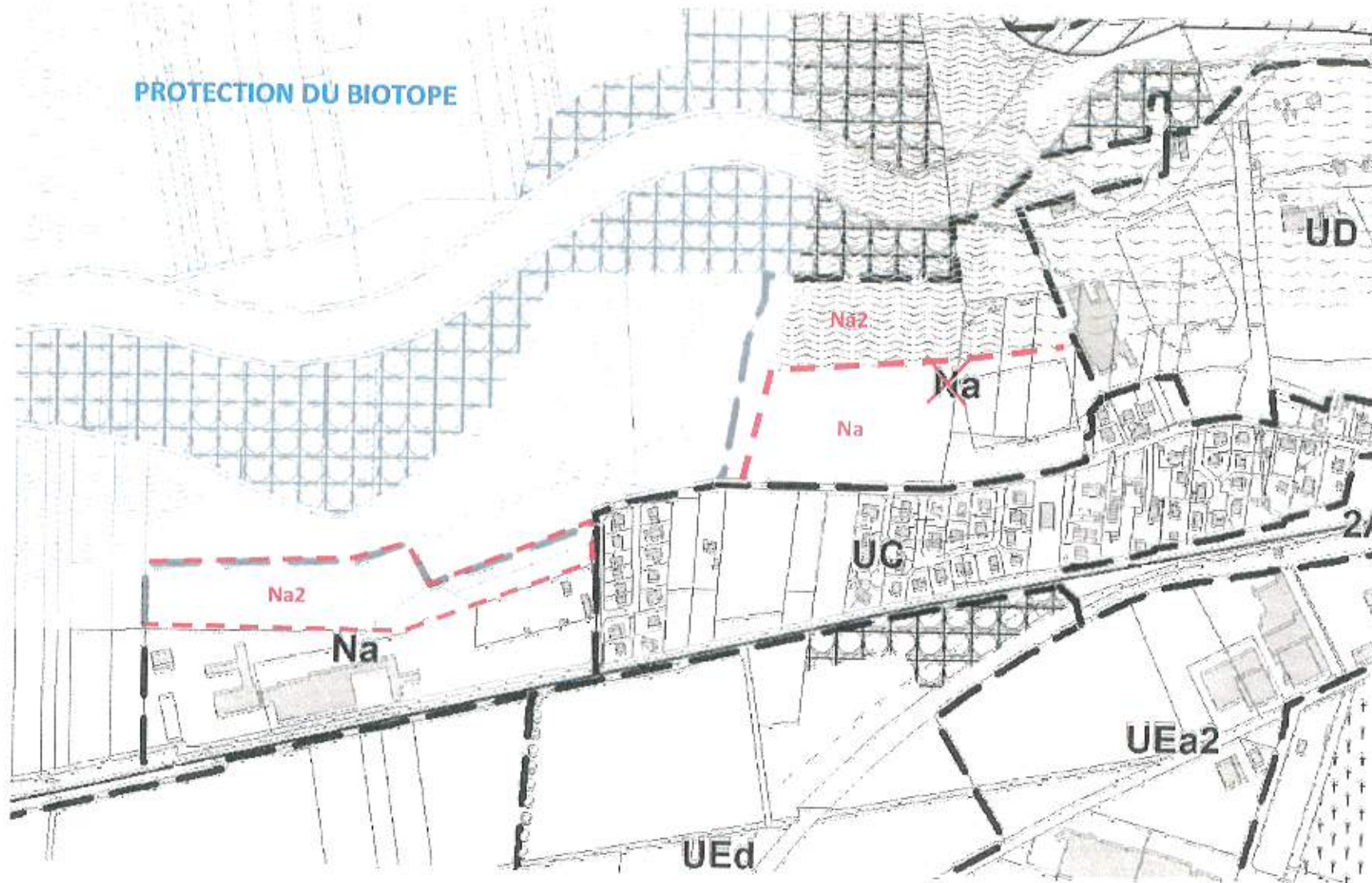
Des investigations ont été menées sur site et infirment le caractère humide de cette partie du territoire communal tant en ce qui concerne la végétation que la nature des sols. De plus, le terrain accueille des remblais plus ou moins anciens et se trouve nettement en hauteur par rapport au lit de la Thur.



Par ailleurs, on peut noter que le secteur concerné ne fait pas partie des zones humides remarquables recensées par le département en 1997 (cf carte ci-dessus) et que le SCoT Thur Doller n'identifie pas cette zone comme à dominante humide à préserver.

Malgré tout, le PLU prévoit des mesures environnementales sur ce secteur (chapitre 1d – évaluation environnementale), à savoir la création d'un écran végétal à base de *Populus nigra* ou encore de *Salix fragilis*, afin de préserver le caractère écologique de la zone. Afin de maintenir voire d'augmenter la biodiversité le long de la Thur, le zonage sera complété par des plantations

<p>➤ Les secteurs d'urbanisation différée (2AU) de 4,5 ha et l'extension de la zone urbaine UC, situés en piémont viticole, présentent un enjeu fort en termes de biodiversité et de paysage ; alors que le piémont viticole de Cernay a déjà perdu plus de 4 ha de zones d'appellation d'origine contrôlée, le projet actuel contribue à la poursuite de cet empiètement. A ce titre, ces espaces doivent être préservés de toute construction et le projet de PLU doit prévoir les moyens tendant à cette préservation.</p>	<p>Pour la zone 2AU, cette zone est maintenue et les études pré-opérationnelles devront définir les mesures d'une mise en œuvre respectueuse du site et de l'environnement prenant en compte les recommandations du bureau d'études environnemental.</p> <p>En ce qui concerne les extensions de la zone UC qui empiètent sur l'aire AOC, ainsi que cela a été annoncé en CDPENAF, il y est renoncé et les parcelles sont maintenues en zone Av (secteur viticole). Voir développements détaillés dans la suite du présent document</p>
<p>➤ Le secteur Na, dédié à une zone de loisirs existante ou à créer, est situé à l'Est du centre hippique. Il empiète sur la zone humide remarquable alors que le règlement y autorise des locaux de restauration, les locaux techniques et industriels, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Le rapport de présentation doit préciser les moyens mis en œuvre pour préserver cette zone humide tout en permettant les constructions et aménagement ci-dessus ; à défaut, les aménagements permis devront être revus.</p>	<p>Voir page suivante Création d'un secteur Na2</p>
<p>➤ Le secteur Na correspondant au site de l'aéro-club a été étendu d'un hectare sans que le projet n'en explicite les raisons.</p>	<p>Un secteur de loisirs a été délimité sur site de l'aéro-club afin de permettre le développement de l'activité par des aménagements spécifiques aux besoins du club. Ce secteur était exclu du P.O.S. puisqu'issu d'une modification de limite communale. Le rapport justificatif sera complété par ces informations.</p>
<p><i>Remarque(s) du commissaire enquêteur : 4 sujets sont évoqués ; la zone UEd de 3,7 ha à l'Est de la commune : la commune a fait des investigations complémentaires infirmant le caractère humide de cette zone. De plus la carte produite par la commune exclut cette zone des zones humides remarquables recensées par le département en 1997. Le SCoT lui même ne retient pas cette zone comme étant une zone humide à préserver. Dans ces conditions, j'estime que les éléments d'information apportés par la commune sont suffisants et que cette zone n'a pas à être classée en zone humide. Son classement en zone UEd est donc justifié. Je note que la commune prendra des mesures environnementales particulières pour augmenter la biodiversité. La PPA s'oppose à la zone 2AU dite du raisin et à l'extension de la zone UC sur la zone Av. La commune maintient la zone 2AU et abandonne l'extension de la zone UC ; Je note que la PPA n'est pas la seule à s'opposer à l'urbanisation de ces deux zones puisque de nombreuses observations à ce sujet ont été enregistrées sur les registres papier et dématérialisés. Le fait de maintenir la zone 2AU n'engage pas définitivement l'avenir puisqu'il s'agit d'une urbanisation à long terme qui nécessitera une modification du PLU et des études techniques complémentaires. Pour le secteur Na, la commune, pour répondre à la préoccupation de la PPA, créera un secteur Na2 avec un règlement adapté. Quant au site de l'aéroclub et de son extension d'1 ha, la commune est bien avare d'explication ; elle promet cependant que le rapport justificatif sera complété par ces informations, dont acte.</i></p>	



Les parties des secteurs Na situées dans le périmètre de l'arrêté de protection du biotope de la Thur amont ainsi que celles situées en zone inondable ne sont pas destinées à recevoir des constructions mais uniquement des installations de plein air liées à l'activité du centre hippique. Sur ces parties il sera délimité un secteur Na2 dans lequel ne seront admises que les installations de plein air liées à l'activité du centre hippique et à condition qu'elles soient sans incidence sur la protection du biotope et sur la fonctionnalité de la zone inondable.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat**Assainissement**

Le rapport de présentation indique une saturation de la station d'épuration en cas de forte pluie par la présence d'eaux claires parasites. Il convient d'apporter des éléments permettant de s'assurer du bon fonctionnement du réseau de collecte.

La CC Thann- Cernay a été sollicitée pour fournir les éléments de réponse. Une étude de diagnostic est actuellement en cours sur ce sujet. Le rendu est attendu sous peu et des inspections caméra ont également eu lieu. Une réunion avec l'agence de bassin et la police de l'eau sera programmée afin de connaître les subventions et mettre en place un programme pluriannuel de financement dans l'objectif d'étancher les réseaux.

Il est précisé que la saturation du réseau ne se fait qu'en cas de fortes pluies et qu'en termes de pollution, les seuils limites sont encore loin.

(cf copie de mail)

Risques

L'intégration de la thématique des risques dans le projet de PLU est satisfaisante. Cependant, la moitié du secteur Na, situé à l'Est du centre hippique, se trouve en zone inconstructible du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Thur. Il convient de mettre le règlement graphique et le règlement écrit en cohérence avec les prescriptions de ce plan.

Une disposition concernant la prise en compte du PPRI est inscrite dans le règlement écrit (chapitre « dispositions générales » du règlement).

Le plan du PPRI de la Thur est annexé au dossier de PLU.

La partie de la zone Na située en zone inondable sera classée en secteur Na2 conformément aux explications figurant page précédente.

Compte tenu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve d'apporter les modifications suivantes :

- Produire dans le rapport de présentation une analyse exhaustive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis permettant de démontrer les raisons pour lesquelles 3 ha seulement sont mobilisables dans le cadre du projet, conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme ;
- Revoir le classement de la zone humide prévue en zone urbaine économique (UEd) afin d'assurer la préservation de la zone humide, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoyant la protection des milieux naturels ; de même, les moyens de préservation de la zone humide remarquable Na à l'Est du centre hippique devront être précisés.
- Revoir le classement du piémont viticole en zone 2AU et en zone UC, afin d'en assurer sa préservation ;
- Justifier dans le rapport de présentation l'extension d'un ha en zone Na pour l'aéro-club ;
- Mettre en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit du PLU avec les prescriptions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Thur qui classe la moitié du secteur Na, situé à l'Est du centre hippique, en zone inconstructible.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations émises par les services consultés (dont l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin) que je vous demande d'examiner avec soin en vue de revoir le projet de PLU en conséquence.

Il est rappelé qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif

Voir avis ci-dessus.

Il est à noter que seul le juge administratif a qualité pour se prononcer sur l'illégalité éventuelle du P.L.U.

attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : concernant le problème de l'assainissement, j'ai effectivement reçu une copie du mail mentionné dans la réponse de la commune ; le maître d'ouvrage est bien la C.C Thann-Cernay qui prévoit un programme de travaux estimé à 4 millions € pour réduire le parasitage des eaux claires ; un contrat pluriannuel est en cours d'élaboration avec l'agence de l'eau Rhin-Meuse. La préoccupation de la PPA est donc bien prise en compte par la commune à travers l'intervention de la C.C Thann-Cernay. La PPA donne donc un avis favorable au projet de PLU en l'assortissant des réserves qui ont été mentionnées et analysées précédemment.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

1.1 Avis technique des Services de l'Etat - DDT

Perspectives d'évolution et évaluation des besoins en matière d'habitat

Composée de 11 664 habitants en 2013, la commune de Cemay projette l'accueil d'environ 650 habitants supplémentaires à l'horizon 2024 sur la base d'une perspective de croissance démographique annuelle de + 0,5 %, ce qui correspond à la réalisation de 1200 logements. En imposant une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, le besoin en surfaces à urbaniser pour l'habitat est de l'ordre de 28,8 ha. Le projet de PLU prévoit également pour répondre à ses objectifs de production de logements :

- l'urbanisation d'une partie du potentiel vide du tissu urbain évalué à 3 ha ;
- la mutation du bâti ancien (5 ha, quartier Bel-air) ;
- la mobilisation des logements vacants (2,2 % des 7 %) ;
- la continuation de l'urbanisation de la ZAC des Rives de la Thur (9 ha restant à urbaniser).

Ce constat résume parfaitement les postulats ayant présidé à l'élaboration du P.L.U. Il n'appelle pas de commentaires particuliers

Remarque(s) du commissaire enquêteur : très bon résumé des hypothèses retenues par la commune pour ses perspectives d'évolution.

Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT

Comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Thur-Doller, approuvé le 18/03/2014, la commune est classée "ville moyenne" dans le bipôle de l'armature urbaine du SCoT. Ce dernier prescrit un objectif de 1200 logements à produire sur 12 ans (2012-2024), soit 100 logements par an. Il prescrit une densité de 35 logements à l'hectare et octroie une enveloppe foncière maximale de 31,5 ha pour l'habitat.

Les objectifs poursuivis par la commune sont compatibles avec ses orientations tant en termes de nombre de logements que de surfaces.

Par ailleurs, le projet communal procède au reclassement en zone naturelle du PLU d'une soixantaine d'hectares de zones classées NA dans le POS. Cette diminution, qui n'apparaît pas dans le projet de PLU, mériterait d'être soulignée compte tenu de l'importance des surfaces.

Il est pris acte de la compatibilité du P.L.U. avec le SCoT.
Le rapport justificatif sera complété par une carte montrant le POS et le PLU en vis-à-vis ainsi que par une description des principaux changements opérés ayant eu pour effet de reverser une soixantaine de hectares de zones d'urbanisation future en zones naturelles

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

Remarque(s) du commissaire enquêteur : l'ajout d'une carte dans le rapport justificatif montrant l'évolution du POS vers sa nouvelle définition, le présent projet de PLU, permettra de bien visualiser cette évolution ; tout ce qui concourt à la compréhension du projet ne peut être loué.

Sur la consommation d'espace

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le chapitre « Bilan de réalisation du POS » dans le rapport de présentation présente la croissance démographique de la commune pendant la décennie 2000-2011, les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de diversification des types de logements poursuivis par le POS ; le bilan de consommation des zones d'urbanisation immédiate (NAa) affirme que 11 ha sont encore disponibles dans l'enveloppe urbaine sans que la superficie totale des zones d'urbanisation immédiate soit indiquée. Ce bilan affirme que « les zones de réserves foncières de type NA strict ont été peu utilisées- il reste 79 ha », sans que la superficie totale de ces réserves soit précisée. De plus, le comparatif entre la somme des surfaces agricoles et naturelles prévues au POS et les surfaces qui ont été réellement artificialisées n'est pas réalisé.

En l'absence d'éléments de comparaison entre le nombre d'hectares de zones prévus au POS et leur mobilisation effective, le bilan de consommation d'espaces ne peut être considéré comme réalisé.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis fait apparaître un potentiel urbain de 34,2 ha ; l'axe 2 de la justification des orientations du PADD prévoit que « les vides du tissu urbain peuvent être mobilisés à hauteur de 25 % soit environ sur une superficie de 3 ha ».

D'une part, la mobilisation de 3 ha dans le potentiel urbain représente 8 % et non 25 % du potentiel de 34,2 ha. D'autre part, la mobilisation d'un potentiel de 3 ha n'est pas explicitée dans les documents : la rétention de plus de 90 % des dents creuses n'est ni exprimée, ni justifiée. Un bilan détaillé de la consommation d'espaces pendant la durée du POS portant sur l'analyse des permis délivrés dans les dents creuses aurait permis d'en savoir plus sur la mobilisation de celles-ci.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la commune doit compléter son rapport de présentation afin d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales projet afin expliciter les motifs pour lesquels seuls 3 ha sur 34,2 ha sont mobilisables.

En conclusion, l'absence de bilan du POS, ainsi que l'absence de démonstration portant sur les difficultés de mobilisation des espaces internes ne permettent pas de savoir si le présent projet est modérateur dans la consommation de l'espace.

Cf. Analyse urbaine (ALUR)

Cette analyse sera complétée par un chapitre relatif à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

En l'état actuel, et ce depuis le 27 mars 2017, c'est le RNU qui s'applique. Exiger la production d'un bilan de réalisation du POS ne repose sur aucun fondement juridique. Toutefois pour ne pas obérer totalement le fondement de l'urbanisme réglementaire communal, **le rapport de présentation est complété par un chapitre mettant en exergue les principales évolutions entre le POS devenu caduc et le PLU.**

Par ailleurs, il est paradoxal qu'il soit fait état d'un reclassement en zone naturelle d'une soixantaine d'hectares de zones classées NA dans le POS et d'affirmer qu'il ne peut être apprécié si le projet de PLU est modérateur dans la consommation d'espace. La diminution du potentiel urbanisable est un fait objectif incontestable qui s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : le rapport de présentation sera complété par la commune sur les sujets évoqués par la PPA : dont acte.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Services de l'Etat**1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)****Sur l'habitat**

Les objectifs de construction de la commune reposent sur celles du SCoT : la commune doit préciser spécifiquement son projet. L'analyse réalisée dans le diagnostic est pourtant complète : elle fait apparaître une offre de logements bien équilibrée sur le territoire avec notamment la présence d'habitat collectif. Elle révèle toutefois une insuffisance de l'offre de petits logements, compte tenu notamment du phénomène de desserrement de ménage. Le PADD pourrait en tenir compte et le règlement permettre la mise en œuvre de cette orientation (L.151-14).

Le projet de PLU ne mentionne pas l'existence du programme local de l'habitat (PLH) de Thann-Cernay en cours d'élaboration dont les orientations auraient pu figurer dans le document : s'agissant notamment du logement locatif social, le PLH préconise de maintenir l'offre au-dessus des 20 %. Le projet de PLU peut à cet effet prévoir la construction de logements locatifs sociaux notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L.151-6) et le règlement

(L.151-15).

Le SCoT préconise par ailleurs une répartition de l'offre de logements avec une part des collectifs et intermédiaires de 75 % et une part de l'individuel de 25 % : les OAP peuvent en faire état.

Faut-il raisonnablement mentionner tous les projets en cours d'élaboration et asseoir la réglementation de l'urbanisme communal sur des bases juridiques non stabilisées ?

Le projet de P.L.U. n'est pas incompatible avec le projet de PLH et la production de logements locatifs sociaux est assurée sans qu'il soit besoin de l'imposer par voie réglementaire.

La mixité de l'habitat est donnée dans les OAP non de façon normative mais de manière spatialisée de sorte à garantir une bonne insertion des îlots bâtis plus denses.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune est pertinente ; le PLU étant un document opposable aux tiers, il doit s'appuyer sur des données sûres et prouvées ; en l'occurrence ce n'est pas le cas du PLH qui est en cours d'élaboration. Concernant la mixité de l'habitat demandée par la PPA (75% de collectifs et d'intermédiaires et 25% d'individuels) la commune répond que les OAP y répondent de manière spatiale et non normative. Il sera intéressant, lors du bilan intermédiaire de réalisation du PLU, de vérifier cet engagement et éventuellement de corriger en conséquence les programmes des futures zones 2AU.

Sur la densité

Le SCoT prescrit pour Cernay une densité moyenne de 35 logements à l'hectare pour ses opérations d'aménagement (cf. orientation 4.2.2e du document d'orientations et d'objectifs). Cette densité devra être optimisée dans les secteurs situés à moins de 10 minutes à pied de la gare ainsi que du futur arrêt de la Zone industrielle de Cernay (cf. orientation 4.2.1 du DOO). En effet, afin de favoriser l'usage du tram-train, il est nécessaire de développer les potentialités immobilières à proximité de la gare et d'optimiser l'usage des sols et le renouvellement urbain. Des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur de constructions peuvent être fixées (cf. article R.151-39 du code de l'urbanisme) pour les terrains constructibles dans un rayon de 800 m par exemple, afin de favoriser la réduction de l'usage du véhicule et le développement de la viabilité économique de la ligne de tram-train. Sont particulièrement concernés les secteurs AU rue d'Auvergne, rue de Normandie, rue des Lilas et Cartisane.

Sous réserve de la prise en compte des observations relatives à la mobilisation des dents creuses et à la modération de la consommation d'espace, le projet de PLU répond de manière positive à

Les dispositions du projet de PLU ne font pas obstacle à une optimisation de la densité urbaine notamment pour prendre en compte la desserte par le tram-train.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

l'objectif de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain fixé par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : les remarques de la PPA sur la densité sont pertinentes mais ce n'est pas elle qui élabore le PLU ; la commune estime que les dispositions du PLU ne font pas obstacle à cette densification en liaison avec le tram-train ; à elle de gérer son développement et d'optimiser cette densité en instruisant les permis de construire ou les permis d'aménager en tenant compte de cet impératif..

Environnement

La prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU est globalement satisfaisante. L'état initial effectué dans le rapport de présentation a permis à la commune d'orienter ses choix d'aménagement et ainsi de préserver les secteurs présentant des enjeux. Toutefois, le territoire communal comprend encore des secteurs à fort enjeu environnemental qui doivent être préservés :

Le secteur UEd (secteur d'activités économiques), situé à l'Est du territoire communal a été étendu au secteur de 3,7 ha antérieurement classé ND au POS. Outre qu'il constitue une zone "tampon" qui sépare la zone économique de la rivière Thur classée à cet endroit "zone humide remarquable" et inondable, cette parcelle est qualifiée de réservoir de biodiversité au sens du schéma régional de cohérence écologique (évaluation environnementale page 17). Le site est également signalé "zone à dominante humide". A défaut d'étude pédologique complémentaire permettant de conclure à l'absence de zone humide, ce secteur doit être exclu de l'urbanisation.

CF. : réponse ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : déjà répondu.

Le secteur 2AU d'une surface de 4,5 ha situé en piémont viticole présente un impact fort sur la biodiversité et le paysage. Il aggrave aussi l'exposition de la zone UC au risque de coulées de boues. Il s'agit d'un site encore préservé et remarquable : les enjeux en termes de biodiversité sont multiples, comme le souligne par ailleurs le rapport environnemental en page 111. Le piémont viticole, déjà altéré par les nombreuses constructions (plus de 4 ha de zones AOC ont disparu), doit être préservé. L'aménagement proposé ne peut compenser ni le potentiel écologique ni la forte valeur paysagère du site. Aussi ce secteur mérite d'être retiré. De même, le projet élargit la zone urbaine UC et empiète sur ce piémont ; ces extensions doivent être retirées de la zone UC.

La zone 2AU n'est pas comprise dans l'aire viticole AOC. L'affirmation que cette zone aggrave l'exposition au risque de coulées de boue reste à démontrer. L'affirmation que l'aménagement proposé ne peut compenser ni le potentiel écologique ni la forte valeur paysagère du site ne repose sur aucun fondement, et pour cause, puisqu'en l'état actuel il n'existe pas encore de projet d'aménagement. Il est évident que l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après des études détaillées permettant de garantir que toutes les composantes de l'aménagement prennent en compte les aspects techniques, environnementaux et paysagers. Il s'agit de concilier volonté d'aménagement et volonté de mise en valeur du site.

Par ailleurs, il semble difficilement concevable de retirer cette zone sans que les

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

propriétaires puissent s'exprimer dans le cadre d'une enquête publique.
La zone 2AU est maintenue.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *ce problème a été évoqué précédemment.*

Le secteur Na, dédié à une zone de loisirs existante ou à créer, est situé à l'Est du centre hippique. Il empiète sur la zone humide remarquable alors que le règlement y autorise des locaux de restauration, les locaux techniques et industriels, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Le rapport de présentation doit préciser les moyens mis en œuvre pour préserver cette zone humide tout en permettant les constructions et aménagement ci-dessus ; à défaut, les aménagements permis devront être revus.

Cf. réponse ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *idem.*

Le secteur Na situé au Nord-Est du territoire correspondant au site de loisirs de l'aéro-club de Cernay a été modifié dans le projet de PLU. Il a bénéficié d'une extension de 1 ha qui doit être justifiée dans le rapport de présentation.

Cf réponse ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *idem.*

L'inscription des secteurs désignés ci-dessus au projet est susceptible d'entraîner des effets significatifs sur la biodiversité et la ressource en eau. De plus, l'évaluation des incidences et l'évaluation environnementale réalisées ne permettent pas d'évaluer suffisamment les effets du projet sur l'environnement pour définir des mesures d'évitement et de réduction adéquates.

L'évaluation environnementale porte sur l'ensemble du territoire et elle a permis l'inscription de mesures compensatoires telles que la préservation de boisements au titre de l'article L.113-1 ou l'inscription de plantations à réaliser. Cette évaluation a en outre eu pour effet d'éviter notamment l'urbanisation des landes en bordure de la RD 83.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *la commune estime que les mesures compensatoires ont été prises au niveau de l'ensemble du territoire de la commune dans le cadre de l'évaluation environnementale.*

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

D'autres secteurs présentant des enjeux environnementaux nécessitent soit un ajustement des règles, soit des justifications :

- Le site de l'ancienne gravière (Na1) et les milieux associés abritent plusieurs espèces patrimoniales ; il présente aussi une fonction de corridor écologique. Sans compromettre la vocation récréative du site et sa fréquentation par les promeneurs, pêcheurs et baigneurs, celui-ci doit être préservé de toute artificialisation du sol afin de conserver son caractère naturel. Le règlement doit être modifié en conséquence.

Un programme de requalification de la gravière en zone de loisirs a été rédigé avec le Conseil Départemental du Haut-Rhin.
Le caractère « naturel » du site ne pourra devenir effectif qu'après sa renaturation ce qui est prévu par le règlement

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune a un programme avec le conseil départemental pour la requalification de la gravière en zone de loisir.

- Le secteur du centre hippique classé Na d'une surface totale de 6,6 ha, est situé, en partie (1,6 ha), à l'intérieur du site de conservation du "champ d'inondation de la Thur" protégé par l'arrêté de protection de biotope. Outre l'enjeu que représente la préservation de l'intégrité de ce site, le règlement de l'arrêté y interdit, entre autres : les constructions de toute nature, les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement. Sont exceptionnellement admises, après avis du comité de gestion, les manifestations temporaires liées à des compétitions de sport hippique sans installation fixe et avec remise en état des lieux. Par conséquent, le périmètre du secteur Na doit être ajusté à celui de l'arrêté de protection de biotope.

La limite de la zone Na est ajustée conformément au schéma de la page 3 du présent document

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune répond favorablement à la demande de la PPA.

- Le secteur UEd situé à l'Ouest du territoire communal d'une surface de 17 ha, prévu au POS est maintenu dans le PLU. Il forme une continuité avec la zone agricole Aa (inconstructible) et est proche (100 m) du site protégé du "champ d'inondation de la Thur" (arrêté de protection de biotope). Comme le souligne l'évaluation environnementale (page 112 du rapport), le projet de PLU a pour conséquence de réduire les superficies exploitées par l'agriculture. Aussi la nécessité d'étendre la zone UE par une extension de 17 ha doit être établie.

Des mesures environnementales sont prises dans le présent PLU pour assurer une qualité environnementale de cette future zone industrielle. Ainsi, le traitement de l'interface se fera par des boisements existants entre l'espace UEd et l'urbanisation (Nord) ou par des plantations à créer entre l'espace UEd et l'espace agricole (Ouest).
La délimitation de cette zone s'inscrit dans le développement économique prévu par le SCoT.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : cette zone est prévue au SCoT et la commune s'engage sur des mesures environnementales. La justification de cette zone semble donc établie.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Services de l'Etat

1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)

L'assainissement

Le rapport de présentation indique une saturation de la station d'épuration en cas de forte pluie par la présence d'eaux claires parasites. Il convient d'apporter des éléments permettant de s'assurer du bon fonctionnement du réseau de collecte. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) rappelle à cet effet que l'infiltration des eaux pluviales et des eaux résiduaires ne nécessitant pas ou plus d'épuration et/ou le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et des eaux résiduaires ne nécessitant pas ou plus d'épuration et/ou la limitation des débits de rejet dans les cours d'eau, sont vivement recommandés. En cas d'existence de réseau séparatif des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel. La situation de la commune doit être précisée dans le rapport de présentation.

Le règlement du service public de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes de Thann Cernay définit les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement des communes ayant transféré à la Communauté de Communes leur compétence en matière de collecte, de transport et de traitement des eaux usées.

L'article 11 du règlement est modifié comme suit :
Assainissement

Les dispositions du règlement du service public de l'assainissement collectif de la Communauté de Communes de Thann Cernay sont applicables.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : ce sujet a déjà été évoqué précédemment ; la commune modifiera l'article 11 de son règlement en précisant que c'est bien la C.C Thann-Cernay qui est responsable de l'assainissement collectif.

Les risques

Si l'intégration de la thématique des risques dans le projet de PLU est satisfaisante, la moitié du secteur Na, situé à l'Est du centre hippique, se trouve en zone inconstructible du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Thur. Il convient de mettre le règlement graphique et le règlement écrit en cohérence avec les prescriptions de ce plan. En application du décret n° 2017-780 du 5 mai 2017 relatif au renforcement des mesures de sécurité contre les actes de malveillance des sites SEVESO couverts par un PPRT, le préfet a transmis un courrier à la commune en date du 4 août 2017, demandant de retirer, de l'accès au public, les notes de présentation des PPRT concernés. En conséquence, les notes de présentation des PPRT BIMA et Du Pont de Nemours doivent être supprimés des documents transmis ou disponibles.

Pour le secteur Na CF réponse ci-dessus.

Les notes de présentations des PPRT seront retirées du dossier.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : les notes de présentation des PPRT doivent être retirées du dossier "papier" mais également des sites web qui présentent le dossier ; je note également que cette observation a été faite par la DDT en annexe technique de l'avis du sous préfet de Thann-Guebwiller datée du 29/9/2017 ; il aurait donc été tout à fait possible de retirer avant le début de l'enquête publique qui a commencé le 20 février 2018 ces documents. Je considère donc qu'il y a eu un vrai dysfonctionnement tant de la part des services de l'Etat que des services de la mairie en la matière. Au moment où je rédige ces remarques, les sites web qu'ils dépendent de l'Etat ou de la mairie contiennent toujours ces informations sensibles.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Services de l'Etat**1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)****Les transports**

En matière de transports, le PADD fixe des objectifs de valorisation de transports en commun dont l'organisation des rabattements sur la ligne tram-train. Le SCoT prescrit pour Cernay de prévoir les surfaces et équipements nécessaires au bon fonctionnement des rabattements des différents modes de déplacement. Le projet de PLU doit préciser dans le rapport de présentation si les disponibilités de parking sont suffisantes pour répondre à cet objectif. De plus, le SCoT prescrit la réalisation d'une aire de stationnement pour l'arrêt projeté du tram-train à Cernay ZI.

Par ailleurs et dans l'éventualité de la réactivation de la ligne ferrée Cernay-Sentheim-Doller, le SCoT prescrit de préserver de toutes constructions les emprises occupées par les voies. Le projet de PLU doit en tenir compte.

Prends acte. Pour mémoire, le rapport de présentation comprend une analyse des stationnements sur la commune.

Les emprises occupées par la voie ferrée Cernay-Sentheim-Doller sont propriété de la CCTC ce qui garantit leur préservation pour une éventuelle réactivation de la ligne ou pour un usage en mode doux.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune éclaire la problématique ; les emprises de la voie ferrée appartenant à une collectivité publique, il n'y a aucun risque pour pouvoir réactiver cette ligne.

Observations sur les documents présentés**Le rapport de présentation**

- l'unité de compostage Alsace Compost située dans la zone industrielle Est de Cernay ne figure a priori pas dans les documents ; compléter éventuellement le rapport de présentation et s'assurer des règles d'aménagement des zones situées à proximité ;

Il s'agit de SEDE Environnement qui est implantée en ZI Europe. Cette ICPE procède au compostage de résidus urbains (boues d'épuration et déchets verts) et au dépôt de bois conformément aux arrêtés préfectoraux du 01/03/1999, du 23/06/2005 et du 01/07/2005. Aucun périmètre d'isolement n'est induit par les activités autorisées.
Le rapport de présentation sera complété par ces informations.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune est conforme à la demande de la PPA ; dont acte.

- un état des lieux du parc locatif social (localisation, état, taux d'occupation, de vacance,) pourrait utilement compléter le rapport de présentation ;

Ces données sont inhérentes au Plan Local de l'Habitat qui est en cours d'approbation. Ce dernier, une fois exécutoire pourra donc répondre à cette problématique.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : le PLH donnera ces indications lorsqu'il sera approuvé.

- le zonage figurant à la page 47 de l'évaluation environnementale comporte un secteur 2AU qui n'existe pas ;

Ce secteur sera supprimé

Remarque(s) du commissaire enquêteur : dont acte.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)

- les zones AU figurant à la page 46 du même document sont au nombre de 6 et non de 7.

Le document sera rectifié pour tenir compte de l'observation

Remarque(s) du commissaire enquêteur : une erreur que j'avais repérée et qui sera corrigée dans le document final.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il conviendra de veiller à ce que les orientations du PADD puissent trouver leur traduction réglementaire dans le PLU : les objectifs en matière de transports notamment ainsi que la préservation des ressources naturelles.
Le projet de PLU devra aussi respecter les orientations du PADD (cf. l'orientation "préservé le vignoble" et le paragraphe "environnement").

Le règlement graphique tient compte de l'environnement. Il délimite des secteurs spécifiques (Av pour le secteur viticole dont le document écrit en protège les ressources par une inconstructibilité) et délimite des EBC.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune est pertinente.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place pour chaque secteur d'extension. Elles semblent de nature à garantir une intégration paysagère satisfaisante des futures habitations. Toutefois, certaines thématiques, telle que la transition énergétique, pourraient être développées notamment : conception bioclimatique des bâtiments, incitation à la production et à l'autoconsommation d'énergies renouvelables, gestion des déchets, chaufferie à l'échelle du quartier, ... Les OAP peuvent également être améliorées sur les points suivants :

- OAP rue d'Auvergne : cette extension constitue une bonne démarche de densification urbaine. Un espace de respiration "végétal" pourrait compléter l'aire de convivialité prévue sur le secteur.

Les OAP telles qu'elles figurent dans le projet de PLU conviennent à la commune.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : les suggestions de la PPA sont intéressantes mais comme la commune le dit, c'est son PLU et non celui de l'Etat. La mise en œuvre du PLU reste de la responsabilité de la commune.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

- OAP rue Guibert : les enjeux de transport public de mobilité propre (de transition énergétique) sont à mettre en avant. Le caractère actuel du site mérite un travail de fond sur les traitements végétaux à mettre en œuvre. Cet espace constitue en effet un maillon de l'axe gravitaire de Cemay-Ouest-Est.

La zone 2AU rue Guibert est une réserve foncière. Lors de son ouverture à l'urbanisation elle fera l'objet d'une OAP qui prendra éventuellement en compte tout ou partie des suggestions.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : La PPA émet des suggestions qui ne remettent pas en cause la validité du projet de PLU.

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> OAP rue des Lilas : des aménagements des abords du canal usinier permettraient sa valorisation et d'ouverture d'un potentiel de pénétrante verte et bleue vers le centre-ville. Il en est de même pour le secteur Cartisane. | <p>La zone 2AU rue des Lilas est une réserve foncière. Lors de son ouverture à l'urbanisation elle fera l'objet d'une OAP qui prendra éventuellement en compte tout ou partie des suggestions.</p> |
|--|--|

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *même remarque que précédemment.*

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> OAP rue de Schweighouse : ce secteur est situé à proximité de la RD83. Il serait intéressant d'intégrer le projet dans une vision plus large afin de créer une coupure végétale forte le long des axes routiers et de permettre des connexions avec certains plans d'eau non reconvertis. Ce secteur devra préserver le maximum de végétaux existants. | <p>La zone 2AU rue de Schweighouse est une réserve foncière. Lors de son ouverture à l'urbanisation elle fera l'objet d'une OAP qui prendra éventuellement en compte tout ou partie des suggestions.</p> |
|--|--|

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *même remarque que précédemment.*

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> OAP rue de Normandie : ce secteur est situé à proximité des grands axes routiers et de la zone d'activité. Il serait utile de sauvegarder la large bande existante au Sud et d'en créer une nouvelle à l'Est. | <p>La zone 2AU rue de Schweighouse est une réserve foncière. Lors de son ouverture à l'urbanisation elle fera l'objet d'une OAP qui prendra éventuellement en compte tout ou partie des suggestions.</p> |
|---|--|

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *même remarque que précédemment.*

Le règlement

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> le règlement comprend la zone d'aménagement concertée (ZAC) des rives de la Thur indicée "ZA", "ZC", "ZE" avec ses propres règles. Il est rappelé que depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, les ZAC sont intégrées dans les PLU et leurs périmètres déclinés dans les zones U ou AU ; | <p>La ZAC des Rives de la Thur est intégrée dans le PLU. Dans un souci de simplification de l'application du droit des sols, les appellations des zones constituant la ZAC ont été conservées telles qu'elles étaient lors de sa création et elles produisent les mêmes effets qu'un classement en zone U ou AU.</p> |
|---|--|

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *la commune a souhaité conserver les appellations des zones de la ZAC intégrée désormais dans le PLU ; leurs règlements sont identiques à ceux des zones U ou AU, dont acte.*

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> les marges de recul préconisées par l'évaluation environnementale (par exemple UEc "prévoir un recul d'au moins 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés") ne sont pas traduites dans le règlement. Il en est de même pour l'interdiction de remblayer. (cf. tableau des mesures de la page 125 de l'évaluation environnementale qui édicte des règles à prendre en compte au titre de l'environnement). | <p>Le règlement sera modifié pour imposer un recul minimal de 5 m par rapport à la Thur.</p> <p>L'interdiction de remblayer ne peut être généralisée car elle pourrait rendre plus complexe d'éventuels travaux ou aménagement nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ou de restauration - protection de la biodiversité.</p> |
|--|--|

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *le recul de 5m est acté par la commune qui modifiera son règlement ; le problème du remblaiement sera pris en compte par la commune au cas par cas*

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Services de l'Etat

1.1 Avis technique des Services de l'Etat (suite)

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Services de l'Etat

1.2 Avis technique des Services de l'Etat – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin

L'UDAP rappelle les courriers adressés à la mairie : une lettre d'observations en date du 18 mai 2017, dans le cadre de la réunion des personnes publiques associées du 19 mai 2017 (une seule réunion PPA a été organisée) et fait part des remarques suivantes :

sur le règlement de la zone UA (centre ancien) :

Dans le courrier précité du 18 mai 2017, le service a proposé à la commune un socle de prescriptions minimales destinées à garantir l'intérêt architectural et patrimonial du centre ancien. Il est relevé avec intérêt que la commune a intégré les dispositions de l'UDAP 68 dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au patrimoine (cf document 2.4). A ce titre, l'article 7 du règlement renvoie à l'OAP en précisant que "les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions doivent en outre être compatibles avec les préconisations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone UA". A toutes fins utiles, le service émet quelques observations sur le terme "préconisation", qui apparaît dans l'article 7 du règlement ainsi que dans le document OAP, sous les rubriques "couvertures/teintes des façades/capteurs solaires/isolation thermique par l'extérieur". Le terme "préconisation", que l'on peut assimiler au mot "recommandation", n'est pas approprié compte tenu du caractère directif des clauses de l'OAP régissant les couvertures, les teintes des façades, (cf. emplois du verbe devoir conjugué au présent ou futur : doit, devront/du verbe avoir conjugué au futur : auront / des verbes interdire, proscrire...). Par souci de cohérence juridique, il conviendrait de rétablir le terme prescriptions en lieu et place du mot "préconisation". Il est à noter que cette remarque ne remet nullement en cause l'approche circonstanciée qui prévaudra dans le cadre de l'instruction de travaux, une telle approche étant garantie par le caractère de compatibilité (et non de conformité) devant exister entre le projet de travaux à instruire et la prescription à appliquer. En effet, il est rappelé que le recours à l'OAP autorise une marge d'appréciation liée à la prise en compte du contexte dans lequel se situe le projet (datation du bâtiment, son état, ses travaux antérieurs, son environnement immédiat et plus lointain, sa situation par rapport au monument historique...).

L'OAP relative au patrimoine a été intégrée au projet de PLU car une incertitude existait sur la possibilité de procéder à une enquête publique conjointe avec le projet de Périmètre Délimité des Abords.

Cette incertitude ayant été levée, l'OAP relative au patrimoine est non seulement redondante mais aussi source de confusion pour les porteurs de projets qui se verraient opposer deux sources de droits pour le même objet : l'une normative puisque génératrice d'un avis conforme (le PDA) et l'autre incitative puisque applicable en termes de compatibilité.

La remarque de l'UDAP corrobore cette crainte puisqu'il est question d'un caractère plus directif des prescriptions figurant dans l'OAP. Il sera très difficile de faire admettre à un pétitionnaire que son projet doit être compatible avec des prescriptions en même temps que conforme à un avis donné sur la base du PDA.

Il est donc retenu de supprimer l'OAP relative au patrimoine pour qu'elle ne perturbe pas l'application du PDA.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la suppression de l'OAP relative au patrimoine est une décision raisonnable de la part de la commune dans la mesure où l'enquête publique unique porte à la fois sur le projet de PLU et sur le projet de PDA. J'ai moi même soulevé ce problème dans les observations que j'ai adressées à la commune ; dont acte.

sur l'isolation thermique par l'extérieur :

L'OAP indique, page 7 : "l'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des

Voir ci-dessus

1 / SOUS-PRÉFET DE THANN-GUEBWILLER – Lettre du 29 septembre 2017 + Annexe technique des Service de l'Etat

1.2 Avis technique des Services de l'Etat – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin

décors en pierre et des structures en pans de bois dont la qualité justifie la préservation".
 Cette disposition pourrait être complétée de la manière suivante : "de façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, appui de fenêtres, corniches, débords de toiture, pans de bois...".

Remarque(s) du commissaire enquêteur : sans objet puisque l'OAP est supprimée.

sur le plan des servitudes d'utilité publique :

La liste des monuments historiques figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique est erronée. Elle sera à rectifier sur la base du tableau des monuments historiques adressé par l'UDAP 68 dans le cadre du porter-à-connaissance (courrier du 23 novembre 2015, date à laquelle l'UDAP 68 était connue sous la dénomination STAP 68).

Il est pris note que le document fourni par la DDT est erroné
 Il y a 3 MH à Cernay :

- l'ancien tribunal
- la porte de Thann
- la tour

Pour rappel, l'église Saint-Etienne ne fait l'objet que d'un classement au titre des MH pour les fresques situées à l'intérieur du bâtiment. Le bâtiment ne fait l'objet d'aucune protection.

Il y aura lieu de demander à la DDT de corriger le plan des servitudes d'utilité publique.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : on ne peut que regretter la défaillance grave de ce service de l'Etat.

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN – Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe

L'analyse des documents par mes services me conduit aussi à formuler quelques remarques ci-jointes que je vous remercie de bien vouloir examiner. Celles-ci portent sur les thématiques des infrastructures numériques et de l'environnement.

Concernant les infrastructures

Aménagement numérique Le PADD mentionne en page 7 l'orientation d'assurer l'accès aux réseaux de communication numérique, ainsi qu'en page 9 l'orientation d'assurer aux entreprises l'accès au haut-débit (le terme très haut débit serait préférable).

Or cette problématique n'est pas abordée dans le reste des documents et le PLU n'apporte donc pas de réponses concrètes en termes de mise en œuvre.

Le rapport de présentation pourrait ainsi être complété par la description des objectifs du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique et par la carte de déploiement du THD (très haut Débit) dans le Haut-Rhin (cf. page suivante).

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) fixe un objectif général d'accès au THD pour toutes les communes alsaciennes situées hors des périmètres d'investissement des opérateurs (à savoir

Le PLU n'a pas vocation à apporter de réponses concrètes en termes de mises en œuvre de desserte numérique à très haut débit. Il doit intégrer dans ses orientations générales d'aménagement la problématique de la desserte numérique THD et veiller à ce qu'aucune de ses dispositions ne fasse obstacle au déploiement de cette desserte
 Il n'y a pas lieu d'alourdir le dossier avec des informations à caractère volatile qui seront obsolètes dès que la technologie évoluera.

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN – Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe

sur le Haut-Rhin, les agglomérations de Colmar et Mulhouse ainsi que de la ville de Saint-Louis) par la création d'un Réseau d'Initiative Publique (RIP) dénommé THD Alsace.

Des informations plus détaillées sont disponibles sur le site internet de la Région <http://www.alsacechampagneardennelorraine.eu/actions/lamenagement-numeriquetenitoire-tres-haut-debit/>

Le règlement pourrait également rappeler en page 5, au chapitre «Electricité et télécommunication», que Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à vocation économique devront être raccordées au réseau de communication fibre.

Le site internet dédié (<http://www.rosacefibre.fr/>) indique un raccordement à la fibre en 2019 pour CERNAY.

Les données précises sur les débits par commune figurent sur le site internet suivant : <http://observatoire.francethd.fr/#>

Les données pour CERNAY pourraient être ajoutées dans le rapport de présentation :

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune me semble particulièrement pertinente. La remarque du conseil départemental contient en elle même la réponse à la question posée. Des sites dédiés à l'aménagement numérique existent et ils peuvent apporter toutes les précisions nécessaires dans ce domaine qui évolue rapidement. Je peux suggérer à la commune de mettre dans ses documents l'adresse de tous ces sites pour parfaire l'information du public.

Concernant l'environnement**Zones à dominante humide :**

Les zones à dominante humide sont mentionnées en page 41 du rapport de présentation.

Les secteurs d'extension suivants impactent potentiellement des zones à dominante humide :

ZAC des rives de la Thur, Zone 2AU rue des Lilas, Zone 2AU Cartisane.

Les OAP de ces zones mentionnent toutefois des mesures environnementales à prendre en compte en conséquence.

Cette observation n'appelle pas de commentaire particulier.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : des remarques que la commune a déjà prises en compte.

Zones Humides Remarquables (ZHR)

L'intérêt de la préservation des milieux naturels associés à la THUR à l'Ouest de Cernay est bien développé en pages 33 et 34 du rapport de présentation. Outre l'arrêté de protection du biotope mentionné, ce secteur constitue une zone humide remarquable et est largement couvert par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Ces deux informations mériteraient de figurer également dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, le rapport de présentation pourrait également mentionner comme zone humide remarquable, la zone inondable relictuelle de la Thur entre Cernay et Staffelfelden et milieux suballuviaux.

L'évaluation environnementale (document 1.d du dossier) qui est l'une des composantes du rapport de présentation fait état des :

- ENS en page 58
- Zones humides remarquables en pages 202 à 209

Remarque(s) du commissaire enquêteur : l'évaluation environnementale répond à la question posée.

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN – Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe

Espaces boisés classés

Les espaces boisés situés le long de la Thur dans son champ d'inondation en amont de Cernay sont classés en espace boisé classé (EBC) sur le règlement graphique. Ces boisements font déjà l'objet de plusieurs protections au titre de l'arrêté de protection de biotope et en tant qu'Espace Naturel Sensible. Le classement en EBC ne semble pas nécessaire et pourrait rendre plus complexe d'éventuels travaux ou aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ou de restauration - protection de la biodiversité. La trame EBC dans ce secteur pourrait donc être supprimée.

La seule mesure permettant de garantir la pérennité des espaces boisés est un classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La commune n'est pas propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées par l'EBC. C'est pourquoi il est décidé de maintenir l'Espace Boisé Classé, compte tenu de la valeur biologique, écologique et paysagère de la zone. Si des travaux devaient être engagés et engendrer la coupe d'arbres, ces derniers feront l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la commune.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : il ne s'agit que d'une suggestion de la part du conseil départemental de supprimer le classement en zone EBC de certains espaces boisés déjà protégés par une autre réglementation. La commune en a décidé autrement et c'est elle qui mettra en oeuvre son PLU et qui aura à gérer les problèmes inhérents à ce classement.

Eau potable

Le rapport de présentation mentionne en page 10 un projet de puit de captage dont la date de l'arrêté est à compléter dans le texte : arrêté du 9 décembre 2015.

Le complément mentionné sera incorporé au rapport de présentation.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : dont acte.

Déchets / décharges

La description des sites et sols pollués figure en pages 97 à 103 du rapport de présentation ; elle pourrait être complétée par une carte de repérage.

Une carte de repérage ne présenterait un intérêt que si elle permettait de localiser avec précision l'emprise des sites et sols pollués. La commune ne disposant pas de ces informations, il n'est pas établi de carte.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la remarque du conseil départemental est pertinente ; le rapport de présentation recense de façon précise les sites pollués connus en donnant leur adresse ; une carte aurait donc pu être établie uniquement pour information et sans valeur juridique ; dommage.

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALSACE – Lettre du 9 octobre 2017

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de ce dossier arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors de la dernière réunion des personnes publiques associées ait globalement été pris en compte. Néanmoins, nous ne trouvons pas trace dans les documents arrêtés d'une concertation avec la profession agricole, horticole et viticole. Ceci est dommageable car nous ne pouvons savoir dans quelle mesure la profession a pu exprimer ses attentes vis-à-vis du nouveau document d'urbanisme et présenter d'éventuels futurs projets.

La commune entretient des relations suivies avec les acteurs du monde agricole, horticole et viticole. Une concertation a été organisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. Dans ce contexte, les attentes de la profession agricole et les éventuels projets pouvaient être soumis à la commune sans qu'il soit nécessaire d'organiser une concertation spécifique. Par ailleurs, la commune ne doute pas que la profession aurait saisi son organe représentatif s'il s'était trouvé qu'un projet doit être pris en compte. En dernier ressort, un éventuel projet peut faire l'objet d'une demande dans le cadre de l'enquête publique.

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN - Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe

Remarque(s) du commissaire enquêteur : je confirme la réponse de la commune dans la mesure où des représentants du monde agricole et viticole se sont effectivement déplacés lors de mes permanences et se sont exprimés sur le registre papier ; deux lettres me sont également parvenues.

Rapport de présentation – 1^{ère} partie - diagnostic

Nous soulignons l'intérêt que porte le document sur l'agriculture, l'horticulture et la viticulture.
L'article L 151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU établisse « les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements de services »
Il est dommageable que les projets agricoles, horticolas et viticoles n'aient pas été recensés lors d'une concertation. En effet, ces projets auraient traduit un réel dynamisme sur le territoire communal. L'orientation « assurer le maintien de l'activité agricole » proposée au PADD va d'ailleurs dans ce sens.

La commune entretient un lien étroit avec ses agriculteurs et est au courant des projets en cours ou à venir. Sur le ban communal, il ne subsiste que très peu de propriétaires (1 ou 2) mais que des exploitants. C'est pour cela qu'une concertation spécifiquement agricole n'a pas été réalisée.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : lors de mes permanences j'ai rencontré à de nombreuses reprises des représentants du monde agricole et viticole venus se renseigner sur les dispositions du PLU ; ils ont d'ailleurs émis sur le registre papier des observations. Sauf pour quelques points pour lesquels ils demandent une modification du zonage du PLU (une partie de la zone UC à reverser en zone Av et une opposition à la zone 2AU rue du raisin) ils sont sensibles au fait que le projet de PLU reclasse en zone agricole 60 ha classés au POS précédent en zone urbanisable à long terme. On peut également rappeler que l'élaboration de ce PLU a fait l'objet de beaucoup d'information en direction de la population et que des réunions spécifiques ont été organisées.

PADD

La commune a choisi un scénario avec une croissance moyenne ayant comme perspective une population à 12500 habitants à l'horizon 2024. L'accueil de plus de 1000 personnes supplémentaires par rapport à la population de 11451 habitants en 2011 est raisonnable. Il est inférieur à l'évolution démographique positive constatée entre 2006 et 2011 (+ 721 habitants en 5 ans soit environ 144 habitants par an). Sur les 20 dernières années, une augmentation de 1351 habitants a eu lieu entre 1990 et 2013. Cette tendance pourrait confirmer les objectifs démographiques précédemment énoncés.

Le desserrement des ménages est basé sur une taille des ménages de 2.4 personnes par logement en 2024. Avec un objectif de 12500 personnes, l'accueil de 1000 personnes supplémentaires engendrera la construction de 820 logements entre 2017 et 2024 en prenant en compte le desserrement des ménages et la remobilisation des logements vacants réaffectés à l'habitat. Une densité de 35 logements à l'hectare sera appliquée en zone de densification et d'extension. Ces densités sont conformes au SCOT de Thur-Doller en vigueur.

Il sera donc produit en moyenne une centaine de logements par an jusqu'en 2024 sur une surface

Ce rappel des dispositions découlant du scénario de développement retenu par la commune n'appelle pas de commentaires

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN – Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe

de 35.4 ha dont 23.4 ha en extension et 12 ha en densification.

Concernant le développement économique, un remplissage d'au moins 50 % des vides mobilisables est prévu. Il est complété par une extension maximum de 36.3 ha avec 35 % mobilisables immédiatement (12.7 ha) et 65 % mobilisables ultérieurement (23.6 ha) après modifications ultérieures du document d'urbanisme.

La modération de la consommation du foncier se traduit quant à elle par diverses mesures :

- l'espace urbain interstitiel libre en 2017 sur la commune de Cernay est estimé à 9 ha. Néanmoins un capital de vides interstitiels d'environ 3 ha peut être mobilisé, la commune émettant l'hypothèse réaliste de mobiliser 30 % des surfaces en vide interstitiel. Ce qui permettra une densification de la zone urbaine existante sur 3 ha

Remarque(s) du commissaire enquêteur : il s'agit d'un rappel intéressant et synthétiques des hypothèses retenues par la commune pour élaborer son PLU.

- L'objectif d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare est conforme aux orientations du SCOT Thur-Doller et traduit la volonté de modérer la consommation du foncier. Les surfaces d'extension urbaines totales prévues au PLU représentent une surface de 23.4 ha.

Ce rappel des dispositions découlant du scénario de développement retenu par la commune n'appelle pas de commentaires

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la densité moyenne de 35l/ha est conforme aux orientations du SCOT.

- En ce qui concerne la vacance, le nombre de logements est de 353 soit 7.2 % du parc de logements. Une part de vacance de 5% (253 logements) est laissée pour permettre une rotation du parc immobilier. Reste la réaffectation d'une centaine de logements qui permettra de limiter la consommation du foncier.

La réhabilitation des logements du quartier Bel Air lors de la phase B des travaux va permettre une diminution de la vacance.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : difficile de diminuer la vacance des logements car cette vacance a de multiples causes ; la commune espère y parvenir avec la réhabilitation du quartier Bel Air, dont acte.

- Le potentiel de requalification de la friche industrielle (pôle de la Cartisane) est un gisement exploitable et permet de réduire les extensions urbaines. Néanmoins, sa réutilisation demande une procédure pré-opérationnelle pour son réemploi. Il ne peut donc pas être mobilisable de suite dans le PLU.

C'est dans cet objectif que le pôle de la Cartisane a été classé pour partie en zone de réserve foncière.

On peut aussi préciser qu'un contentieux vieux de 20 ans est toujours en cours sur cette zone et contraint donc la visibilité sur sa mobilisation...

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune en est consciente et a pris les mesures adéquates pour traiter ce problème.

2 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN – Lettre du 9 Octobre 2017 + Note technique jointe en annexe**Préservation et développement de l'espace rural**

L'objectif de pérenniser les activités agricoles, horticole et viticoles est affiché dans ce document.

Il se traduit par :

- une zone Aa exclusivement agricole et inconstructible pour des motifs de préservation du potentiel agronomique.
- une zone Av, exclusivement viticole et inconstructible pour des motifs paysagers et de préservation de l'aire AOC.
- La mise en place d'une zone agricole A constructible au sud du ban communal pour les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole du Lutzelfhof et au nord près d'une exploitation agricole. Le logement des exploitants est possible si la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire et continue, au regard des activités de l'exploitation. Le logement est limité à 150 m² de surface de plancher.
- une zone agricole Ah, centrée sur une importante exploitation horticole permettant le développement de celle-ci.
- une zone agricole Am, permettant le développement de l'activité maraîchère et la possibilité de construction de serres et installations nécessaires à cette activité.

Tous ces éléments permettent la pérennisation de l'activité agricole, horticole et viticole à Cernay.

Il est pris acte que les dispositions du PLU permettent la pérennisation de l'activité agricole, horticole et viticole à Cernay.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : le conseil départemental énumère les dispositions du PLU qui pérennisent les activités agricoles, horticole et viticoles de Cernay.

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALSACE – Lettre du 9 octobre 2017**Rapport de présentation - 2^{ème} partie - Analyse des incidences du plan et les explications des choix retenus dans le PLU****Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

Les surfaces inscrites au POS en zones NAa dévolues au développement urbain représentaient une superficie de 28 ha. Durant l'application du POS, 17 ha ont été consommés pour l'habitat, laissant une surface de 11 ha disponible.

La zone NA1, de 30 ha, réservée au développement de la zone commerciale et industrielle d'Aspach n'a pas été entamée et reste intacte.

Le réservoir de la zone NA stricte, destiné à une urbanisation future est demeuré quasiment intact avec 79 ha. Ces chiffres laissent à penser que la potentialité d'accueil du POS a été surévaluée par rapport aux besoins réels en habitat.

Il est projeté de reconduire 30 ha de zones NA et NAa en AU et AUa dans le cadre du PLU. Une réduction des zones constructibles est effective avec un retour de 46,5 ha en zone agricole du futur PLU dont les 30 ha réservés au développement de la zone commerciale et industrielle d'Aspach.

Néanmoins, une zone urbaine (UC) touche l'aire AOC, située au Nord du ban communal et représente une surface de 0.63 ha. Elle n'est pas en continuité de la tache urbaine et constitue par conséquent une extension urbaine sur de la terre viticole.

Cette consommation vient se rajouter aux 0.9 ha déjà consommés sur l'aire AOC durant la période du POS et aux 0.9 ha déjà en zone urbaine dans le POS.

Le PLU opère en effet une réduction substantielle des zones initialement prévues pour servir de support au développement urbain, et une grande part de cette réduction se fait au bénéfice des zones agricoles.

L'extension de l'aire urbaine (UC) sur l'espace AOC sera supprimée de sorte à revenir à la délimitation qui existait dans le POS.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : si la chambre d'agriculture constate que le projet de PLU permet une modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, elle est opposée à une zone UC de 0,63 ha qui empiète sur la zone Av. La commune lui donne satisfaction en s'engageant à supprimer cette zone. Je note que la chambre n'est pas le seul organisme à s'opposer à cette petite zone UC, certains particuliers et les représentants du monde viticoles s'y opposent également.

De même, nous constatons que la zone 2AU de 5 ha située rue du Raisin, près de la zone AOC, comporte des jardins, des vignes, des pâtures, prés vergers et des terres labourables.

Cette zone était déjà constructible immédiatement dans le POS et n'a pas été urbanisée durant plusieurs décennies. Ceci confirme que les besoins programmés n'étaient pas avérés.

L'évaluation environnementale du PLU considère cet espace de bonne qualité écologique et paysagère et le GERPLAN le recense comme constituant un « éco complexe » remarquable.

Du point de vue agricole, ces terrains représentent un très bon potentiel agronomique avec des terres argileuses riches. Elles permettent un très bon rendement agricole et viticole.

Au regard de ces éléments, il ne nous semble pas justifié de reconduire automatiquement dans le PLU cette surface de 5 ha en zone d'urbanisation future.

- 58 ha inscrits en zone NA non construite dans le POS sont retournés en zone N du PLU. Ils correspondent à de la forêt et de la friche mais aussi à des zones de pâturage et de culture.

La zone 2AU rue du Raisin est maintenue.

L'affirmation selon laquelle les terrains permettent un très bon rendement agricole et viticole demande à être confirmée par des données objectives et chiffrées.

Voir en outre page 8

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALSACE – Lettre du 9 octobre 2017

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune maintient dans le projet de PLU cette zone 2AU rue du raisin malgré l'opposition de la chambre : je note que d'autres organismes ou particuliers s'y opposent également. Cette zone reste un point de désaccord entre certaines parties, mais cette zone destinée à une urbanisation à moyen ou long terme devra pour être constructible faire l'objet d'une enquête publique dans le cadre de la révision du PLU. Une réflexion approfondie ultérieure sera nécessaire pour apprécier la faisabilité d'une opération immobilière.

Si le zonage N naturel est plus approprié pour une occupation du sol forestière et de friche, la question se pose pour les prairies et les cultures qui participent pleinement à l'activité agricole. Nous demandons que ces zones de prairies et de cultures soient classées en zone agricole A.

Les délimitations s'appuient sur les sensibilités environnementales et notamment le noyau de biodiversité et les ZNIEFF de type1. Le classement en zone N n'est pas en contradiction avec l'activité agricole. On peut relever que la mise en valeur agricole des parties du territoire communal visées par cette observation n'est pas avérée, la majorité des espaces étant des friches et des landes

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la réponse de la commune me semble pertinente ; il est vrai que les zones N ne sont pas automatiquement vouées à l'activité agricole ; il s'agit d'abord d'en protéger la biodiversité ; pour autant ce classement n'interdit pas l'activité agricole.

En résumé, nous pouvons constater :

- une économie de foncier par la rétrocession de plus de 46 ha de zone NA du POS en zone agricole provenant de la suppression de l'extension de la zone commerciale et industrielle d'Aspach. Et le retour de 58 ha de zone NA du POS en zone naturelle située principalement entre la zone urbaine actuelle et la RD 83
- Néanmoins une zone d'extension à l'urbanisation rue du Raisin a été mise en place. Ce besoin n'est pas justifié au regard des projections démographiques et des nombreuses autres zones d'extension programmées par ailleurs. Nous sollicitons sa suppression.
- Une extension de 0.6 ha en partie Nord de la zone UC située en limite de zonage, touche l'aire AOC alsace. Cette extension est de plus totalement déconnectée de la tache urbaine actuelle. Nous demandons la réduction de la zone UC se traduisant par la suppression de ce zonage sur la zone AOC.

Nous sollicitons un retour en zone agricole des parcelles de culture et de prairie situées en zone naturelle du futur PLU

Voir ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : il ne s'agit que d'un résumé des observations pour lesquelles un commentaire a déjà été fait.

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALSACE – Lettre du 9 octobre 2017

Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Dispositions du PLU en zone A

Ces dispositions sont en corrélation avec l'orientation « assurer le maintien de l'activité agricole » proposée dans le PADD et visant à consolider celle-ci sur le long terme.

Elles se traduisent par la mise en place d'un zonage agricole constructible A sur les deux exploitations agricoles pour les constructions et installations à vocation agricole sous condition.

La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation.

L'existence d'un secteur viticole Av correspondant à la zone AOC Alsace inconstructible au nord du ban communal.

La mise en place d'un secteur Ah zone horticole, autorisant le développement de cette activité.

La localisation d'une zone Am de maraichage où la mise en valeur agricole ne peut être réalisée que dans le cadre de cette activité et où seules les constructions et installations sont autorisées pour cette activité.

Nous approuvons la mise en place de ces mesures dans le PLU.

Néanmoins ces zonages répondent uniquement aux besoins des agriculteurs qui sont déjà implantés sur le ban communal. Le reste de la zone agricole étant inconstructible, elle ne permet pas le développement de nouvelles structures qui auraient pu être connues si un diagnostic agricole avait été réalisé.

La commune entretient des relations suivies avec les acteurs du monde agricole, horticole et viticole. Une concertation a été organisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. Dans ce contexte, les attentes de la profession agricole et les éventuels projets pouvaient être soumis à la commune sans qu'il soit nécessaire d'organiser une concertation spécifique. Par ailleurs, la commune ne doute pas que la profession aurait saisi son organe représentatif s'il s'était trouvé qu'un projet doive être pris en compte. En dernier ressort, un éventuel projet peut faire l'objet d'une demande dans le cadre de l'enquête publique.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : lors de mes permanences aucun projet de construction en zone agricole ne m'a été évoqué ; aucune observation sur les registres et aucune lettre sur ce sujet ne 'est parvenue. Je rappelle également que plusieurs réunions d'information ont été organisées par la mairie tout au long de l'élaboration du PLU. Je considère donc que si des agriculteurs avaient des projets de ce type, ils avaient la possibilité d'en parler avec la municipalité

Programmation (OAP)

La plupart des zones 1AU et 2AU faisant l'objet d'OAP sont situées dans la zone urbaine ou dans le prolongement de celles-ci. Elles n'impactent pas le fonctionnement des zones agricoles.

Seul le secteur de la rue du Raisin impacte fortement l'accès aux parcelles situées aux abords de la zone agricole et viticole. Cette extension urbaine sera source de gêne pour la circulation agricole et viticole et risque à terme d'enclaver certaines parcelles.

Cet impact milite, là encore, pour le retrait de cette zone 2AU des futures extensions urbaines du PLU.

Cette affirmation ne repose sur aucun fait objectif.

Compte tenu du classement de cette zone en réserve foncière il est prématuré de spéculer sur les incidences de son urbanisation sur la circulation agricole et viticole.

Il est d'usage constant que les OAP intègrent des orientations relatives au maintien de l'accès aux terres agricoles, et celles qui seront définies préalablement à l'ouverture à l'urbanisation ne dérogeront pas à cet usage.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la chambre rappelle que si les zones 1AU et 2AU n'impactent pas le fonctionnement des zones agricoles, elle souligne à nouveau son opposition à la zone 2AU rue du raisin.

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALSACE – Lettre du 9 octobre 2017

<p>Plan de zonage et règlement Zone A Le zonage répond aux attentes exprimées dans l'orientation «assurer le maintien de l'activité agricole» inscrites dans le PADD, avec la possibilité de développement des exploitations existantes uniquement. La notion de nécessité a été introduite dans l'article A2 définissant les destinations, sous destinations, usages et affectations des sols. A noter que la notion de nécessité inscrite sera étudiée au moment de l'instruction du permis de construire.</p>	<p>Il est pris acte que le zonage répond à l'orientation « assurer le maintien de l'activité agricole »</p>
--	---

Remarque(s) du commissaire enquêteur : satisfecit de la chambre, dont acte.

<p>Zone N La zone Na pour vocation de protéger la qualité et l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages ou de la biodiversité. Comme exprimé précédemment, certaines prairies et cultures ont été classées en zone naturelle. Au regard de l'activité agricole présente sur cette zone, la justification de ce classement n'est pas démontrée ; par conséquent nous demandons que ces prairies et cultures soient classées en zone agricole A du PLU en raison d'un réel potentiel agronomique.</p>	<p>Les délimitations s'appuient sur les sensibilités environnementales et notamment le noyau de biodiversité ; Le classement en zone N, pas plus que tout autre classement d'ailleurs, ne fait pas obstacle à l'activité agricole.</p>
--	--

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune estime que le classement en zone N de ces espaces naturels répond à des préoccupations de type environnemental ce qui n'interdit pas l'activité agricole, dont acte.

<p>Les Espaces boisés classés et plantations Repérés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, ils ont pour vocation à protéger les espaces boisés possédant une valeur écologique et patrimoniale d'exception. Les surfaces concernées par les Espaces Boisés Classé (EBC) correspondent en majorité aux surfaces forestières de la commune. Ici, quelques parcelles sont soumises au régime forestier et gérées par un aménagement forestier programmant les interventions forestières (coupes, plantations,...). Par conséquent, il y a surprotection de ces espaces. Nous demandons que soient enlevés les EBC qui ne sont pas justifiés. Nous rappelons aussi que toutes coupes de bois en forêts privées doivent faire l'objet d'une autorisation de défrichement qui est délivrée par le service forêt de la Direction Départementale des Territoires, limitant le risque de défrichement abusif.</p>	<p>Le classement en EBC n'est pas exclusivement appliqué aux boisements de grande valeur écologique mais aussi aux boisements ayant un intérêt paysager. Par ailleurs la pérennisation des espaces boisés contribue au maintien de la trame verte et bleue.</p>
---	---

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune maintient son classement en EBC estimant que certains boisements ont un intérêt paysager, dont acte.

3 / CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉGION ALÈSACE – Lettre du 9 octobre 2017

Conclusion :

L'économie globale du document nous paraît répondre partiellement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

En effet, certaines zones d'urbanisation futures au nord du ban communal nous semblent en contradiction par rapport aux objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain. Elles impactent fortement l'aire AOC protégée et les terres à fort potentiel agronomique, écologique, malgré un effort de réduction réalisé par ailleurs sur le ban communal.

Les besoins agricoles, horticoles et viticoles des exploitations existantes ont, quant à eux, été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document. Il est dommageable néanmoins de ne pas avoir eu connaissance de besoins nouveaux qui auraient pu être repérés lors d'une concertation.

Il est paradoxal que la Chambre d'Agriculture convienne que le PLU induise une réduction significative des zones affectées au développement urbain tout en déplorant la consommation d'espace et l'étalement urbain.

On peut relever que si des besoins nouveaux existent, ils peuvent faire l'objet de demandes dans le cadre de l'enquête publique.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la chambre résume l'ensemble de ses observations déjà traitées précédemment ; je confirme que lors de l'enquête publique, je n'ai eu aucune demande particulière concernant des besoins nouveaux.

Aussi, notre institution émet un avis réservé sur la gestion économe de l'espace du PLU présenté

Notre avis sera réputé favorable à conditions :

- que soit supprimée la zone 2AU de la rue du Raisin, non urbanisable de suite dans le PLU, pour correspondre à une réelle volonté d'économie du foncier. De telles mesures vont dans le sens de la modération de la consommation d'espace agricole et de lutte contre l'étalement urbain affiché dans le PADD.
- que soit supprimée la surface de 0.6 ha de zone UC débordant sur la zone AOC et qui impacte fortement des terrains viticoles et nécessaires à la profession viticole.
- que soit revu le classement en zone agricole des prairies et cultures situées en zone N du futur PLU.
- que soient revues à la baisse les surfaces d'Espaces Boisés Classés, leurs classements devant être réellement justifiés au vu de la qualité exceptionnelle des peuplements forestiers et du milieu écologique.

Voir ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : une seule réserve exprimée par la chambre a été prise en compte par la commune (zone UC de 0,6 ha).

4 / PETR PAYS THUR DOLLER- Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017

En tant que Personne Publique Associée (PPA), le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Thur Doller porteur du SCoT Thur Doller est amené à donner son avis sur le projet de PLU (Article L153-16 du Code de l'urbanisme).

Nous relevons que le projet de PLU arrêté de Cernay exprime des objectifs et des orientations qui traduisent des orientations du schéma de cohérence territoriale Thur Doller. Il en résulte une compatibilité entre les objectifs et orientations du PLU de Cernay avec ceux du SCOT Thur Doller. Nous souhaitons cependant vous rendre attentifs à deux points de vigilance, concernant la préservation des emprises ferroviaire de la ligne Cernay-Sentheim-Doller et la mention de l'arrêt de Tram-Train Cernay ZI.

Vous trouverez ci-joint nos remarques détaillées concernant votre commune.

Nous exprimons en conséquence un avis favorable sur votre projet de PLU arrêté.

Il est pris note de la compatibilité entre les objectifs et orientations du PLU de Cernay avec ceux du SCOT Thur Doller

Remarque(s) du commissaire enquêteur : un avis favorable et deux points de vigilance détaillés ci après.

Point n° 1 : Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Cernay

Le SCoT Thur Doller a été approuvé par délibération du 18 mars 2014. Tous les documents d'urbanisme locaux (PLU ou POS, PDU, PLH) doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT figurant notamment au PADD et au DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs).

Le SCoT classe la commune de Cernay dans le « Pôle urbain », en tant que « ville moyenne ». Il prévoit pour la commune entre 2012 et 2024 1200 logements soit 100 logements/an. Les surfaces allouées aux extensions de l'habitat sont de 31,5 ha pour 12 ans, soit une moyenne de 2,7 ha/an (Hors Temps 0)

En tant que Personne Publique Associée (PPA), le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Thur Doller porteur du SCoT Thur Doller est amené à donner son avis sur les projets de PLU. (Article L1 53-16 du Code de l'urbanisme).

Sans commentaires

Remarque(s) du commissaire enquêteur : une présentation du sujet.

4 / PETR PAYS THUR DOLLER– Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017 (suite)	
<p>AMBITIONS DU SCOT CONCERNEES PAR LE PROJET POLITIQUE DU PLU DE CERNAY Le projet de PLU de Cernay, par son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), propose plusieurs orientations qui ont pour but de donner un fil directeur au projet politique de la commune. Ces ambitions affichées dans le SCOT Thur Doller sont comparées avec les orientations du PLU.</p>	Sans commentaires
<p><u>Ambition 1 : Assurer un maillage territorial cohérent des vallées à la plaine</u> <u>Ambition 1.2</u> : Bâtir un système de transport «vertueux» pour les grands déplacements → Améliorer le cadre de vie <u>Ambition 1.3</u> : S'appuyer sur la charpente paysagère et la trame verte et bleue dans l'organisation du territoire (page 15 du DOO du SCOT) → Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire <u>Ambition 1.3.2</u> : Protéger et renforcer la biodiversité locale et la trame verte et bleue tout en permettant le développement du territoire (Document graphique 6 du DOO du SCOT) → Préserver les équilibres écologiques</p>	Sans commentaires
<p><u>Ambition 2 : Poursuivre le développement économique en s'appuyant sur les ressources locales</u> <u>Ambition 2.1</u> : Construire une offre foncière économique séduisante, attractive et équilibrée du territoire (page 20 du DOO du SCOT) → Diversifier les activités économiques <u>Ambition 2.3</u> : Soutenir une agriculture de proximité et ancrée dans les différents terroirs (page 36 du DOO du SCOT) → Pérenniser l'activité agricole <u>Ambition 2.4</u> : Tendre vers un développement touristique durable, valorisant les potentialités patrimoniales et naturelles du territoire → Développer le potentiel touristique et les loisirs</p>	Sans commentaires
<p><u>Ambition 3 : Développer la proximité des usages et améliorer le cadre de vie</u> <u>Ambition 3.1</u> Permettre un maillage soutenu de services et d'équipements publics → Améliorer le cadre de vie → Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité <u>Ambition 3.2</u> : Promouvoir un urbanisme qui contribue à la réduction des besoins en déplacements et des émissions de Gaz à Effet de Serre : Assurer la mixité des fonctions page 44 du DOO du SCOT → Maîtriser l'urbanisation <u>Ambition 3.3</u> : Faciliter l'usage des alternatives aux déplacements en voiture individuelle → Améliorer le cadre de vie <u>Ambition 3.4</u> : Soigner la qualité des milieux et des paysages de proximité : document graphique 5a et 5b du DOO du SCOT) → Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire</p>	Sans commentaires

4 / PETR PAYS THUR DOLLER- Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017 (suite)**Ambition 4 : Répondre aux besoins d'accueil et favoriser un urbanisme à la fois sobre en énergie et de qualité**

Ambition 4.1 : Contribuer à une dynamique de renouvellement de la population par la diversification de l'offre résidentielle (page 54 du DOO)

→ Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle

→ Maîtriser l'urbanisation

Ambition 4.2 : Maîtriser l'étalement, optimiser la consommation foncière à destination de l'habitat, des activités et des équipements : 35 logements à l'hectare (seuil de densité minimale moyenne) (page 60 du DOO)

→ Maîtriser l'urbanisation

→ Modérer la consommation de l'espace

Ambition 4.3 : Répondre aux enjeux de l'efficacité énergétique du bâti existant et du bâti neuf

→ Améliorer le cadre de vie

Sans commentaires

Ambition 5 : Mener une politique ambitieuse et anticipatrice sur les questions de ressources et de risques

Ambition 5.1 : Maîtriser les besoins en énergie et développer les énergies renouvelables

→ Améliorer le cadre de vie

Ambition 5.2 : Préserver et gérer durablement la ressource en eau

→ Prendre en compte les risques naturels prévisibles

Ambition 5.3 : Gérer les risques et limiter les nuisances

→ Prendre compte les risques technologiques

Sans commentaires

Remarque(s) du commissaire enquêteur : *un rappel des ambitions du SCoT.*

4 / PETR PAYS THUR DOLLER- Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017 (suite)

<p>EXTENSIONS HORS TEMPS 0 A la lecture du projet de PLU, la commune a consenti à faire des efforts concernant certaines orientations de la partie « Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain » du PADD de Cernay, relative aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de densification du bourg.</p> <p>Dans le PLU arrêté, le potentiel foncier en extension semble cohérent en considérant les espaces constructibles au-delà de l'enveloppe urbaine de référence du SCOT (Temps 0). En cumulant les zones urbaines et les zones à urbaniser hors du temps 0, le total correspond à 18,7 hectares, le SCOT octroyant pour Cernay 31,5 hectares hors Temps 0.</p> <p>N'ont pas été pris en compte dans le potentiel foncier en extension les terrains de moins d'un hectare sur une profondeur de 30 mètres, le long d'axes desservis par les réseaux. Les petites surfaces sur lesquelles la construction d'un logement n'est pas possible ont également été décomptées des extensions (terrains de moins de 4 ares).</p> <p>L'objectif lié à la gestion parcimonieuse de l'espace est donc compatible avec les objectifs du SCOT (31,5 ha en extension dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT).</p>	<p>Cette observation démontre, si besoin était, que le PLU contribue à une gestion parcimonieuse de l'espace et qu'il a pour effet de ne mobiliser que 59,3% du potentiel d'extension alloué par le SCoT.</p>
---	---

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la PPA constate que le PLU de Cernay répond pleinement à l'objectif de modération de la consommation d'espace du SCoT puisque sur les 31,5 ha attribués à Cernay, seuls 18,7 ha sont utilisés.

<p>1. Extension des zones économiques Le SCoT identifie un potentiel foncier de 56 hectares à urbaniser à l'intérieur de plusieurs zones d'activités du territoire Thur Doller (Orientation 2.1 page 22 du DOO du SCOT). Il évalue ces disponibilités foncières en prenant comme référence la cartographie du Temps 0.</p> <p>De même le SCoT prévoit l'extension de zones d'activités (total de 64,5 ha), repérés dans le document graphique n° 8 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.</p> <p>Cernay est couverte par quatre zones économiques listées par le SCOT : ZI Est, ZA du Vignoble, ZAE Rue d'Aspach, ZI Nord, totalisant 31,5 ha inscrit au SCOT. Les surfaces hors TO dans le projet de zonage du PLU totalisent 32,2 ha, dépassant de 0,7 ha, mais restant dans la marge de compatibilité.</p> <p>Cependant, une partie des zones économiques n'est pas listée comme zone d'activités par le SCoT, et ses extensions ne sont pas autorisées hors Temps 0, comme la ZI Europe par exemple.</p> <p>Dans le projet de PLU, 12,9 hectare de foncier à vocation économique (zone UE du PLU) ont été repérés en excédent par rapport au temps 0 du SCOT.</p> <p>Au regard de ces observations, l'excédent de foncier économique hors Temps 0 (situé en zone UE) est donc pris sur l'enveloppe de desserrement du SCOT, alloué au territoire de la communauté de communes de Thann-Cernay à hauteur de 20 ha. Dans le but de rationaliser cette enveloppe, il serait pris 12,9 ha à destination des zones économiques sur les 20 ha. Il resterait donc pour les autres communes de la CCTC 4,9 ha de l'enveloppe de desserrement (1,2 ha ont déjà été attribués à Uffholtz et 1 ha à Wattwiller).</p>	<p>Il est pris note de la compatibilité du PLU avec le SCoT en termes d'extension des zones économiques.</p>
---	--

Remarque(s) du commissaire enquêteur : sur les 20 ha destinés aux zones économiques (UE) de la C.C Thann-Cernay, Cernay en utilise 12,9 ha ce qui est compatible avec le SCoT.

4 / PETR PAYS THUR DOLLER– Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017 (suite)

POINTS DE VIGILANCELigne Cernay-Sentheim-Doller

L'orientation 1.2 du DOO du SCoT (page 10) fixe un objectif de réactivation de la ligne Cernay-Sentheim-Doller. En effet, si la vocation est touristique pour le moment, la ligne présente un potentiel en termes de transport de voyageurs. Elle jouxte également plusieurs zones d'activités, pouvant à terme remplir un rôle de fret ferroviaire. Les emprises occupées par les voies doivent être préservées de toute construction. Afin de répondre à ces objectifs, les outils de maîtrise foncière sont à mobiliser, que ce soit par un zonage réglementaire approprié, ou des emplacements réservés, ce qui n'est pas le cas pour le projet de PLU.

Les emprises de la ligne ferroviaire Cernay-Sentheim-Doller sont classées en zone 2AU, en secteur UEd et en zone N.

Concernant la zone 2AU, cette dernière devra, avant tout travaux faire l'objet d'une modification du PLU. Concernant le secteur UEd, une collectivité territoriale (CCTC) est propriétaire du foncier. Cette dernière est d'ailleurs elle-même compétente pour l'aménagement des ZAE. Cela permettra de protéger ces espaces de toutes constructions et permettra soit le développement de la ligne ferrée, soit la mise en place d'une voie dédiée aux modes doux.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la maîtrise foncière des emprises de la ligne Cernay-Sentheim-Doller est assurée car elles appartiennent à une collectivité territoriale (CCTC) ; ces emprises permettront comme l'indique la commune, le développement de la ligne ou la construction d'une voie dédiée aux modes doux et j'ajoute comme pour la construction d'une piste cyclable.

Arrêt Cernay ZI

L'orientation 1.2.2 du DOO du SCoT (page 12) inscrit le projet de création d'un arrêt de tram-train supplémentaire sur la commune de Cernay : Cernay ZI.
Cette orientation n'est pas retraduite dans le présent projet de PLU

La Ville de Cernay porte une attention particulière à la réalisation d'un arrêt tram-train dans la ZI Est. C'est pourquoi une mention à ce sujet sera ajoutée dans le PADD, dans la partie « Améliorer le cadre de vie - Valoriser les transports en commun ».

Remarque(s) du commissaire enquêteur : un emplacement réservé aurait pu être inscrit dans le PLU pour satisfaire cette orientation même si pour l'instant il y a un refus de la part de l'exploitant comme l'écrit la commune ; compte tenu du contexte actuel sur le devenir des petites lignes, je retiendrai comme simple suggestion cette demande.

4 / PETR PAYS THUR DOLLER– Lettre du 10 octobre 2017 + Délibération du bureau / séance du 10 octobre 2017 (suite)**DECISION**

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Thur Doller approuvé le 18 mars 2014,

Vu la délibération du conseil syndical en date du 13 juin 2014 donnant délégation au bureau du PETR du Pays Thur Doller, en particulier dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision des documents d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de Cernay en date du 23 juin 2017 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune,

Vu le projet de PLU arrêté de Cernay réceptionné au siège du PETR du Pays Thur Doller le 12 juillet 2017,

Sur la proposition du Président,

- Relève que le projet de plan local d'urbanisme de Cernay, en particulier son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime des objectifs et des options d'aménagement qui traduisent des orientations du schéma de cohérence territoriale Thur Doller approuvé le 18 mars 2014
- Acte l'utilisation de l'enveloppe de desserrement à 12,9 hectares sur les 20 hectares alloués au territoire de la communauté de communes de Thann-Cernay ;
- Rappelle néanmoins que la commune doit exprimer des objectifs quant à la réactivation de la ligne Cernay-Sentheim-Doller par l'utilisation d'outils appropriés dans le PLU (orientation 1.2 page 10 du DOO du SCOT)
- Rappelle également l'enjeu d'inscrire la création d'un arrêt de tram-train supplémentaire «Cernay ZI» (orientation 1.2.2 page 12 du DOO du SCOT)
- Exprime un avis favorable avec les réserves relevées par la présente délibération
- Charge Monsieur le Président des formalités afférentes au présent avis.

Voir ci-dessus

Remarque(s) du commissaire enquêteur : résumé de la position de la PPA dont les différents sujets ont été traités précédemment.

5/ CCI ALSACE EUROMETROLE – Lettre du 12 septembre 2017

Après examen du dossier par nos services, nous vous informons que nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur ce projet.

Toutefois, nous attirons votre attention, sur l'intitulé exact de l'orientation « Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises », figurant dans le document écrit du PADD, en page 10.

Nous avons également noté la bonne prise en compte de notre remarque émise en réunion PPA, visant à autoriser les entrepôts dans les zones UEc et UEd lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

Nous vous remercions pour la qualité des échanges que nous avons eu avec vos services tout au long de la démarche et restons à votre disposition pour toute question complémentaire.

Le dossier sera corrigé en ce sens. Un paragraphe sur le Très Haut Débit sera ajouté au rapport de présentation. La terminologie sera corrigée sur l'ensemble du document.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune accepte de modifier la terminologie concernant le Très Haut Débit qui fera l'objet d'un paragraphe spécifique dans le dossier final ; dont acte.

6/ CEDEPENAF DU HAUT-RHIN – Session du 21 septembre 2017**Avis rendu sur le projet de PLU arrêté de la commune de Cernay**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L112-1-1 et D 112-1-11
 VU le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;
 VU le décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif et notamment ses articles 5 et 6
 VU le décret n° 2016-1886 du 26 décembre 2016 précisant les modalités d'application de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée et à l'atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.
 VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2015, portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin,
 VU la saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin par la commune de Cernay pour son plan local d'urbanisme en date du 11 juillet 2017
 Considérant la nécessité de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers dans le département du Haut-Rhin ;
 Considérant que le bilan surface agricole restituée-surface agricole consommée présente un solde positif ;
 Considérant que le projet porte atteinte de façon substantielle à la zone AOP Alsace ;
 Considérant que le projet de PLU participe globalement à la préservation des milieux naturels et forestiers ;
 Considérant le nombre et la dimension des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).
 La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin, émet un avis conforme favorable au PLU arrêté de la commune de Cernay, avec présence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, sous réserve de l'ajustement des limites du zonage U en dehors de l'aire AOP Alsace.

L'extension de l'aire urbaine (UC) sur l'espace AOC/AOP sera réajustée.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : l'ajustement des limites du zonage U en dehors de l'aire AOP Alsace sera pris en compte par la commune ; cette demande aurait pu être un peu plus explicite et identifier de manière plus précise les zones qui posent problème ; la réponse favorable de la commune semble indiquer qu'elle les connaît.

7/ INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE – Lettre du 25 septembre 2017	
<p>La commune de Cernay est incluse dans l'aire géographique des AOC « Alsace », « Alsace Côtes de Rouffach », « Alsace Grand Cru Steinert », « Crémant d'Alsace », « Marc d'Alsace Gewurztraminer » et « Munster ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Crème fraîche fluide d'Alsace », « Miel d'Alsace », « Pâtes d'Alsace » et « Volailles d'Alsace » ainsi que les IG Spiritueux, « Kirsch d'Alsace », « Mirabelle d'Alsace », « Framboise d'Alsace », « Quetsche d'Alsace » et « Whisky d'Alsace ».</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>La commune de Cernay appartient au secteur méridional de l'aire de production des AOC « Alsace » et « Crémant d'Alsace ». Contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport de présentation du projet sur le volet agricole (§2.1.2), le secteur des collines à l'extrême nord de Cernay, viticole, n'est pas « vierge de toute atteinte ».</p>	<p>Sans commentaires particuliers</p>
<p><i>Remarque(s) du commissaire enquêteur : une présentation du vignoble.</i></p>	
<p>L'Institut a relevé dans les documents graphiques du PADD que le secteur identifié comme « vignoble » est erroné ; en particulier, le projet d'extension 2AU ne concerne pas l'AOC bien que l'on y trouve quelques vignes.</p> <p>Il importe donc de décrire de manière plus juste l'évolution et l'état du potentiel viticole de la commune. La surface initialement classée en AOC (délimitation de novembre 1988) était de 14,8 hectares, surface à laquelle il convient de déduire de l'ordre de 1 hectare au titre des voies et chemins publics inclus.</p>	<p>Le PADD graphique n'a pas vocation à être une cartographie précise mais à donner des indications sur les orientations d'aménagement applicables au territoire. C'est au niveau du règlement graphique que sont déclinées ces orientations.</p>
<p><i>Remarque(s) du commissaire enquêteur : une réponse de la commune conforme à la définition du PADD.</i></p>	
<p>De nombreux bâtiments sont en aire AOC : si les constructions au Nord de la rue du Schlaegling sont antérieures à 1980 (sur 50 ares environ), le secteur urbain compris entre cette même rue et la rue du Raisin au sud est bien plus récent et s'est intégralement développé aux dépens du potentiel viticole AOC de la commune.</p> <p>L'INAO estime ainsi que la surface en AOC pouvant être considérée comme disposant d'un potentiel agricole est aujourd'hui réduite à environ 11,5 hectares, dont moins de la moitié seulement est plantée en vigne. Pour l'autre moitié, l'occupation du sol correspond principalement à des boisements, aménagés ou spontanés, à faible valeur écologique.</p> <p>Le projet ne prévoit pas de nouvelle extension urbaine en secteur AOC. Cependant, la zone UC intègre pour près de 60 ares des espaces actuellement boisés au sein de l'aire délimitée en AOC « Alsace ».</p>	<p>L'extension de l'aire urbaine (UC) sur l'espace AOC sera réajustée.</p>
<p><i>Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune a déjà répondu que cette zone UC de 0,6 ha serait supprimée et rendue à la zone Av.</i></p>	

7/ INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE – Lettre du 25 septembre 2017

Au vu de ce qui précède, en particulier la très faible surface encore disponible pour produire des vins d'Alsace sur la commune, et sous réserve qu'au sein de l'aire d'appellation toute unité foncière située au nord des rues du Schlaegling et de Thann, qui n'est pas à ce jour urbanisée, soit rendue strictement inconstructible, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Les unités foncières situées au nord des rues du Schlaegling et de Thann, qui ne sont pas à ce jour urbanisées sont reversées en secteur Av ce qui rétablit la situation telle qu'elle existait dans le POS.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune répond favorablement à la PPA, dont acte.

7. Examen des observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est

Comme pour les PPA, j'ai retenu la même présentation sous forme de tableaux
Ils forment un sous dossier de 8 pages.

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017

En application de l'article R 104-21 du Code de l'Urbanisme l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) de la région Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Cernay. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 24 juillet 2017, l'avis devant être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément à l'article R 104-24 du Code de l'Urbanisme, la DREAL Grand Est a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 25 juillet 2017.

Après en avoir délibéré lors de la réunion du 18 octobre 2017, en présence de Norbert Lambin et de Florence Rudolf, membres associés, d'Alby Schmitt, président de la MRAe et membre permanent, et de Yannick Tomasi, membre permanent, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Sans commentaires particuliers

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Remarque(s) du commissaire enquêteur : cette introduction liminaire pose les limites de l'intervention de la MRAE Grand Est conformes à la réglementation en vigueur.

Synthèse de l'avis

Le conseil municipal de la commune de Cernay (11 723 habitants en 2014 selon l'INSEE) a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 23 juin 2017.

Par décision de la MRAe du 3 août 2016, l'élaboration du PLU de Cernay a été soumise à évaluation environnementale. En effet, les secteurs d'extension sont concernés par de nombreuses problématiques, notamment les risques d'inondation, technologiques, l'exposition au bruit, la pollution des sols, et la préservation des milieux naturels.

Le projet de PLU prévoit d'ouvrir 29,2 ha en extension urbaine en complément des 9 ha disponibles dans la ZAC des Rives de la Thur. La commune prévoit également de mobiliser 3 ha en dents creuses. Ces logements sont destinés à permettre de maintenir une croissance démographique de

¹ Désignée ci-après par MRAe.

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017

0,5 % par an.

L'Autorité environnementale identifie 3 enjeux environnementaux majeurs :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la santé et le cadre de vie ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

L'Autorité environnementale note l'effort indiqué de densification mais relève d'une part l'absence de clarté sur ce qui sera réellement mobilisé à ce titre et d'autre part que le dossier ne justifie pas l'hypothèse de croissance ni ne détaille le calcul des besoins en logements liés notamment à cette croissance.

L'exposition au bruit doit être mieux évaluée et prise en compte dans les aménagements pour les secteurs situés à proximité d'infrastructures bruyantes.

Les parcelles susceptibles d'être polluées doivent également faire l'objet d'un diagnostic de la pollution des sols avant d'y envisager toute urbanisation.

Voir ci-après.

L'Autorité environnementale recommande en priorité :

- de réduire autant que possible l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, en particulier en reconsidérant le scénario de croissance démographique, et de préciser le besoin de logements ainsi que le calcul de ce qui peut être produit ;
- de valoriser ce travail de réduction des surfaces nouvelles à urbaniser en le centrant préférentiellement sur les zones les plus contraintes (zones exposées aux plus fortes nuisances, espaces naturels...) et de vérifier que d'autres secteurs moins contraints ne sont pas disponibles ;
- de procéder, sur les secteurs contraints qui devront rester ouverts à l'urbanisation, aux études, vérifications et travaux nécessaires pour les réduire voire les compenser (exposition aux bruits ou aux pollutions des sols des populations préservation des espaces naturels).

Remarque(s) du commissaire enquêteur : il s'agit d'une synthèse dont les sujets évoqués sont repris en détail ci après ; je note cependant que si la MRAE regrette certaines insuffisances du dossier, elle n'émet que des recommandations et non des réserves.

Avis détaillé

1. Éléments de contexte et présentation du plan local d'urbanisme

La commune de Cernay comptait 11 723 habitants en 2014 selon l'INSEE. Le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 23 juin 2017, il est l'autorité compétente pour l'approuver.

Considérant que :

- la commune de Cernay est confrontée à de fortes contraintes en termes de sécurité des populations (risques naturels et technologiques) et à de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, protection des eaux de la nappe, qualité de l'air...).
- Le PADD prévoit de densifier la zone industrielle « Europe » située dans un réservoir de

Les éléments de contexte n'appellent pas de commentaires

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017**2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement, caractère complet des informations, présentation des enjeux**

L'autorité environnementale identifie 3 enjeux environnementaux majeurs :

- La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- La santé et le cadre de vie ;
- La maîtrise de la consommation d'espace.

La commune de Cernay est concernée par quatre ZNIEFF de type 1 sur plusieurs centaines d'hectares et une ZNIEFF de type 2 le long de la Thur. Un arrêté de protection de biotope est en vigueur sur les rives de la Thur en amont du centre urbain. Quatre zones humides remarquables sont également présentes, dont 3 concernent la Thur et sa ripisylve et une correspond à une zone humide forestière à l'est. Le SRCE identifie deux réservoirs de biodiversité : la forêt de Graffenwald au sud-est et les rives de la Thur au nord-ouest. Il identifie également le lit mineur de la Thur comme corridor écologique traversant la commune.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Thur en raison d'un risque d'inondation par débordement de la Thur en cas de crue, de rupture de digue ou de rupture du barrage de Kruth-Wildenstein.

Deux sites industriels font l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), l'entreprise BIMA 83 et l'entreprise Du Pont de Nemours, pour des aléas toxiques et de suppression. Les zones 1AUa rue de la Douane, rue d'Auvergne, et Faubourg de Belfort sont situées en zone à risque toxique faible du PPRT BIMA 83, ce qui ne figure pas dans le dossier, ainsi qu'une partie de la zone 1AUa rue Paul Baudry. 76 sites potentiellement pollués sont inventoriés dans la base de données BASIAS à Cernay. Certains de ces sites sont situés dans ou à proximité de zones à urbaniser.

Sans commentaires particuliers en ce qui concerne les ZNIEFF et le PPRI.

En ce qui concerne les PPRT : ils sont annexés au dossier et leur portée géographique est identifiée sur les cartes de risque contrairement à ce qui est affirmé dans l'observation.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : un rappel des différents documents s'appliquant au territoire de Cernay : comme l'indique la commune, les PPRT font partie du dossier et il est donc possible de vérifier la localisation des zones 1AUa par rapport au zonage des PPRT.

2.3 Justification du projet de plan Le rapport de présentation ne fixe pas d'objectif précis sur le nombre de nouveaux habitants que la commune souhaite accueillir. Le dossier ne fait que reprendre le taux de croissance de la population de 0,5 % par an et l'objectif de construction de 1200 logements sur 12 ans fixés par le SCoT en 2012.

De même, en matière de desserrement des ménages, le dossier ne fait que constater le taux d'occupation des logements et ne fait aucune prévision sur son évolution. Il ne permet pas d'évaluer le nombre de logements qu'il serait nécessaire de construire pour y faire face.

L'Autorité environnementale s'interroge sur les évolutions constatées depuis 2012 en termes d'évolution démographique, d'évolution du taux d'occupation des logements et de ceux construits.

La commune dispose de 353 logements vacants, soit 7,2 % du parc, et souhaite ramener ce taux à environ 5 % pour permettre une rotation du parc immobilier.

Par ailleurs, le rapport de présentation recense 34,2 ha de dents creuses en zones mixtes du POS. Cet inventaire aurait également dû être mené par rapport au zonage du projet de PLU pour que cette donnée soit exploitable. Il est indiqué que la commune estime que 3 ha de dents creuses pourront être urbanisés

Le projet s'appuie sur les prescriptions du SCoT qui permettent à la commune de remplir le rôle qui lui est dévolu par ce document de planification intégrateur.

L'analyse sera complétée par un chapitre relatif à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017

en tenant compte d'une rétention foncière de 75 %, non explicitée. Par déduction, la MRAe suppose donc qu'il y aurait environ 12 ha de dents creuses mobilisés au titre de la densification dans le PLU, mais cela n'est pas dit explicitement dans le dossier.

Ces différentes données ne sont cependant pas reprises pour estimer les besoins fonciers nécessaires pour permettre le projet résidentiel de la commune. Cette dernière ouvre à l'urbanisation 4 zones 1AU pour une surface totale de 9,4 ha et 6 zones 2AU (et non 7) pour une surface totale de 19,8 ha, dont 5 pour un usage mixte à dominante d'habitat (14 ha) et une pour un usage commercial (5,8 ha). Il fixe un objectif de densité moyenne de 35 logements par hectare. Toutefois, le projet est cohérent avec le SCoT tant en termes de surface d'extension que de densité.

L'Autorité environnementale demande d'établir un scénario d'évaluation de l'offre de logements et des surfaces en extension qu'il conviendrait d'ouvrir.

L'Autorité environnementale recommande :

- de réduire autant que possible l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, en particulier en reconsidérant le scénario de croissance démographique, et de préciser le besoin de logements ainsi que le calcul de ce qui peut être produit ;
- de valoriser ce travail de réduction des surfaces nouvelles à urbaniser en le centrant préférentiellement sur les zones les plus contraintes (zones exposées aux plus fortes nuisances, espaces naturels...) et de vérifier que d'autres secteurs moins contraints ne sont pas disponibles.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la MRAE réagit un peu comme la DDT (préfecture) en trouvant que la présentation des données sur l'évolution de la population, le desserrement des ménages, l'utilisation des dents creuses n'est pas suffisamment explicite ; c'est également le sentiment que j'ai en étudiant le dossier. La commune en est consciente puisqu'elle propose de compléter l'analyse par un chapitre relatif à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ; par contre l'analyse des surfaces utilisées pour l'extension urbaine et économique de ces dix dernières années est très détaillée dans le document 1.c diagnostic urbain-analyse spatiale ; il aurait été intéressant d'avoir les densités de logement par ha. Ceci étant, il faut se garder dans ce genre d'exercice d'avoir une approche purement comptable car le devenir d'une commune sur les dix ans à venir est une affaire complexe et dépend par exemple du contexte économique de la région ; le desserrement des ménages constaté n'est possible que si les conditions pour l'achat ou la location de nouveaux logements le permettent ; le pouvoir d'achat, le taux des emprunts ont une influence directe pour ce phénomène et il est bien difficile pour une commune d'en apprécier l'évolution. L'activité économique est également un facteur déterminant pour mesurer l'attractivité d'une commune et donc la nécessité de construire des logements. L'implantation d'une grosse entreprise ou d'un établissement comme la future prison à Lutterbach, créatrice d'emplois, peut bouleverser le demande en logements. Au contraire, un accident industriel comme la fermeture d'un site économique peut être un facteur aggravant pour l'attractivité de la commune. En conclusion, s'il est facile de mesurer le passé et en cela je partage les préoccupations de la DDT et de la MRAE, il est illusoire de prédire l'avenir, tout juste peut on fixer des objectifs et proposer un PLU qui respecte ces objectifs.

2.4 Analyse des incidences notables du projet de planLes milieux naturels et les continuités écologiques :

Plusieurs secteurs d'urbanisation vont détruire ou sont susceptibles de détruire des espaces

L'évaluation environnementale accompagne l'urbanisation de la zone 1AUa rue d'Auvergne. Elle préconise un certain nombre de mesures pour ne pas détruire l'intégralité des espaces naturels et laisser de la nature en ville. L'OAP reprend ces

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017

<p>naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur 1AUa rue d'Auvergne est un espace de friche essentiellement composé d'arbres et d'arbustes spontanés qui sera détruit par l'urbanisation ; - la zone 2AU rue du raisin présente une végétation remarquable de prés-vergers qui est également susceptible d'être détruite en cas d'urbanisation. Cette zone est située sur un corridor écologique identifié par le SCoT qui sera dégradé par l'artificialisation du site. <p>Par ailleurs, un espace d'environ 3,5 ha situé au bord de la Thur en aval de la RD83 est répertorié comme zone à dominante humide. Cette zone classée UEd aurait dû faire l'objet d'une étude de sol afin de déterminer s'il s'agit d'une zone humide compte tenu de sa proximité avec la Thur.</p> <p>Afin de préserver au mieux ces espaces naturels, l'Autorité environnementale recommande à la commune de rechercher des solutions alternatives. Elle recommande aussi de réaliser une étude pédologique de l'espace au bord de la Thur et, si le caractère humide de la zone est confirmé, de mettre en œuvre la démarche dite ERC.</p>	<p>prescriptions et impose des éléments de végétation pour conserver la « nature en ville », ainsi qu'un espace vert public.</p> <p>Pour la zone 2AU rue du Raisin, le corridor écologique est matérialisé par le classement en zone N de la frange en contact avec l'urbanisation de la commune d'Uffholtz.</p> <p>Pour la zone UEd voir page 2</p>
---	--

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune apporte une réponse satisfaisante aux préoccupations de la MRAE. la zone 2AU rue du raisin a été traitée dans le cadre des PPA ainsi que la zone UEd.

<p><u>La santé et le cadre de vie :</u></p> <p>Le secteur 1AUa rue de la Douane est situé dans le couloir de bruit de la RD 83, large de 250 m de part et d'autre de cette infrastructure de transport de catégorie 2. De plus, l'OAP associée prévoit de construire du petit collectif dans la partie de la zone la plus proche de la route. Cependant, l'exposition au bruit dans cette zone n'est pas traitée dans le dossier.</p> <p>De la même manière, l'évaluation environnementale aurait dû indiquer explicitement que les zones 2AU rue de Schweighouse et rue de Normandie sont aussi concernées par le couloir de bruit de la RD 83. À ce titre, les bâtiments situés à moins de 250 m de la route devront respecter des prescriptions spécifiques concernant l'isolation des logements.</p> <p>L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, dans les différents secteurs ouverts à l'urbanisation, l'exposition au bruit et à la pollution de l'air des habitants et de proposer des plans d'aménagement et solutions techniques qui permettent de s'assurer de l'absence d'effet pouvant nuire à la santé de la population.</p> <p>Le secteur 1AUa Faubourg de Belfort inclut ou est à proximité immédiate d'un site BASIAS qui a été utilisé pour l'implantation de centrales d'enrobage et une activité de carrière. Si le site BASIAS concerne le secteur 1AUa, celui-ci devra faire l'objet d'un diagnostic de pollution des sols avant toute construction. La partie sud de cette zone a également été utilisée par un dépôt de véhicules qui a pu occasionner une pollution du sol. Les zones 2AU rue des lilas et Cartisane contiennent aussi des sites pollués.</p> <p>Aucun secteur d'extension n'est concerné par des sites référencés dans BASOL</p> <p>L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec un diagnostic de la pollution des sols des différentes zones concernées afin de prendre les mesures nécessaires pour permettre l'usage prévu pour celles-ci.</p>	<p>Concernant la prise en compte du bruit des infrastructures de transport terrestre : le règlement est complété dans sa première partie (« dispositions générales et réglementaires ») par un paragraphe relatif à l'arrêté préfectoral 2013052-0009 du 21 février 2013 portant classement des infrastructures de transports et dans lequel sera lister les différentes voies routières concernées ainsi que la largeur de leurs périmètres d'impact sonore. Dans ces secteurs, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des prescriptions spécifiques concernant l'isolation acoustique.</p> <p>Le dossier sera également complété par une carte annexe, localisant précisément les infrastructures de transport qui auront été listées dans le règlement.</p>
--	--

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017

Concernant les risques technologiques l'Autorité environnementale relève que le projet de PLU ouvre des zones à urbaniser dans la zone soumise à un risque faible du PPRT BIMA 83, ce qui augmente le nombre de personnes soumises au risque. Elle rappelle qu'il est préférable d'urbaniser en priorité les espaces situés hors des zones à risque technologique.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : en ce qui concerne le problème du bruit, la commune répond que le règlement sera complété par un paragraphe relatif à l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 portant classement des infrastructures de transport et le dossier sera complété par une carte annexe localisant ces infrastructures. Ces dispositions répondent aux remarques de la MRAE. La commune ne donne par contre aucune réponse quant à la pollution des sols ; la remarque de la MRAE est pourtant pertinente car tout projet urbain situé dans une zone dont le sol est susceptible d'être pollué doit faire l'objet d'un diagnostic spécifique. Je le rappellerai dans mon avis final sous forme de recommandation.

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017**2.5 Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du plan**

Les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas suffisamment détaillées dans le dossier d'évaluation environnementale. Ainsi, pour la zone 1AUa rue de la douane, le fait de préciser uniquement que les arbres ne gênant pas l'aménagement ne seront pas coupés ne permet pas d'apprécier l'impact résiduel sur le milieu. Par ailleurs, pour ce qui concerne la zone 2AU rue du Raisin, le dossier précise que des éléments remarquables existants seront préservés sans que cette mesure ne soit quantifiée, ce qui est insuffisant compte tenu de la valeur écologique du milieu. L'Autorité environnementale relève que certaines mesures présentées dans l'évaluation environnementale ne sont pas reprises dans le règlement, notamment le recul de 5 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés en zone UEc.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la description et la justification des mesures d'évitement et de réduction présentées dans le dossier d'évaluation environnementale.

A ce jour, il n'est pas possible de connaître les futurs plans d'aménagement de ces zones. L'OAP donne une orientation que l'aménageur devra suivre, mais en laissant une marge de manœuvre.

La prescription d'un recul de 5m par rapport aux cours d'eau (hormis les canaux usiniers) sera ajoutée dans les dispositions générales du règlement afin de concerner l'ensemble du ban

Remarque(s) du commissaire enquêteur : dans sa réponse la commune prend partiellement en compte les recommandations de la MRAE ; je note que le recul de 5m par rapport aux cours d'eau sera ajouté dans le règlement. En ce qui concerne les mesures d'évitement et de réduction, la commune n'apporte aucune autre précision arguant que les OAP ne donnent qu'une orientation d'aménagement ce qui laisse une marge de manoeuvre aux aménageurs. La position de la commune a comme conséquence que ces mesures d'évitement et de réduction devront être étudiées au cas par cas au moment de l'examen du permis d'aménagement et avec la plus grande rigueur. Ce sera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.

2.6 Résumé non technique et descriptif de la méthode d'évaluation

Le résumé non technique reprend de façon claire les principaux enjeux développés dans le rapport de présentation.

Il est pris acte.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : dont acte.

8/ MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE GRAND EST – Avis du 23 octobre 2017**2.7 Le dispositif de suivi**

Le rapport d'évaluation environnementale liste les indicateurs qui seront utilisés pour suivre la mise en œuvre du PLU et ses conséquences. Ces indicateurs sont bien identifiés et concernent pour l'essentiel le suivi des atteintes possibles aux milieux naturels : zones humides, prés-vergers, corridor écologique, etc. En plus de l'indicateur sur la qualité de l'air, l'exposition des populations au bruit routier aurait mérité de figurer dans cette liste.

Les indicateurs de suivi environnementaux ont pour objet de vérifier périodiquement que la mise en œuvre du PLU n'a pas de conséquences dommageables.

Concernant la qualité de l'air et le bruit des infrastructures de transport terrestre des indicateurs seront ajoutés.

Remarque(s) du commissaire enquêteur : la commune s'engageant à l'ajout d'indicateurs concernant la qualité de l'air et le bruit des infrastructures de transport terrestre répond positivement à la demande de la PPA.

8. Les propres observations du commissaire enquêteur

Comme je l'ai indiqué dans le chapitre "déroulement de l'enquête", j'ai transmis à la commune mes observations sur le dossier. J'ai reçu par mail de la part de Mr Biehler le 9 mars 2018 la réponse des bureaux d'étude en charge du dossier de PLU à savoir l'ADAUHR et CLIMAX pour l'étude environnementale. Pour chaque sujet abordé, on trouvera la réponse des BE et ensuite mon commentaire en italique.

Je considère qu'à partir du moment où le mail provient du responsable de l'urbanisme de la commune, les réponses des BE sont validées par la commune.

Les réponses de l'ADAUHR sont en rouge.

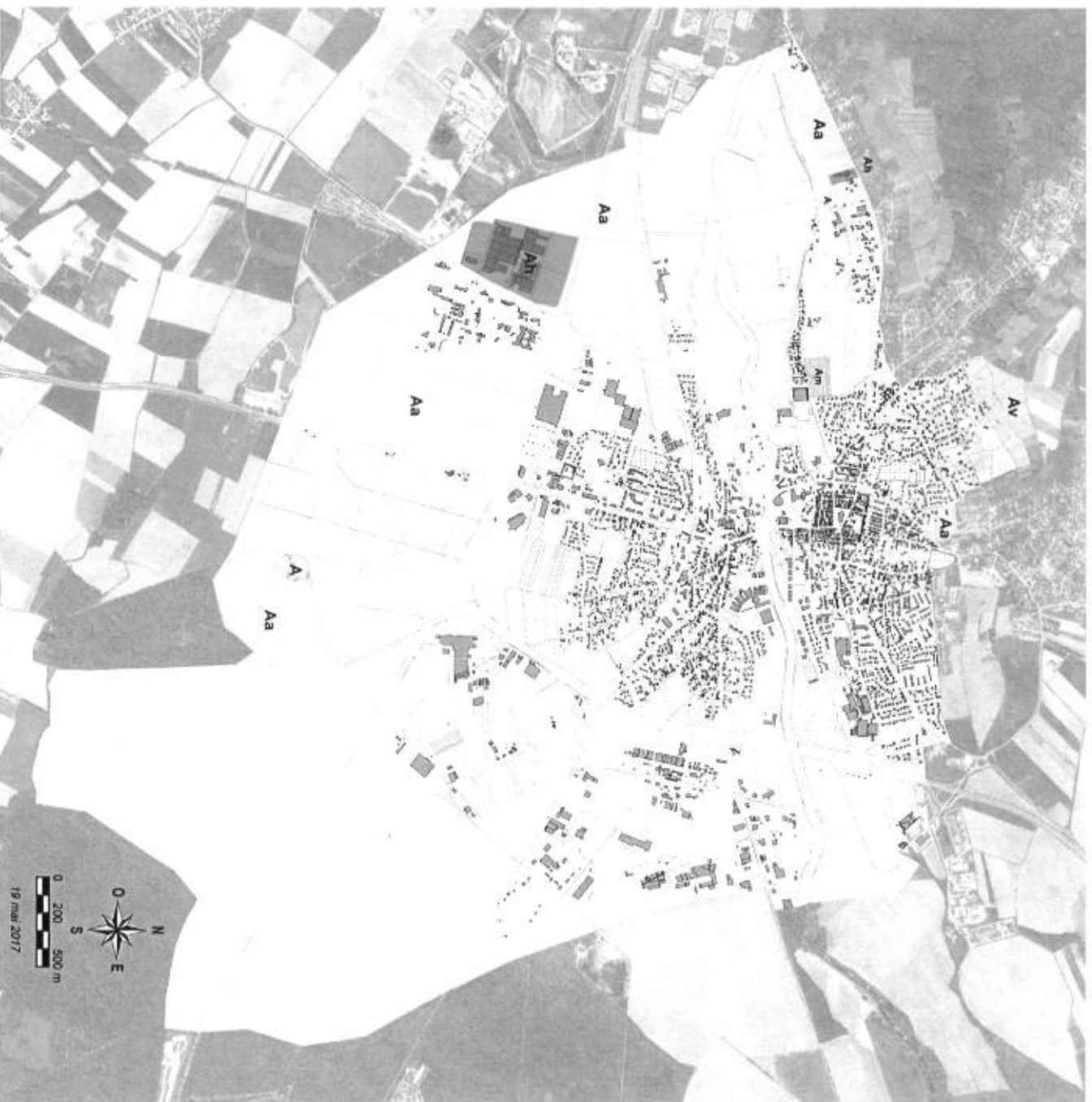
➤ Le rapport de présentation (2^{èm} partie-justifications)

- p 87 : zones agricoles ; il n'y a pas de zone Av sur la carte

Il y a lieu de corriger la carte conformément à celle figurant ci-dessous afin ;

- de faire apparaître la zone Av
- de reclasser en Zone Av la partie de la zone UC qui empiète sur l'aire AOC Alsace pour donner suite aux observations de l'INOQ, de la Chambre d'Agriculture d'Alsace, de la CDPENAF du Haut-Rhin et de l'Etat.

Dont acte



- p 91 : deux zones me posent problème, les zones naturelles Ng (gravières) et la zone naturelle NgV (aire de passage).

Après explications, il apparaît que certaines zones de gravières sont encore en activité et d'autres non. Si une ancienne gravière est localisée en zone Na1 afin d'être remblayée et réaménagée à des fins de loisirs, une autre ancienne gravière située entre l'avenue du général De Gaulle et la voie ferrée n'est plus exploitée, et bien qu'elle soit destinée à un aménagement paysagé, elle se

retrouve pourtant en zone Ng. Ce classement n'interdirait pas théoriquement une poursuite de son activité. Si la volonté de la commune est effectivement de réhabiliter ces terrains en zone de loisirs, il faut envisager à mon avis un classement spécifique pour toutes les gravières qui ne sont plus en activité et qui sont destinées à un réaménagement paysagé.

- ✓ Il s'agit d'une excellente proposition qui s'inscrit dans les prescriptions ZERC qui, normalement, prévoient les conditions de réaménagement des gravières. Afin d'y donner la suite appropriée il convient de s'assurer que les droits d'exploitation sont épuisés, et, dans l'affirmative d'envisager un reclassement des anciennes gravières dans une zone spécifique permettant d'acter leur réaménagement paysager (il pourrait s'agir d'une zone Ngr dans laquelle serait admise la renaturation du site et la préservation de son caractère humide). Il est à noter que ces gravières sont des propriétés privées.

La zone Na1 fait l'objet d'un traitement particulier du fait qu'un projet de réaménagement vise à lui conférer un caractère d'espace récréatif. Ce particularisme est rendu possible par la maîtrise foncière communale

La réponse du BE éclaire bien la problématique de ces gravières. Je ne peux que conseiller à la commune de prolonger sa réflexion sur le devenir de ces gravières afin que le PLU soit opérationnel dans ce domaine. Il n'est pas trop tard à ce stade de l'instruction pour corriger si besoin est le zonage.

La zone NgV est destinée à une aire de passage pour les gens du voyage. Une parcelle de cette zone appartient à la communauté de communes de Thann-Cernay. Elle est déjà aménagée et occupée. Une deuxième parcelle contiguë est la propriété de cette même communauté. Reste la troisième parcelle qui appartient encore à un privé. Je ne suis pas du tout certain qu'imposer à un particulier de telles contraintes soit recevable ; par contre si la volonté des élus est d'agrandir à terme cette aire de passage, pourquoi ne pas profiter de cette enquête publique pour mettre en espace réservé au bénéfice de la communauté de communes cette parcelle ?

- ✓ Cette proposition d'inscription d'un emplacement réservé devrait être retenue dans le cas où le propriétaire de la partie encore privée n'est pas favorable à une transaction amiable. Il y a donc lieu de s'en assurer dans

les plus brefs délais. L'emplacement réservé permettra, si nécessaire, d'exproprier.

La réponse du BE doit être complétée par celle de Mr Biehler dans son mail du 9 mars qui précise que la Com-com chargée de l'aménagement de ces terrains est bien propriétaire de la deuxième parcelle et qu'elle n'envisage pas d'acquérir une autre parcelle ; dans ces conditions, la zone NgV doit se limiter aux deux parcelles dont la Com-com est déjà propriétaire. Le zonage du PLU dans sa version finale devra en tenir compte.

➤ L'évaluation environnementale

- p 148 : le bilan de la consommation d'espace entre 2002 et 2012 est hétérogène et non explicite. Cette présentation ne permet pas à mon avis d'avoir une juste appréciation de cette consommation.

Les chiffres de l'évaluation environnementale sont tirés. Je ne vois pas en quoi ce bilan ne serait pas explicite (Déf. : qui est rédigé, énoncé d'une façon claire et précise sur laquelle on ne peut se tromper) ou ambigu (Déf. : qui peut être pris dans deux sens).

Extrait du texte de l'EE :

« Le bilan de la consommation d'espace établi par l'ADAUHR ("Document au cas par cas", avril 2016) mentionne sur la période 2002 - 2012 :

- 704 constructions nouvelles représentant 23,1 hectares ;
- 5 constructions nouvelles en zones UA, UB et UD contre 154 en zone UC ;
- L'avancée conséquente des zones Naa ;
- Le fort développement de la ZAC des Rives de la Thur (162 nouveaux habitants) ;
- 153 constructions nouvelles en zone d'activités (UE), soit 13,65 ha supplémentaires. »

Les éléments exposés ci-dessus sont destinés à rendre compte de la consommation d'espace réalisée sur la période 2002-2012. Ils en rendent compte à travers des indicateurs chiffrés.

Ils sont au contraire explicites (clairs, chiffrés) et ne peuvent pas être pris par le lecteur dans un sens différent que celui d'une consommation d'espace entre 2002 et 2012.

La réponse du BE ne me satisfait pas complètement même si je comprends qu'il s'agit ici du résumé d'un bilan explicite par ailleurs. La commune a intérêt dans le dossier définitif qui servira de base à l'approbation de son PLU de s'assurer de la cohérence des données que l'on trouve dans l'évaluation environnementale (CLIMAX) et dans le dossier technique (ADAUHR).

- p 158 : il y a 6 zones 2AU et non 7.

Effectivement, une a été enlevée et c'est une coquille.

Dont acte

- p 164 : l'évaluation environnementale porte sur 3 secteurs 1AUa qui ont des OAP sur les 4 prévus par le projet de PLU. Idem pour les 5 secteurs 2AU qui ont des préconisations sur les 6 recensés dans le projet de PLU. Faut il comprendre que ces secteurs oubliés n'ont aucune influence sur l'environnement ou s'agit il d'un oubli involontaire ?

Un mail de la commune en date du 13 avril 2018 me donne une réponse : tous les sites destinés à une urbanisation future ne sont pas concernés par des choix environnementaux et c'est le cas pour deux d'entre eux qui ne figurent donc pas dans le tableau p 164. Pour lever toute ambiguïté, la commune s'engage à ajouter une phrase pour préciser cela dans l'étude environnementale.

Dont acte.

- p 181 et 182 : les gravières

La commune de Cernay possède plusieurs gravières, certaines en exploitation d'autres non. J'aurais aimé avoir dans cette évaluation environnementale ou dans le rapport de présentation une vision plus claire de la situation de ces gravières sur le plan juridique, industriel et patrimonial. La présentation de cette problématique me semble trop superficielle et imprécise alors que ces gravières sont des éléments importants pour l'environnement et pour le paysage urbain de la commune.

Ces éléments ne se trouvent pas dans le résumé mais dans le corps du document, notamment pages 22 à 24. La carte 3 présente les gravières en exploitation et les superficies encore gravifiables.

Les gravières sont également appréciées sous l'angle de leurs valeurs paysagères, de loisir et de biodiversité (partie 3.1).

Le rapport souligne bien, et en plusieurs endroits, l'importance des gravières en termes de risques (qualité de l'eau), de sites d'exploitation économique, d'intérêt pour les loisirs et de forte valeur pour la diversité biologique.

Les gravières sont aussi mentionnées dans une remarque relative au rapport de présentation. Je pense que le zonage du PLU a tenu compte des vocations des terrains qui restent gravifiables et anciennement exploités.

La réponse du BE est intéressante ; elle confirme en fait ma préoccupation à savoir des éléments sur les gravières que l'on trouve un peu partout disséminés dans plusieurs documents. C'est un choix de présentation pour un sujet qui aurait pu être traité de façon spécifique tant il impacte l'économie de la commune et son environnement urbain.

➤ Articulation entre l'OAP relative au patrimoine et le PDA

Il apparaît que l'OAP patrimoine a été mise au point bien avant la définition du PDA (p 3 de l'OAP patrimoine). Ses préconisations, par ailleurs établies par les services de l'Etat en charge de l'élaboration du PDA, s'appliquent bien évidemment dans le périmètre de l'OAP mais elles "ont vocation à s'appliquer dans l'emprise de ce périmètre", du PDA.

Il s'avère malheureusement que les périmètres de l'OAP patrimoine et du PDA ne sont pas identiques. Il y a un risque de confusion pour les citoyens car certains secteurs de l'OAP patrimoine sont en dehors du périmètre du PDA et inversement, certains secteurs du PDA ne font pas partie de l'OAP.

Par ailleurs, autant la réflexion pour la délimitation du PDA s'appuie sur une étude patrimoniale fouillée, autant la justification du périmètre de l'OAP patrimoniale ne s'appuie que sur un inventaire du patrimoine remarquable effectué au cours de l'année 1999 par le Service Régional de l'Inventaire. La question qui se pose est celle de l'utilité de cette OAP patrimoine alors qu'un projet de PDA est soumis à la présente enquête publique. Il y a manifestement une redondance dans ces deux démarches.

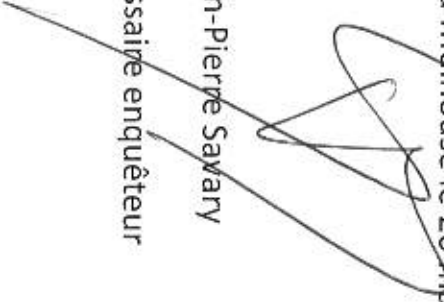
- ✓ L'OAP patrimoine a été introduite dans le projet de PLU, à la demande de la commune, car la procédure d'élaboration du PDA, qui est une procédure gérée par les Services de l'Etat, présentait quelques difficultés administratives qui ont depuis fait l'objet de mesures appropriées. Cette OAP devait permettre une solution transitoire jusqu'à l'approbation du PDA.

Il est évident qu'il y a redondance entre l'OAP et le PDA et qu'en toute logique il y a lieu de s'en tenir au PDA pour assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

La réponse du BE confirme ce que je pensais et remet effectivement en cause le bien fondé de l'OAP patrimoniale. Les prescriptions de l'OAP restent cependant valables et la commune devra trouver avec les services de l'Etat en charge du PDA une solution juridique satisfaisante.

Je note que cette solution a été trouvée par la commune qui renonce finalement à cette OAP (réf réponse de la commune aux PPA).

rédigé à Mulhouse le 26 mars 2018


par Jean-Pierre Savary
commissaire enquêteur

Département du Haut-Rhin | Commune de Cernay



Cernay

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Préambule

Je dois d'abord souligner que j'ai pu mener cette enquête publique dans les meilleures conditions possibles

Mes interlocuteurs à la mairie et en particulier Mr Biehler, responsable du service urbanisme, et ses collaboratrices, Mme Siegler et Mme Constantin, ont été très coopératifs en m'apportant toute l'aide dont j'avais besoin pour mener à bien cette enquête et je les en remercie. Il en a été de même avec les deux bureaux d'études chargés par la commune d'étudier ce PLU, (l'ADAUHR et CLIMAX) qui m'ont donné toutes les informations que je jugeai nécessaires.

Mr le maire de Cernay, Mr Sordi, a montré tout l'intérêt qu'il portait à cette enquête en participant personnellement à plusieurs réunions de travail.

Dans la suite de ce texte, j'utiliserai les acronymes suivants :

- Le PLU : Plan Local d'Urbanisme
- Les PPA : Personnes Publiques Associées
- La MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Grand Est).

Comme le montre mon rapport, les conditions et le déroulement de l'enquête ont été en tout point conformes à la réglementation en vigueur.

Je précise enfin que j'ai pu mener cette enquête en toute indépendance et liberté d'esprit.

Les conclusions et l'avis que je peux donner sur le projet de PLU s'appuient bien évidemment sur le rapport très complet que j'ai établi.

Ce rapport comporte de nombreux commentaires de ma part en réponse aux observations qu'ont formulés les PPA, la MRAE, les particuliers et la commune.

Ces commentaires éclairent la position que j'adopte sur ce dossier.

On remarquera qu'à aucun moment et quelque soit le sujet abordé, je n'é mets une réserve formelle, tout au plus je recommande comme certaines PPA et la MRAE que la commune précise certains points du dossier.

Je n'y reviendrai donc pas car cela alourdirait inutilement le propos et n'ajouterait rien sur le fond du dossier. Le lecteur pourra, s'il le souhaite, se référer à mon rapport.

Dans cette dernière étape de l'enquête publique je veux mettre en relief quelques points qui me paraissent importants et qui étayent et confortent mon avis.

Une large information de la population

La présente enquête publique est la phase ultime d'un long processus qui a commencé en octobre 2014, date à laquelle la commune a décidé d'élaborer son PLU. A partir de ce moment, la population a constamment été tenue au courant de l'évolution du dossier (réunions d'information, sites web, bulletins municipaux...).

A l'ouverture de l'enquête publique un registre dématérialisé a été ouvert en plus du registre "papier". Ce registre dématérialisé a reçu 456 visiteurs qui ont fait 1133 téléchargements, ce qui est considérable pour une commune de 11600 habitants. En comparaison, mes permanences n'ont réuni qu'une vingtaine de particuliers. Malgré cette abondance de visiteurs, je n'ai recensé que 16 personnes ayant fait des observations et j'ai reçu 7 lettres.

J'ai pu regrouper les sujets abordés en 9 thèmes ce qui est assez peu pour un projet de PLU complexe concernant une ville moyenne.

J'en déduis que l'effort d'information très en amont et la concertation avec la population initiés par la commune a porté ses fruits et incidemment a simplifié le travail du commissaire enquêteur. Je remarque également que l'ouverture d'un registre dématérialisé a considérablement démultiplié l'information du public. Cette nouvelle formule de communication représente un gros progrès pour les enquêtes publiques et elle doit être généralisée.

Un projet de PLU soumis à de lourdes contraintes

J'ai relevé deux grands types de contraintes :

- des contraintes intrinsèques liées étroitement aux caractéristiques particulières de la commune. Ces contraintes ont conduit la MRAE à demander une évaluation environnementale pour tenir compte de l'existence de pressions démographiques et urbaines et du caractère contraint de développement de la ville de Cernay.
- des contraintes externes qui se manifestent par l'obligation pour la commune de respecter pas moins de 11 schémas ou plans de diverses natures et de territorialités différentes, locales ,départementales et régionales.

La commune a dû composer avec toutes ces contraintes pour affirmer ses ambitions politiques d'aménagement dans l'élaboration de son PLU sous le regard vigilant et critique des PPA et de la MRAE. Un exercice difficile que la commune a bien pris en compte en améliorant son projet sur certains points soulevés par ces organismes ou en affirmant et en justifiant sa position .

Une forte contribution des PPA et de la MRAE

La production des PPA et de la MRAE est considérable. Après concertation avec la commune, j'ai adopté une présentation sous forme de tableaux permettant d'avoir en même temps les observations des PPA et de la MRAE, les réponses de la commune et mes propres commentaires. On notera que les observations des PPA et de la MRAE sont reprises quasiment in extenso car la densité de leurs productions ne permettait pas d'en résumer fidèlement l'esprit.

On peut donc se référer à cette partie de mon rapport pour voir l'ensemble des modifications retenues par la commune et les commentaires que cela m'inspire.

Je constate que la commune a accepté dans la plupart des cas les demandes exprimées, que ce soit pour modifier la limite de certaines zones ou pour compléter le règlement ou le rapport de présentation. Quant à moi, je n'ai émis aucun avis défavorable sur les mesures ou les modifications envisagées.

Toutes ces modifications apparaissent dans ces tableaux et je considère qu'il s'agit d'un engagement irrévocable de la commune comme celles relatives aux observations des particuliers.

S'il me paraît inutile de reprendre dans mes conclusions et avis tous les sujets indiqués dans ces tableaux, ceux-ci étant suffisamment clairs et explicites. Je veux néanmoins insister sur deux points qui ont posé problème et qui méritent un commentaire supplémentaire de ma part.

Deux points litigieux

Le premier de ces points est celui des perspectives de développement de la population, des hypothèses sur le desserrement des ménages, la volonté de réduire la vacance des logements, l'utilisation des dents creuses, des éléments fondamentaux qui permettent de calculer les surfaces à urbaniser et de construire un PLU qui puisse répondre aux besoins de la population. susceptible de vouloir s'installer dans la commune.

Certaines PPA et la MRAE ont émis des doutes sur la réalité des chiffres avancés ou ont demandé à minima des précisions.

La querelle des chiffres me semble inutile car comme je l'ai déjà écrit dans mon rapport, l'urbanisme n'est pas une science exacte où il suffit d'aligner des données pour aboutir grâce, à un algorithme, à une solution. Le comportement des individus, des acteurs économiques, les règles fiscales, les taux d'intérêt, sont autant de facteurs pouvant influencer sur le développement d'une commune et bien malin celui qui peut les anticiper.

Je constate simplement que la commune est restée prudente dans ce domaine puisqu'elle a adopté les hypothèses du SCOT : une croissance de la population limitée à 0,5%/an et 100 logements /an à construire.

Ce rythme de construction est effectivement celui constaté entre 2004 et 2013 et l'augmentation de la population entre 2008 et 2013 s'est établie à 0,85%/an. Cet rappel montre bien la difficulté des projections pour l'avenir puisque la simple augmentation de la population de 0,5%/an soit 60h ne justifierait pas à elle seule la construction de ces 100 logements. Il y a bien d'autres facteurs qui concourent aux besoins en logements comme le desserrement des ménages, la démolition ou la restructuration d'ensembles immobiliers, la simple attractivité de la commune qu'il est impossible de maîtriser.

Pour apprécier la cohérence du PLU avec les objectifs de la commune sur le plan du développement urbain, il faut comparer les besoins de surface pour

construire ces 100 logements/an sur une période de 9 ans, terme de l'évaluation de la réalisation du PLU et de son éventuelle révision, avec les surfaces inscrites au PLU dans les zones 1UA, 2UA et la ZAC. Ces 900 logements consommeront des surfaces de 26 ha avec une densité de 351/ha, un objectif que la commune a retenu pour son PLU. Les zones 1UA (9,4ha), la ZAC (9ha), les dents creuses (3ha) représentent un total de 21,4 ha. Les 4,6 ha supplémentaires seront pris sur les 19,8 ha des zones 2UA destinées à une urbanisation à plus long terme et qui ne sont pas entièrement destinées à la construction de logements.

Ce petit calcul montre que le projet de PLU est bien cohérent avec les objectifs de la commune même si on peut considérer qu'il est généreux dans l'importance des surfaces à urbaniser. Cela lui permettra de bien maîtriser son développement urbain en lui donnant une certaine souplesse pour faire des choix stratégiques au cours de la réalisation de son PLU.

Le deuxième point litigieux est celui de la zone 2AU rue du raisin d'une superficie de 4,5 ha. Certaines PPA, la MRAE, le maire de Uffholtz, des particuliers, sont opposés à l'urbanisation de cette zone telle qu'elle est envisagée pour de multiples raisons. La commune ne change pas de position et maintient cette zone en 2AU.

Comme je l'ai montré dans le point précédent, la commune a une grande latitude dans le choix des zones à urbaniser. S'agissant d'une zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation nécessitera la révision du PLU et donc une nouvelle enquête publique. De nouvelles justifications devront alors être apportées par la commune pour ouvrir à l'urbanisation cette zone et un projet d'aménagement devra être défini.

En clair, l'existence de cette zone 2AU, même controversée, n'est pas un élément déterminant pour s'opposer au PLU dans la mesure où son inscription dans le zonage n'implique pas automatiquement son urbanisation comme il en est de même pour toutes les zones 2AU.

Conclusions et avis

- Vu la grande qualité de l'information du public grâce aux moyens mis en oeuvre par la commune, ce qui est un élément fondamental de la démocratie dite participative,
- Vu la rigueur et la transparence avec laquelle cette enquête publique a pu être menée,
- Vu que les nombreuses observations, remarques, réserves, exprimées par les PPA, la MRAE, les particuliers et moi-même, ont été prises en compte pour la plupart d'entre elles, et que celles qui ne l'ont pas été résultent du choix assuré de la commune et ne remettent pas en cause ni les objectifs du PLU ni une réglementation contraignante,
- Vu que le plan de zonage du PLU et son règlement traduisent fidèlement les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

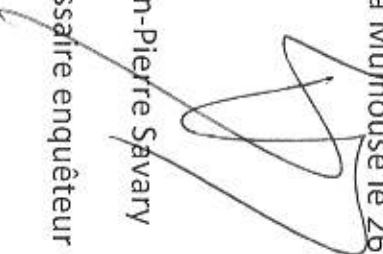
J'émet **un avis favorable** au projet de PLU tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à la présente enquête publique corrigé et amendé par les engagements de la commune répertoriés dans les tableaux relatifs aux PPA et à la MRAE, ainsi que ceux qui apparaissent dans les chapitres du rapport sous la dénomination "examen des observations du public et les propres observations du commissaire enquêteur".

Je complète cet avis favorable avec les suggestions suivantes :

- L'existence de sols pollués signalée notamment par la MRAE nécessitera que tout programme d'aménagement fasse l'objet d'une recherche spécifique avant tout démarrage de l'opération. Les services de la commune devront y être particulièrement attentifs au moment du dépôt de toute demande d'aménagement.
- Les mesures d'évitement et de réduction des dommages sur l'environnement devront être étudiées avec le plus grand soin pour chaque projet d'aménagement.
- La commune de Cernay possède plusieurs gravières dont certaines sont encore en activité. L'impact de ces gravières sur l'environnement en général et sur le paysage en particulier est abordé dans le dossier de

présentation du PLU et dans l'évaluation environnementale. J'estime que ces emprises importantes mériteraient une étude spécifique sur le devenir de ces gravières et leur aménagement. La commune devrait avoir une ambition forte en la matière et la mise en oeuvre du PLU peut être un élément déclencheur pour ce type d'approche.

rédigé à Mulhouse le 26 mars 2018



par Jean-Pierre Savary

commissaire enquêteur

Département du Haut-Rhin | Commune de Cernay



Cernay

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de Périmètre Délimité des
Abords (P.D.A.)

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Si l'enquête publique unique a permis de faire évoluer le projet de PLU de Cernay suite aux nombreuses remarques et observations du public, des PPA et de la MRAE, le projet de PDA n'a suscité aucune réaction de la part de tous les acteurs de l'enquête publique.

Lors de mes permanences, ce sujet n'a jamais été évoqué et dans les registres d'enquête, papier ou dématérialisé, aucune observation n'a été faite. Les PPA et la MRAE pour leur part n'ont fait également aucune observation.

Je ne crois pas que cela est dû à de l'indifférence ou au désintérêt de la population et des divers organismes consultés. On pourrait même penser que ce projet de PDA était d'une telle évidence que tout commentaire supplémentaire devenait superflu et sans aucun intérêt.

Ce projet de PDA raccroché à l'enquête publique sur le PLU de Cernay arrive au bon moment.

Il permet en effet à la commune de retirer son OAP "patrimoine" qui aurait doublonné en quelque sorte ce PDA avec la difficulté réelle que les périmètres n'étaient pas identiques. Cela aurait perturbé certainement les particuliers pour l'instruction de leurs dossiers de construction, certains ayant comme interlocuteur uniquement la mairie en devant respecter certaines prescriptions et pour d'autres la mairie et l'ABF pour ces mêmes prescriptions.

Ce projet de PDA élaboré sur des bases scientifiques incontestables restreint le périmètre d'intervention obligatoire de l'ABF en le réduisant de 130,8 ha à 24,79 ha. Il a manifestement convaincu d'autant que selon la formule "gagnant/gagnant" tout le monde y trouve son compte.

Dans ces conditions, les particuliers voient disparaître pour une grande partie d'entre eux la contrainte d'une consultation obligatoire de l'ABF avec comme conséquence une instruction plus longue de leur demande de permis de

construire, et pour ce service de l'Etat, un rayon d'action limité aux zones urbaines réellement sensibles sur le plan de l'architecture et pour lesquelles il pourra consacrer toute son énergie.

Dans ces conditions et pour toutes ces raisons, j'émetts un **avis favorable** sans réserve à ce projet de PDA.

rédigé à Mulhouse le 26 mars 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP Savary', written over the typed name.

par Jean-Pierre Savary
commissaire enquêteur