

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1



1a. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité

Procédure en cours



Le Maire



2025

Sommaire

1. Rappel du contexte juridique et objet de la procédure	4
1.1. Objet de la procédure	4
1.2. Choix de la procédure	5
2. Déclaration de projet	6
2.1. Présentation du projet de mise en valeur d'un verger communal.....	6
2.2. Justification de l'intérêt général du projet	8
2.3. Etat initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ..	10
2.4. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.....	10
3. Mise en compatibilité du PLU et explications des choix retenus	11
3.1. Justification de la mise en compatibilité du PLU	11
3.2. Effets sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.....	23
4. Composition du dossier	24

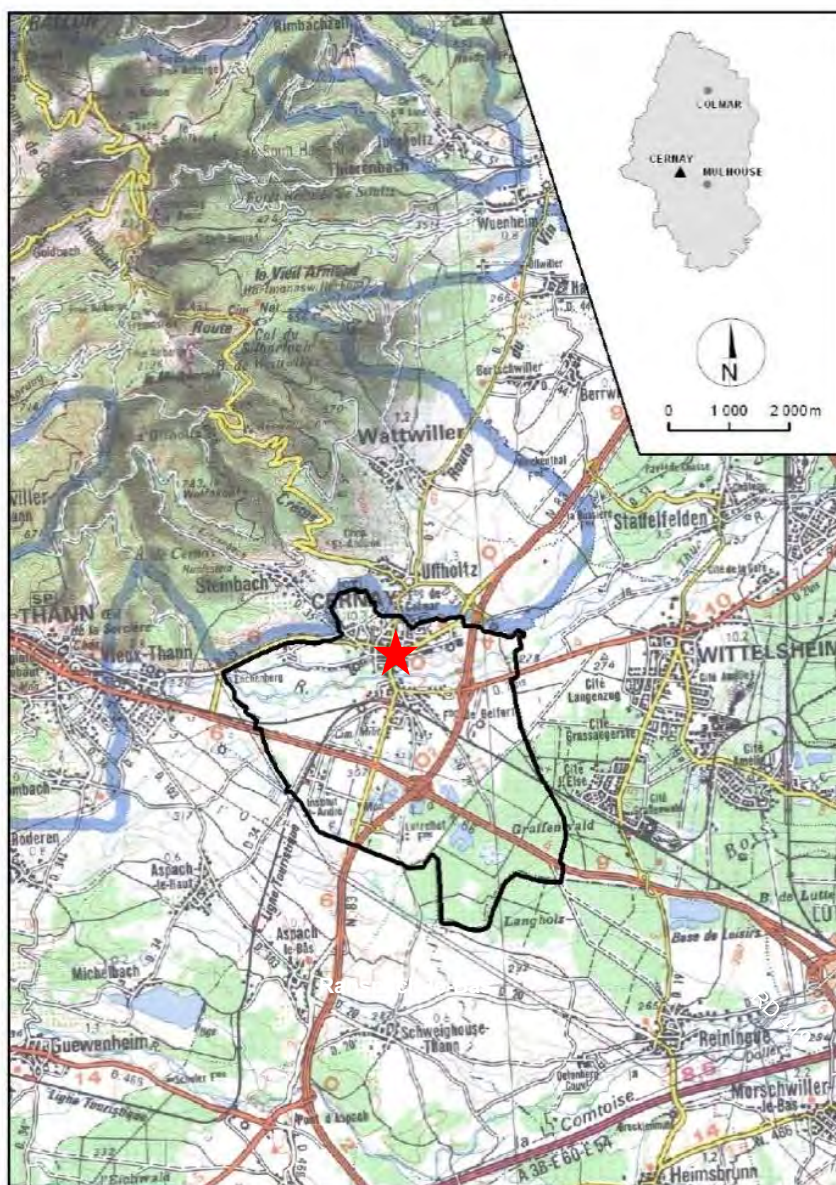
1. Rappel du contexte juridique et objet de la procédure

1.1. Objet de la procédure

La présente procédure consiste à permettre la réalisation d'un projet de mise en valeur d'un verger communal.

Ce projet se situe le long de la rue Sandoz, sur un terrain communal inscrit en zone N dans le PLU approuvé le 28 juin 2018 et modifié le 24 juin 2022.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



1.2. Choix de la procédure

Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet, il est décidé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U. organisée par le code de l'Urbanisme et notamment par les articles L 153-54 et R153-15.

Ainsi, la présente procédure se prononce sur l'intérêt général de l'opération et met en compatibilité les dispositions du PLU de Cernay.

La présente procédure comprend une évaluation environnementale (document 1b).

Les principales étapes de la procédure :

- *Concertation avec la population*
- *Transmission du dossier à la MRAe pour avis*
- *Notification du projet aux personnes publiques associées et commissions spécifiques*
- *Réunion d'examen conjoint avec les PPA*
- *Enquête publique*
- *Approbation du dossier de déclaration de projet par le conseil municipal.*

La commune de CERNAY a pris une délibération pour acter le lancement de cette procédure et fixer les modalités de la concertation avec la population lors du conseil municipal du 8 novembre 2024.

2. Déclaration de projet

2.1. Présentation du projet de mise en valeur d'un verger communal

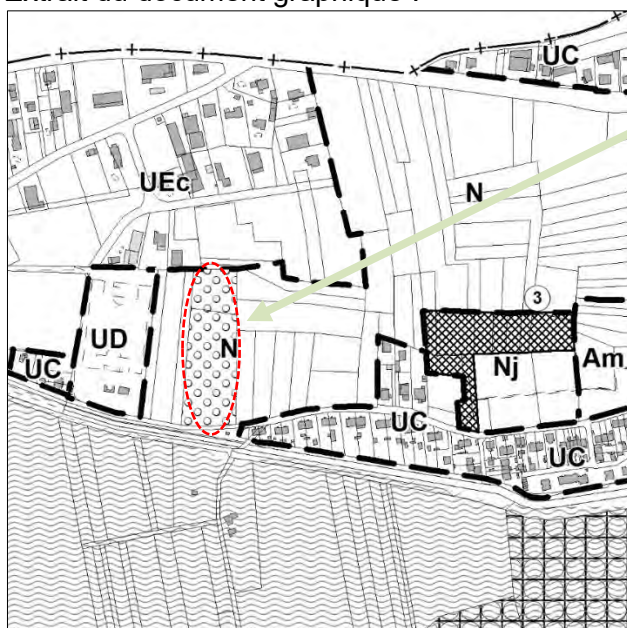
La commune projette de réaliser une opération d'aménagement consistant à mettre en valeur un verger communal réalisé en 2022, en assurant le maintien des arbres fruitiers et permettant la construction d'une miellerie pédagogique et d'un local d'accueil et de stockage arboricole.

Localisation :

Le projet (1,1 ha) se situe dans la partie Nord Ouest de l'agglomération à hauteur de la rue de Sandoz :



Extrait du document graphique :



Site à projet

Le site à projet est inscrit en zone N dans le PLU applicable, avec des plantations obligatoires (les plantations d'arbres fruitiers ont été réalisées).

Topographie et occupation du sol

Le site concerné par le projet est relativement plat et aisément accessible par la rue Sandoz, située au sud du site. Le site est inscrit en zone N (zone naturelle) dans le PLU de la commune et couvert par des espaces à planter au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme.

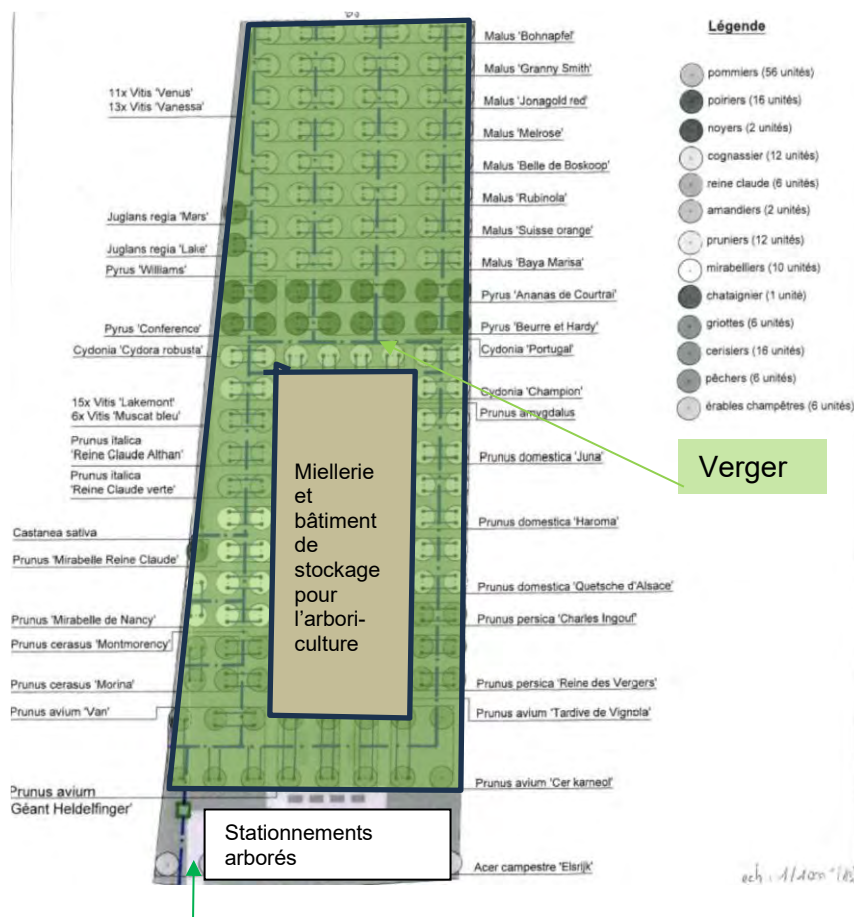
Les terrains appartiennent à la commune et ont fait l'objet de plantations d'arbres fruitiers (prés-vergers).

Description du projet

Le projet se définit comme suit :

- La mise en valeur du verger communal, en préservant et en renforçant la culture d'arbres fruitiers. Le projet inclut la récolte de fruits et nécessite ainsi la création d'un bâtiment technique pour le stockage des engins, ustensiles et commodités liées à la récolte.
- La réalisation d'une miellerie en partenariat avec l'association des apiculteurs. Ces derniers ont besoin d'un local pour l'extraction du miel et pour faire œuvre de pédagogie (sensibilisation à l'apiculture, visites scolaires (en extérieur uniquement) et formations).
- Il est prévu de réaliser quelques places de stationnement au sud du site, afin d'éviter tout stationnement gênant au sud du site.

Organisation du site :

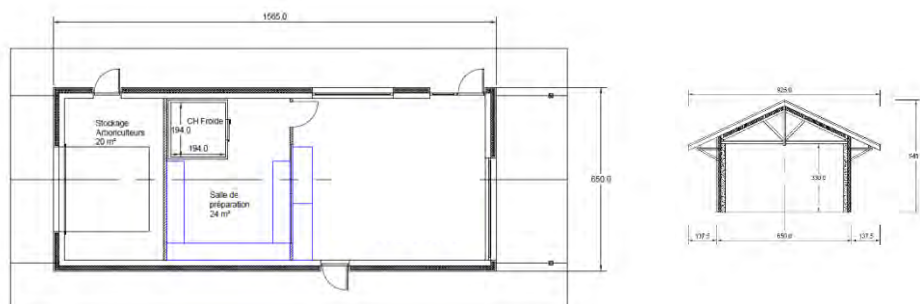


L'objectif est d'assurer l'accès depuis la rue Sandoz aux arbres fruitiers existants, hors emprise de la zone approuvée à accueillir les 2 bâtiments.

Projet de miellerie :



Bâtiment de stockage du matériel du verger communal :



Les flux de personnes sur le site resteront très limités : il s'agit essentiellement des membres de l'association apicole et, ponctuellement, lors de sessions de formation, d'un certain nombre de personnes supplémentaires. Les visites (école) seront ponctuelles et organisée en amont.

2.2. Justification de l'intérêt général du projet

Le projet de création d'une miellerie, gérée par l'association locale d'apiculteurs, combiné à l'exploitation et la récolte des fruits d'un verger contribuera à :

Conforter et renforcer la biodiversité :

- **Pollinisation** : les abeilles jouent un rôle crucial dans la pollinisation des plantes, y compris les arbres fruitiers. Le projet contribue à la biodiversité locale en soutenant la population d'abeilles, ce qui favorise la production de fruits et la santé des écosystèmes environnants.
- **Conservation des espèces** : en développant des pratiques apicoles durables, l'association aide à préserver les populations d'abeilles, qui sont essentielles pour la pollinisation de nombreuses cultures et la survie de nombreuses espèces végétales.

- **Réduction de l'empreinte carbone** : produire du miel et des fruits localement réduit la dépendance aux importations, diminuant ainsi l'empreinte carbone liée au transport des aliments.
- **Valorisation des produits locaux** : La production de miel et de fruits de qualité peut renforcer l'image de la région, attirant ainsi des consommateurs et des touristes intéressés par les produits locaux et le savoir-faire artisanal.

La mise en place d'un projet pédagogique, vecteur de cohésion sociale :

- **Sensibilisation à l'apiculture** : le projet inclura des programmes éducatifs pour les écoles et le grand public, les sensibilisant à l'importance des abeilles, à la production de miel, et à la protection de l'environnement.
- **Promotion de l'agriculture durable : en mettant en avant des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement**, l'association peut jouer un rôle clé dans l'éducation du public sur l'importance de l'agriculture durable et de la consommation responsable.
- **Ateliers pratiques** : le projet offrira des ateliers pratiques pour la population, leur permettant d'apprendre sur l'apiculture, la récolte des fruits, et même sur la transformation des produits.
- **Partenariats et collaborations** : le projet peut favoriser les partenariats avec d'autres acteurs locaux, tels que les écoles, les commerces, les restaurants, et les collectivités, créant ainsi un réseau de collaboration bénéfique à tous.

Soutien à la résilience locale

- **Volet alimentaire** : en produisant du miel et des fruits localement, la communauté devient plus résiliente face aux perturbations économiques ou climatiques, en étant moins dépendante des importations.
- **Diversification agricole** : le projet contribue à la diversification des pratiques agricoles locales.

Conclusion :

Le projet de miellerie et d'exploitation de vergers présente un intérêt général significatif en raison de ses multiples bénéfices environnementaux, économiques, éducatifs, et sociaux. Il soutient la biodiversité, favorise l'économie locale, renforce la cohésion sociale, et contribue à l'éducation et à la sensibilisation du public. Ce projet est un modèle de développement durable qui profite à la fois à la communauté locale et à l'environnement.

2.3. Etat initial de l'environnement et les perspectives de son évolution

L'état initial de l'environnement du site à projet figure dans **le document 1b intitulé « évaluation environnementale »**. Ce document, valant rapport de présentation, comprend les parties suivantes :

- A. Le préambule*
- B. Le résumé non technique*
- C L'état initial et les perspectives d'évolution sans mise en compatibilité du PLU*
- D L'évaluation environnementale*

Une **expertise sur les zones humide** a été réalisée et a conclu que le site n'est concerné par aucune zone humide. Cette expertise est comprise en annexe de l'évaluation environnementale.

2.4. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

Ces éléments sont développés dans l'évaluation environnementale et notamment au sein du chapitre D2 « évaluation des incidences sur l'environnement et mesures ERC retenus.

Site à projet

Légende :



Extrait du PADD. *applicable* :

I - ORIENTATIONS GENERALES

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

Objectifs :	Repère	Orientations :
Préserver les équilibres écologiques	 	○ Protéger les milieux naturels sensibles - Protéger les espaces boisés dans les zones naturelles - Préserver les sites à forte sensibilité paysagère

=Extrait du PADD mis en compatibilité :

I - ORIENTATIONS GENERALES

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

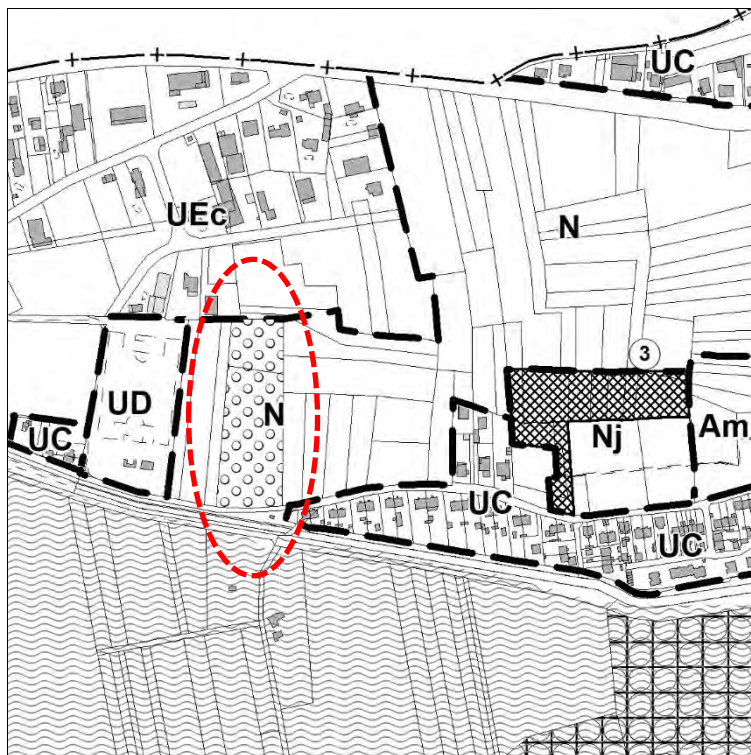
Objectifs :	Repère	Orientations :
Préserver les équilibres écologiques	 	○ Protéger les milieux naturels sensibles - Protéger les espaces boisés dans les zones naturelles <i>A hauteur du terrain de football, au Nord-Ouest de l'agglomération, les espaces plantés pourront comprendre sur une partie du site des locaux d'intérêt collectifs.</i> - Préserver les sites à forte sensibilité paysagère

Justifications : des précisions sont apportées à l'orientation du PADD sur le site à projet ; afin de permettre l'implantation de locaux d'intérêt collectif, en phase avec la préservation des équilibres écologiques.

3.1.2. Mise en compatibilité des documents graphiques

Le site à projet, inscrit en zone N (secteur à vocation naturelle) dans le PLU en vigueur, est reclassé en secteur Nv (zone naturelle réservée à la mise en valeur du verger communal) dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. La surface concernée est de 1,1h.

Extrait du règlement graphique du P.L.U. applicable :



EMPLACEMENTS RESERVES

numéro de renvoi à la liste des emplacements réservés



PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



plantations à réaliser



espaces boisés classés



zone inondable



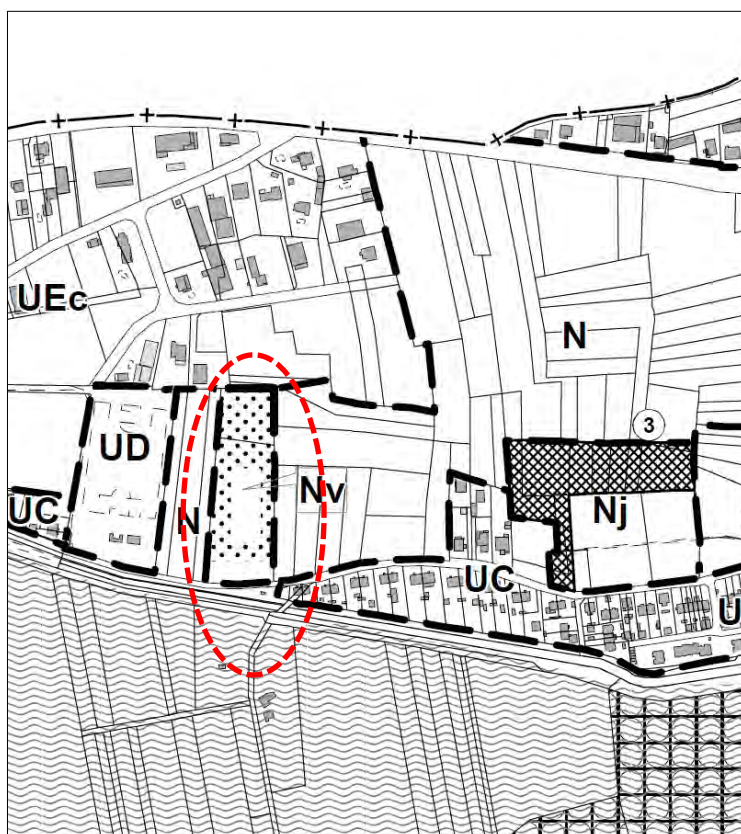
en cas de rupture de digue



remontées de nappe



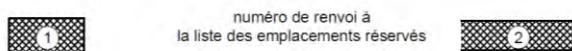
établissement industriel générant des risques technologiques (PPRT)



LIMITES



EMPLACEMENTS RESERVES



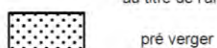
PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



Pré verger à protéger selon prescriptions réglementaires

au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Justifications : le secteur Nv est créé sur le site à projet afin de permettre la mise en valeur du verger communal avec la création de la miellerie et du local technique.

L'obligation de plantation sur l'ensemble du site au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme est supprimée et remplacée par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, plus adaptée à la situation (les espaces étant déjà plantés) : les arbres fruitiers sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur une superficie de 0,75 ha.

Les espaces non protégés permettront la mise en place de la miellerie, du local technique et l'aménagement des places de stationnement (au sud du site).

3.1.3. Mise en compatibilité du règlement écrit

La création du nouveau secteur Nv s'accompagne d'un règlement écrit qui encadre les dispositions réglementaires qui lui sont liées.

3.1.3.1. Justification de la réglementation écrite du secteur Nv

Le tableau suivant reprend la structure du règlement de la zone AU, avec, **en rouge**, les modifications liées au secteur Nv.

N° article	Règlement de la zone N	Justifications
N1	Article N1 « Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites » Dans le tableau des sous-destinations figurant dans le règlement écrit, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : - Exploitation agricole - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Autres équipements recevant du public.	Les sous-destinations autorisées sont strictement limitées de manière à n'autoriser que le programme prévu pour la mise en œuvre du projet d'intérêt général.
N2	Article N2 « Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières » 2.2. Dans le secteur Nv, ne sont autorisées que les sous-destinations non interdites dans l'article N1 (constructions destinées à l'exploitation agricole/miellerie, bâtiment technique de stockage de matériel arboricole, accueil du public...), ainsi que les travaux, aménagement et infrastructures (dont les stationnements) liés aux sous-destinations autorisées.	Il s'agit d'encadrer les constructions autorisées au regard du projet d'intérêt collectif.
N3	Article N3 « Hauteur des constructions » Non réglementée, sauf pour le secteur Nv. Dans le secteur Nv la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres (hors ouvrages de faibles emprises	La hauteur maximale délimitée permettra une intégration harmonieuse des constructions.

	sur toiture).	
N4	Article N4 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » Dans les secteurs Na1, Ng et Nv 4.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe des voies : - Route Nationale et voie à grande circulation: 35 mètres - Route Départementale : 25 mètres - Autre voie ou chemin : 4 mètres	Des règles concernant les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, d'électricité sont nécessaires pour des raisons de sécurité et de salubrité publique. Le recul par rapport à la voie répond à des objectifs d'intégration paysagère et des motifs de sécurité.
	Dans les secteurs Na1, Ng, NgV , Nv et Nj	
	Les dispositions des articles N 4 -4.1, N 4-4.2 et N 4-4.3 ne s'appliquent pas pour : - Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques. - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire. - Les travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions.	

N5	Article N5 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » Non réglementée Dans le secteur Nv, les constructions s'implanteront avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.	Maintien de l'ensoleillement des parcelles et recherche de valorisation paysagère.
N7	Article N7 « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures » Non réglementées, sauf dans le secteur Nv Dans le secteur Nv, les clôtures (hors portails) devront intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune. Dans le secteur Nv, les constructions devront être conçues de façon à s'intégrer harmonieusement dans le site.	Raisons paysagères et environnementales.
N8	Article N8 « Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprises maximales des constructions » 8.1. Les espaces boisés à conserver figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. 8.2. Au sein du secteur Nv, l'emprise maximale des constructions est fixée à 400 m² d'emprise au sol. 8.3. Au sein du secteur Nv, le pré-vergers est protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Au sein de l'espace protégé au titre de l'article L151-23, les arbres fruitiers devront être maintenus et tout arbre supprimé devra	Objectifs de protection des arbres fruitiers et objectifs de valorisations environnementales et paysagères.

	être remplacé par un arbre fruitier à haute tige. Au sein de ces espaces, les accès véhicules nécessaires au bon fonctionnement du site seront autorisés. 8.4. Au sein du secteur Nv, les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées.	
N11	Article AU11 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement » Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes : L'ensemble des réseaux doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Eau potable - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux. Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier Electricité et télécommunication - À l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité technique résultant de la nature du sol, les raccordements doivent être réalisés en souterrain. Assainissement : Les dispositions du règlement du service public de l'assainissement collectif de la Communauté de Commune de Thann – Cernay sont applicables.	

	En outre, pour le secteur Nv, il est précisé : Assainissement - Eaux usées : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées. Eaux pluviales : les eaux pluviales seront infiltrées et/ou pourront faire l'objet de récupération dans une cuve de stockage.	
--	---	--

Le règlement écrit fait également l'objet de modifications dans les chapitres suivants :

- 1. Préambules – Dispositions générales, chapitre 6 « division du territoire en zone » : le secteur Nv est ajouté dans l'énumération des zones et secteurs.
- Chapitre IX - Zone N : en tête de chapitre, il est ajouté la mention du secteur Nv.

Les constructions admises sont d'intérêt collectif et/agricole (L151-11 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, l'évaluation environnementale indique que les bâtiments futurs ne portent pas atteinte à la protection des espaces naturels et des paysages.

3.1.4. Adaptation du rapport de présentation

La répartition des surfaces entre les U, AU, A et N est inchangée.

ZONES/SECTEURS	Superficie ha PLU applicable	Superficie ha Procédure de mise en compatibilité	Évolution en ha
UA	16,4	16,4	0
Uj	0,8	0,8	0
UB	14,9	14,9	0
UBb	5,5	5,5	0
UBe	1,7	1,7	0
AU	4,3	4,3	0
AUa	2,5	2,5	0
AUc	0,2	0,2	0
AUe	1,3	1,3	0
AU	4,3	4,3	0
Ab	301,2	301,2	0
Aa	21,1	21,1	0
N (dont Nv)	85,3	85,3	0
Nv	0	1,1	+1,1

3.2. Effets sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Ces éléments sont traités dans l'évaluation environnementale et notamment dans son chapitre 5 « Evaluation des incidences sur l'environnement ».

- Les incidences sur l'environnement sont faibles à très faibles selon les items considérés (cf. page 18 et 19 de l'EE). Des mesures sont néanmoins prises pour réduire le faible impact.

Synthèse des mesures prises par le PLU en faveur du site et de l'environnement :

Thèmes	Mesures prises par la PLU- Règlements écrit et graphique
Paysage et fonctionnement du site	Introduction de règle de limitation des hauteurs pour le secteur Nv (8 mètres) (article 3) Forte limitation de construire (emprise au sol maximale cumulée : 400 m²). Règles de clôtures favorables à l'insertion paysagère et environnementale. (Article 7) Aires de stationnement plantées d'arbres (article 8) Règle de recul des constructions par rapport à la voie (article 5)
Environnement naturel	Protection des arbres fruitiers sur 0,75 ha (article 8) Clôtures composées d'un grillage (article 7) Végétalisation des aires de stationnement (article 8) Fixation d'une emprise maximale de construction (article 8)
Agriculture	Production de fruits et de miel
Risques	Forte limitation de construire ; les activités autorisées ne génèrent pas de risque Installations ou constructions présentant un risque sont interdites (article 1.4)
Eau et assainissement	Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable

4. Composition du dossier

Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cernay se compose des pièces suivantes :

1a. *Note de présentation*

1b. *Évaluation environnementale comprenant l'état initial du site et le résumé non technique*

1c. *Annexe de l'EE – Expertise zone humide*

2.1.1. *PADD écrit mis en compatibilité*

2.1. *PADD Nord*

3a. *Document graphique mis en compatibilité au 1/5 000^e*

3a1. *Extraits des Documents graphiques applicable et mis en compatibilité au 1/5 000^e*

3b. *Règlement écrit mis en compatibilité*

