

PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2. 1 - Document écrit modifié

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité

Approuvée par délibération du conseil municipal du
25 février 2026



Le Maire



2026

Avant-propos

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comporte le présent document écrit et des documents graphiques.

Les documents graphiques ont pour objet d'illustrer les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de manière à apprécier leur portée par rapport à l'ensemble du territoire communal. Ces orientations, lorsqu'elles ont une implication spatiale, sont représentées soit par des aplats soit par des symboles graphiques. Dans tous les cas, la localisation d'une orientation ne peut être qu'indicative compte tenu de la nature du support et de son échelle.

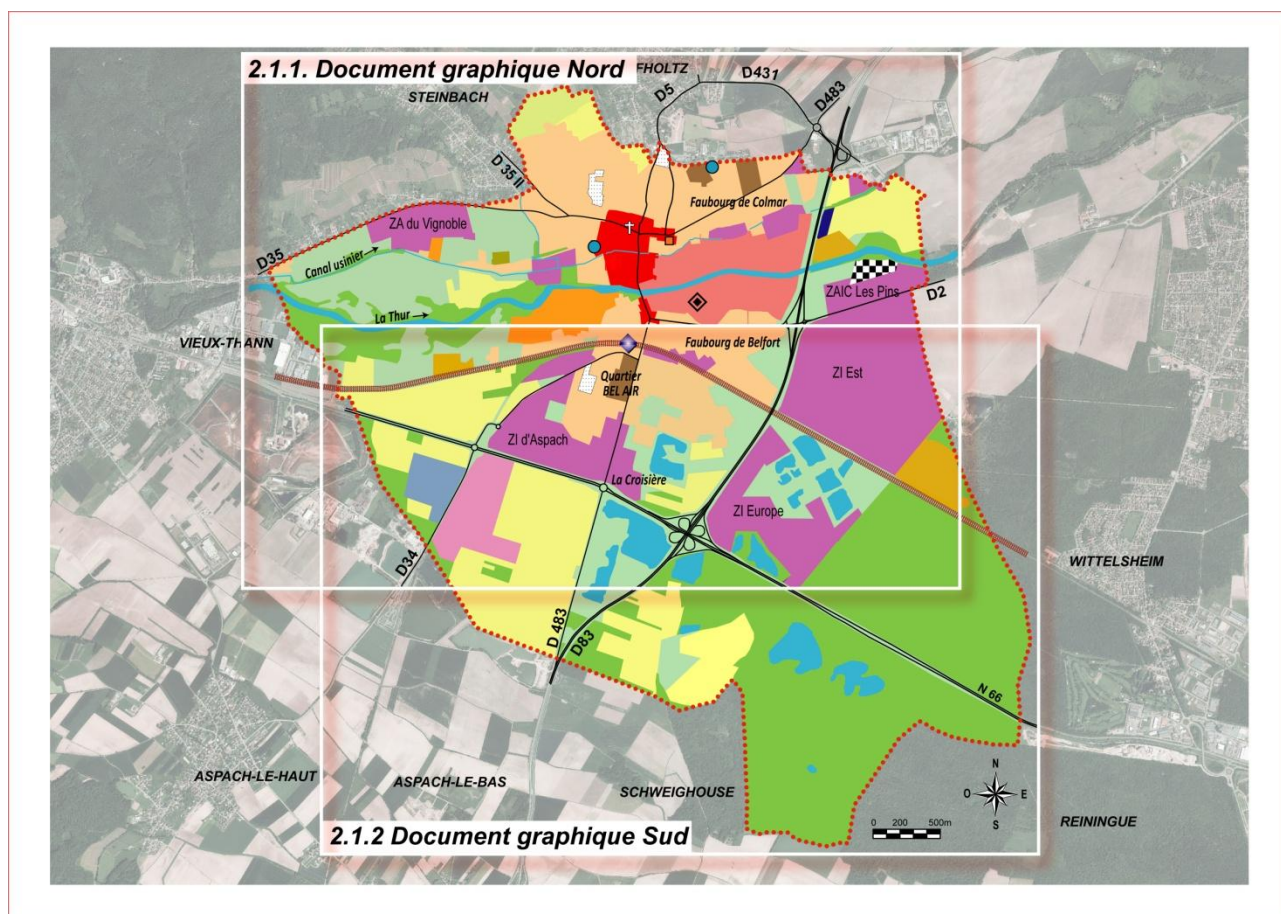
Dans les tableaux suivants la colonne « repère » renvoie au graphisme correspondant aux orientations générales d'aménagement ayant une implication spatiale identifiable.

Il convient de rappeler que c'est dans le règlement (partie écrite et partie graphique) que les implications spatiales et réglementaires de ces orientations d'urbanisme et d'aménagement sont déclinées.

Afin de mieux en appréhender la portée, il a été retenu une représentation graphique scindant le ban communal en deux :

- Partie Nord [document graphique 2.2.1],
- Partie Sud [document graphique 2.2.2].

TABLEAU D'ASSEMBLAGE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES



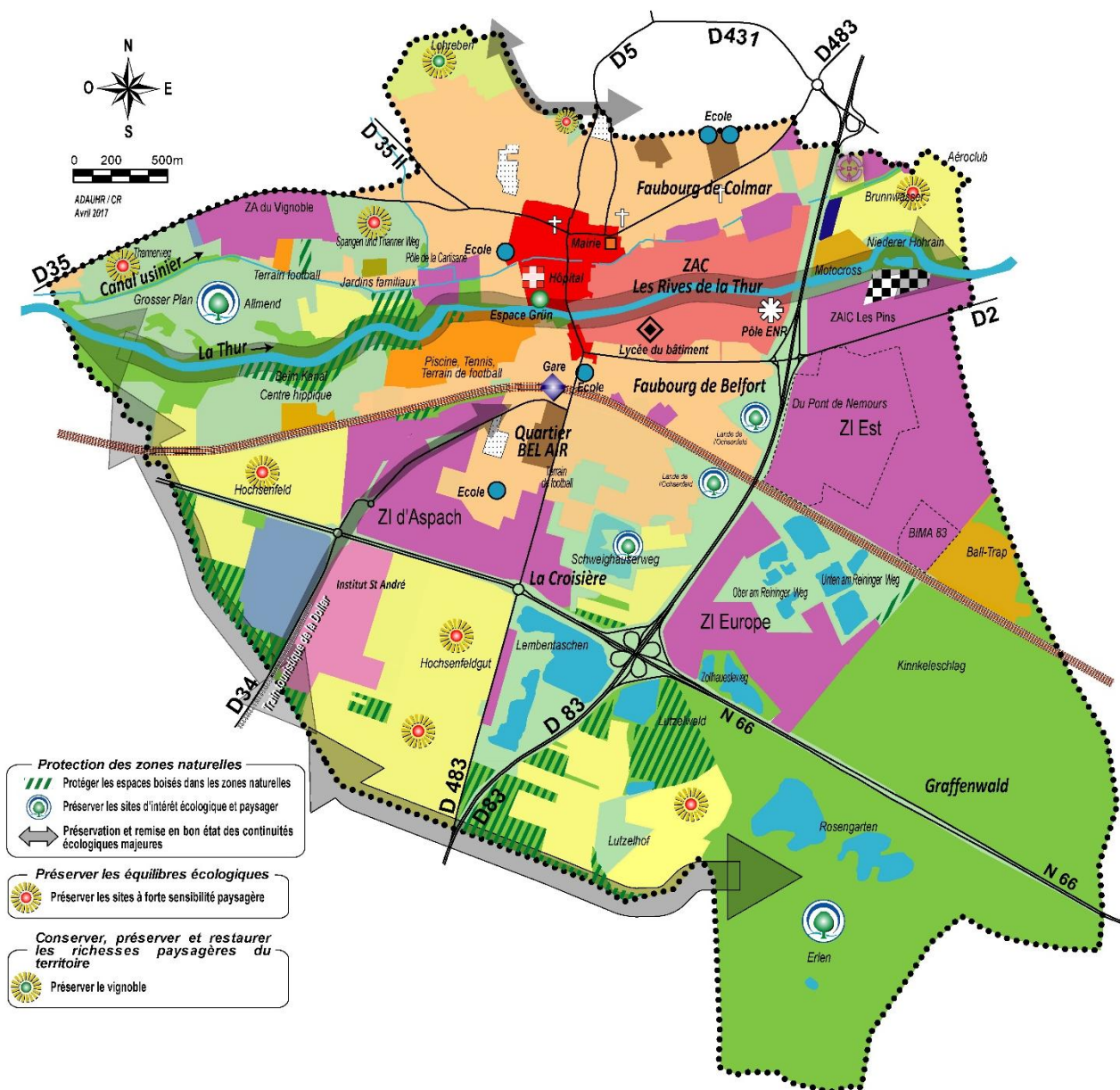
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), en ayant pour ambition d'apporter une réponse globale basée sur une conception durable de l'urbanisme, constitue le cadre de référence des actions d'aménagement de la commune.

Le projet communal est fondé sur les 3 axes d'action suivants :

- 1. Protection et mise en valeur de l'environnement naturel**
- 2. Maîtrise de l'urbanisation et amélioration du cadre de vie**
- 3. Promotion du développement économique local**

Pour que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables produise les effets escomptés il importe que les orientations qui découlent des axes d'action soient appréhendées globalement. Il est toutefois évident que leur mise en œuvre se fera de manière séquentielle et progressive.

Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel

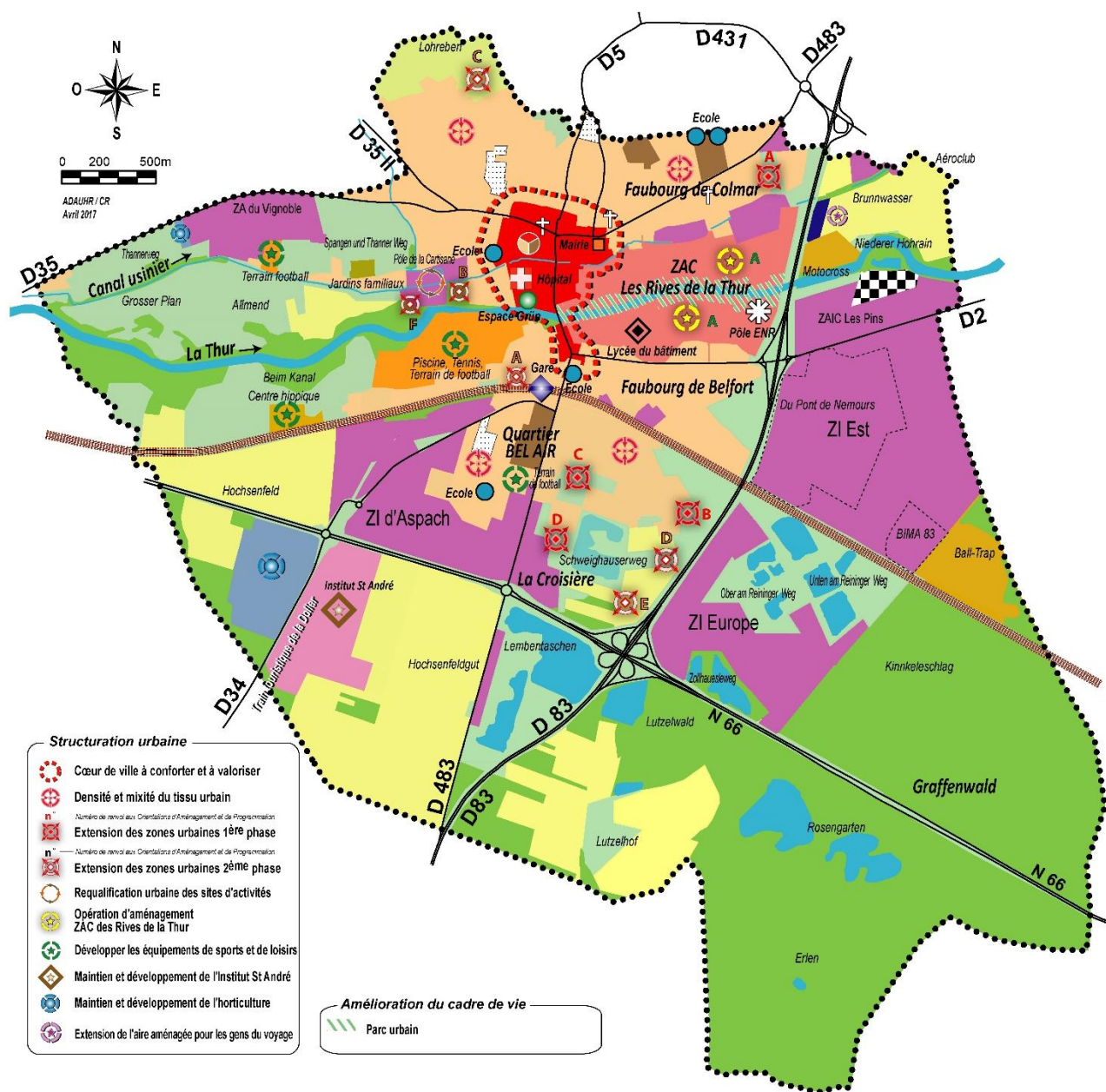


I - ORIENTATIONS GENERALES

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 A hauteur du terrain de football, au Nord-Ouest de l'agglomération, les espaces visés pourront comprendre sur une partie du site des locaux d'intérêt collectifs. - Préserver les sites à forte sensibilité paysagère
Conserver, préserver et restaurer les richesses paysagères du territoire		○ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages - Préserver les sites d'intérêt écologique et paysager - Renaturer l'ancienne gravière au Schweighauserweg - Préserver le vignoble - Prendre en compte les espaces boisés dans les zones urbaines
		○ Respecter les lignes de force du paysage - Préservation et remise en bon état des continuités écologiques majeures
		○ Améliorer le paysage et le fonctionnement écologique des zones industrielles
Préserver les ressources naturelles		○ Économiser les ressources naturelles - Recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, éolienne, géothermie - Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions - Favoriser l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale - Assurer une gestion des déchets respectueuse de l'environnement
		○ Améliorer les performances énergétiques des constructions
Encadrer les évolutions des constructions existantes dans les milieux naturels		○ Circonscrire les évolutions des constructions existantes et veiller à leur intégration paysagère

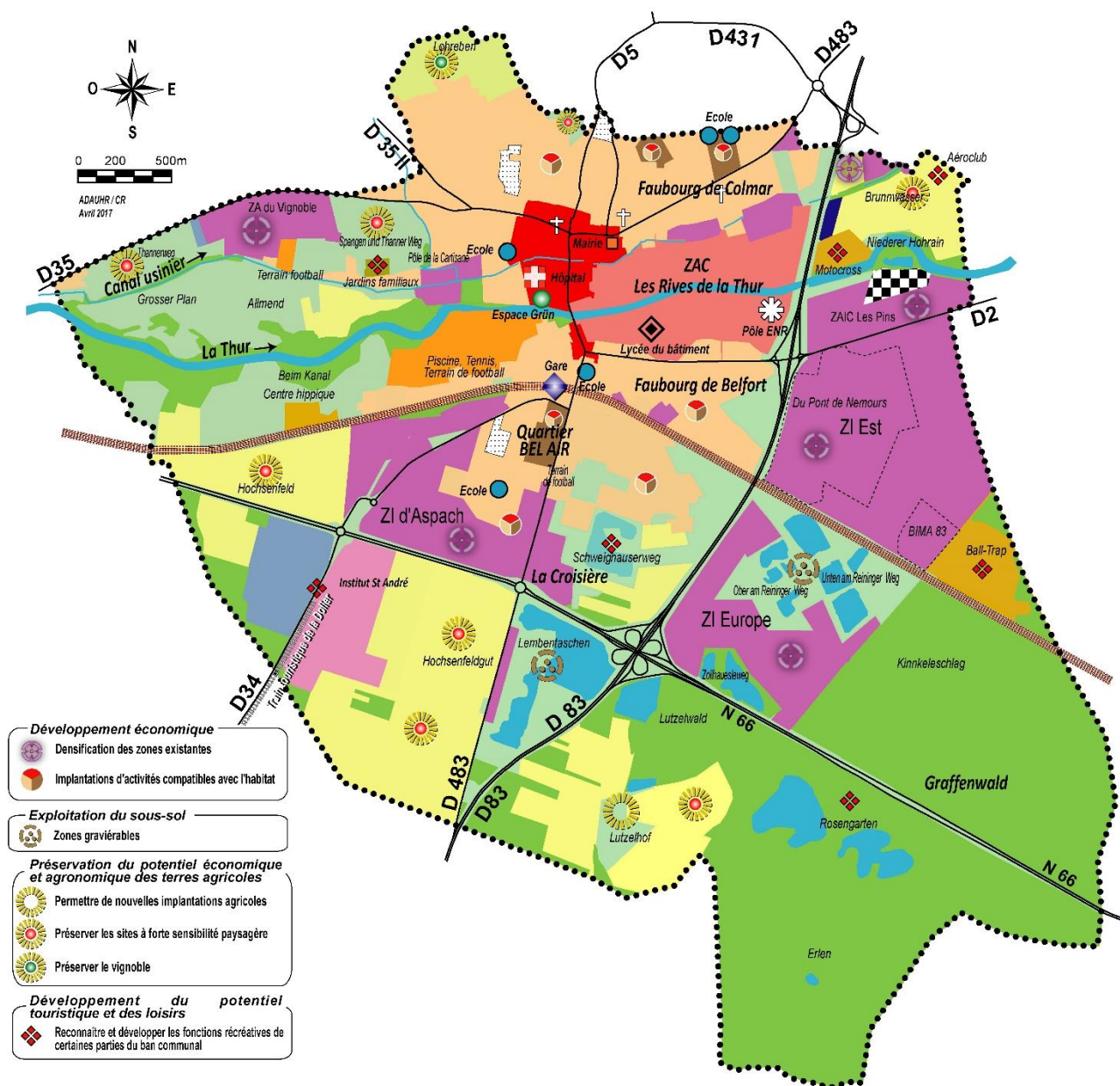
Structuration urbaine



Axe 2 – MAITRISE DE L'URBANISATION ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE		
Objectifs :	Repère	Orientations :
Maitriser l'urbanisation	  	○ Asseoir la croissance démographique sur les capacités d'accueil
		○ Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain : <i>Localisation du développement urbain en continuité du bâti existant</i> ☞ Urbanisation 1^{ère} phase ☞ Urbanisation 2^{ème} phase ☞ Encourager des opérations d'aménagement dans la ZAC des Rives de la Thur pour maintenir une cohérence et une continuité avec l'habitat existant
		○ Valoriser le tissu urbain : - Conforter et valoriser la centralité du cœur de ville en développant des actions et des équipements publics à caractère transversal - Densifier le tissu bâti dans le respect du cadre de vie - Requalification urbaine des sites d'activités - Veiller à la mise en valeur des entrées de ville par la qualité paysagère et urbaine - Prendre en compte le parc urbain des Rives de la Thur
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle	   	○ Exploiter les potentialités du tissu urbain
		○ Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures : - Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants - Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées
Maintenir et développer les fonctions spécifiques et la mixité	    	- IMP Saint-André - Zones de sports et de loisirs - Zones horticoles - Permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements et de services à la personne dans le tissu mixte pour en favoriser sa mixité - Permettre l'extension de l'aire aménagée pour les gens du voyage

Objectifs :	Repère	Orientations :
Améliorer le cadre de vie		○ Poursuivre le traitement urbain des voies - Aménager des espaces publics favorables aux modes alternatifs de déplacements (modes doux)
		○ Prendre en compte les espaces boisés et les espaces verts en milieu urbain : - Garantir l'accompagnement paysager des projets de construction. - Maintenir des espaces de respiration à l'échelle de la ville ou des quartiers
		○ Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal : - Aménager des lieux de promenade et de détente [parc des Rives de la Thur] - Maintenir et créer ou étendre les jardins familiaux, les prés et les vergers - Ball-trap, moto-cross, BMX, Aéroclub, SHT, étangs du Rosengarten, projet de parc du Schweighauserweg, ...
		○ Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables : - En milieu urbain pour offrir un mode alternatif de déplacement - En milieu naturel pour le sport et les loisirs
		○ Créer ou aménager de nouvelles dessertes En fonction des besoins et des nécessités
		○ Valoriser les transports en commun : - Organiser des rabattements sur la ligne du tram-train - Réaliser un arrêt de tram-train supplémentaire - Inciter les entreprises à mettre en œuvre des plans de déplacement de travail
		○ Assurer l'accès au Très Haut Débit
Prendre en compte les risques naturels prévisibles		○ Prendre en compte la zone inondable de la Thur
Prendre en compte les risques technologiques		○ Prendre en compte les zones de danger autour des établissements BIMA 83 et DU PONT DE NEMOURS

Promotion du développement économique local



Axe 3 – PROMOTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL
--

Objectifs :	Repère	Orientations :
Pérenniser l'activité agricole		○ Assurer le maintien de l'activité agricole - Assurer la pérennité des espaces agricoles - Maintenir et permettre l'extension de l'exploitation agricole existante - Préserver l'aire AOC viticole
Diversifier les activités économiques		○ Favoriser le développement du tissu économique - En assurant la mixité fonctionnelle du tissu urbain - En rendant possible l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En densifiant le tissu économique préexistant - En permettant l'implantation de nouvelles activités économiques - En promouvant l'e-commerce et en développant les communications numériques ○ Exploiter les richesses du sous-sol - En permettant le développement des activités liées aux zones graviérable
Développer le potentiel touristique et les loisirs		○ Maintenir et développer les équipements existants - Train touristique de la Doller - Ball-trap, motocross, ...
Développer les communications numériques		○ Assurer l'accès au Très Haut Débit aux entreprises

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

Objectifs :	Orientations :
Modérer la consommation d'espace	○ Densification maîtrisée de l'espace urbain - Exploitation des vides résiduels - Modification des règles d'implantation pour un gain de densité
Lutte contre l'étalement urbain	Les orientations données pour l'objectif « Modérer la consommation d'espace » participent à la lutte contre l'étalement urbain
Objectifs chiffrés	○ Potentiels urbanisables <u>Remplissage des vides :</u> Exploiter les vides du tissu mixte au minimum sur 3 ha et achever d'exploiter le potentiel de la ZAC des Rives de la Thur Exploiter au moins 50% des vides mobilisables du tissu existant à vocation économique. <u>Extension du tissu mixte :</u> Utiliser au maximum 20 ha dont 1/4 en développement urbain de 1^{ère} phase (secteurs 1AUa) et 3/4 en développement urbain de 2^{ème} phase (zones 2 AU à vocation de tissu mixte). <u>Extension du tissu économique :</u> Utiliser au maximum 38,2 ha ○ Densité L'objectif de densité moyenne est de 35 logements à l'hectare.



ETAT EXISTANT

Occupation du sol

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

Réseaux

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

Equipements

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Structuration urbaine

- Cœur de ville à conforter et à valoriser
- Densité et mixité du tissu urbain
- Extension des zones urbaines 1ère phase
- Extension des zones urbaines 2ème phase
- Requalification urbaine des sites d'activités
- Opération d'aménagement ZAC des Rives de la Thur

Structuration urbaine (suite)

- Développer les équipements de sports et de loisirs
- Maintien et développement de l'Institut St André
- Maintien et développement de l'horticulture
- Extension de l'aire aménagée pour les gens du voyage

Développement économique

- Densification des zones existantes
- Implantations d'activités compatibles avec l'habitat

Amélioration du cadre de vie

- Parc urbain

Exploitation du sous-sol

- Zones graviérables

Protection des zones naturelles

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

Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles

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

Développement du potentiel touristique et des loisirs

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

NB : Les documents graphiques font apparaître sous forme de pictogrammes et autres représentations les principales orientations d'aménagement ayant une implication spatiale. Ces orientations sont localisées de manière indicative sur un fond de carte représentant l'état existant de l'occupation du sol.

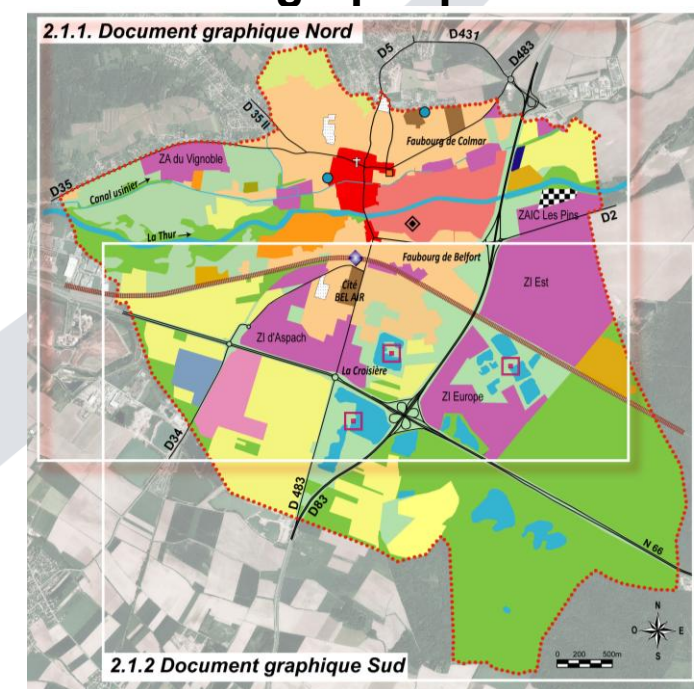
PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.1 Document graphique Nord



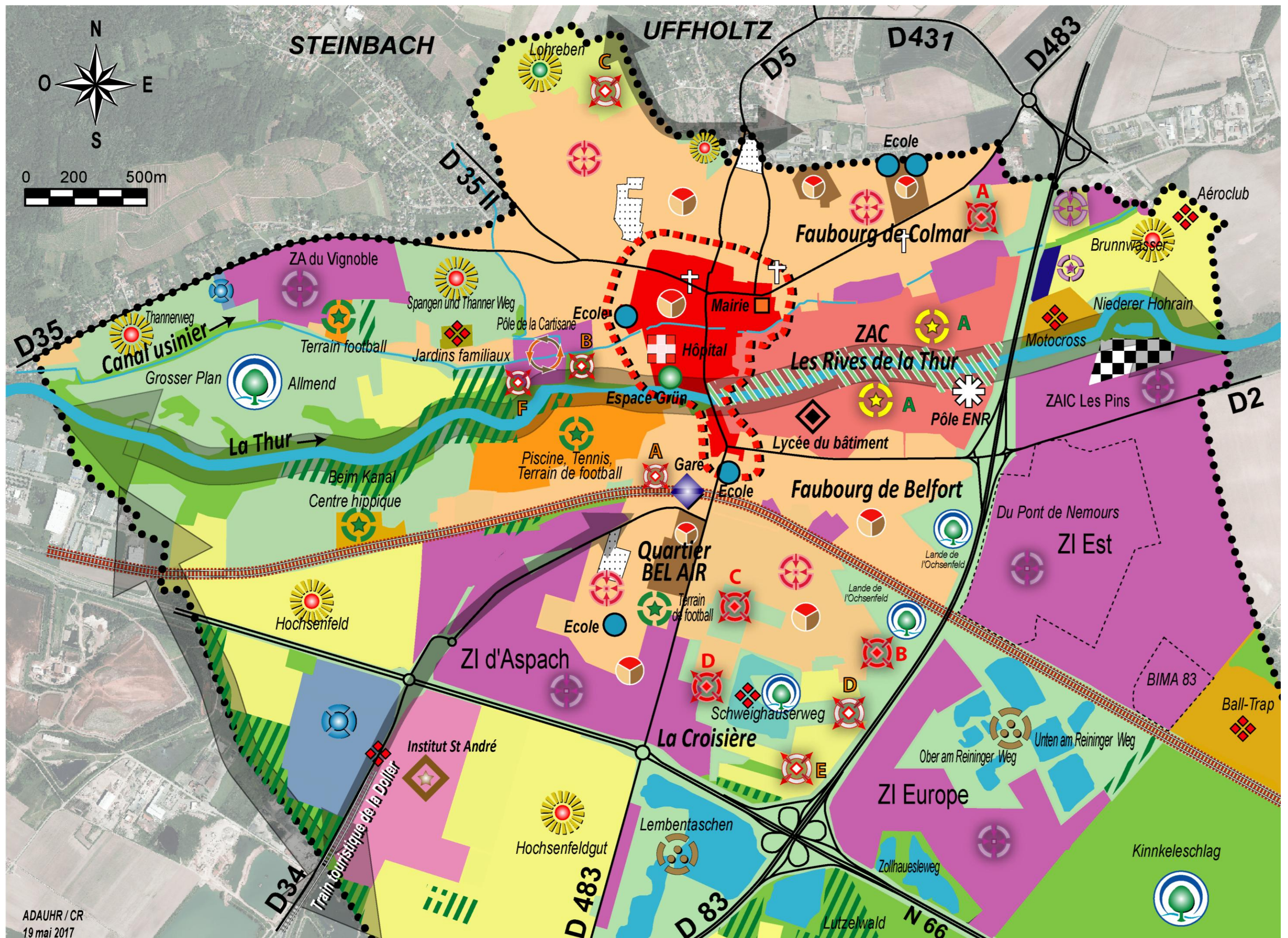
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Approuvée par délibération du conseil municipal du 25 février 2026



Le Maire





ETAT EXISTANT Occupation du sol

- Extensions urbaines
- Activités économiques
- Equipements de sports et de loisirs

Institut Saint André (IMP)

- Espaces boisés
- Espaces à dominante agricole
- Vignoble
- Prés, vergers, friches
- Horticulture

Réseaux

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

Equipements

- Ecole
- Cimetière

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Structuration urbaine

- Densité et mixité du tissu urbain
- Extension des zones urbaines 1^{ère} phase
- Extension des zones urbaines 2^{ème} phase

Structuration urbaine (suite)

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

Développement économique

- Densification des zones existantes
- Implantations d'activités compatibles avec l'habitat

Amélioration du cadre de vie

- Parc urbain

- Zones graviérables

Protection des zones naturelles

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

Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles

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

Développement du potentiel touristique et des loisirs

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

NB : Les documents graphiques font apparaître sous forme de pictogrammes et autres représentations les principales orientations d'aménagement ayant une implication spatiale.

Ces orientations sont localisées de manière indicative sur un fond de carte représentant l'état existant de l'occupation du sol.

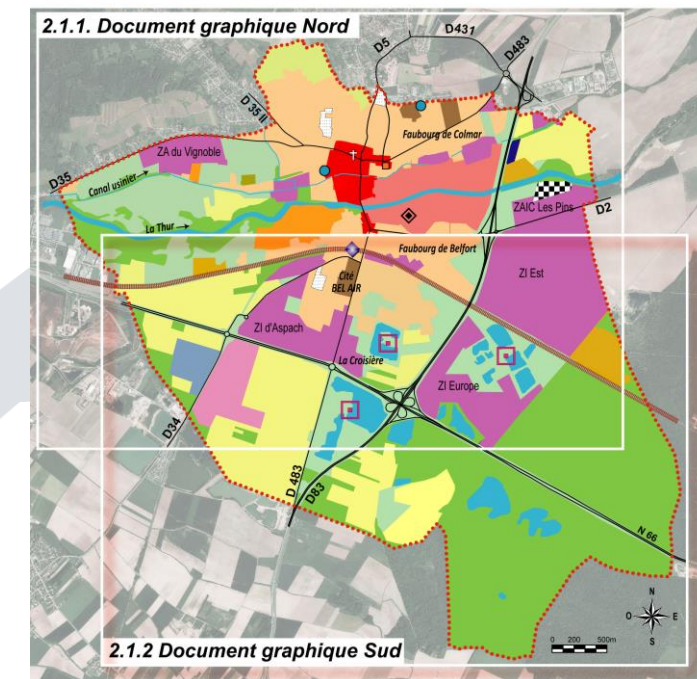
PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2 Document graphique Sud



Transformation du P.O.S. en P.L.U.

APPROUVÉE par Délibération du Conseil Municipal du 22 JUIN 2018



Le Maire



22 juin 2018

