

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*projet*



## FERRETTE

### 2.a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables Orientations générales et objectifs

Projet de PLU arrêté par délibération du  
Conseil Municipal du

Le Maire



MAI 2016

## Avant-propos

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.*

### **Article L101-1**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

### **Article L101-2**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*(Ancien article L.121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014)

*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.*

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets indépendants, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées actuelles et futures, et plus particulièrement des friches militaires qui sont au cœur des enjeux de l'urbanisme de la Ville de Ferrette.

Cette vision globale prend également en compte les dispositions supra-communales qui se concrétisent au travers de la réflexion collective qui s'affine peu à peu et va définir les normes supérieures au travers d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La démarche d'aménagement consiste aujourd'hui à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée.

Le territoire communal de Ferrette s'est constitué au cours des siècles autour des remparts du château, mais reste d'une superficie faible au regard du rayonnement de la Ville et de situation géopolitique au cœur de la communauté des communes du Jura alsacien.

Plusieurs constats et enjeux sont à prendre en compte dans le PLU, dont certains ont déjà été abordés dans le POS, mais qui doivent être assortis de mesures nouvelles en lien avec la situation récente particulièrement préoccupante générée par le départ de l'escadron de gendarmes mobiles.

Cette modification brutale de la composition démographique de Ferrette oblige à revoir en profondeur le document d'urbanisme de la Ville.

Le conseil municipal lors de la prescription du passage de POS en PLU, a déjà proposé les améliorations suivantes :

- *Préserver les zones naturelles, les zones agricoles et forestières en mettent en exergue la richesse environnementale et la position de la ville au cœur du Jura alsacien,*
- *Favoriser la densification de l'espace urbain et la résorption des dents creuses, tout en limitant l'expansion des zones péri-urbaines,*
- *Favoriser l'accès au très haut débit générateur de développement économique.*

Ces objectifs généraux sont affinés et complétés dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- Le départ de l'escadron de gendarmerie nécessite que soit mis en œuvre un ensemble de mesures permettant de relancer la démographie. Ce départ laisse sur le ban deux vastes friches militaires qu'il faut désormais réaffecter.
- Le POS ne permet plus de répondre à un aménagement urbain adapté à la demande de densification et de renouvellement urbain, de mixité et de réduction de l'empreinte écologique. En outre son règlement complique ou empêche l'émergence de certains projets innovants dans les zones urbanisées.
- Le PLU est un outil mieux adapté pour mener à bien une politique dynamique et énergique en faveur de l'environnement, de la lutte contre l'étalement urbain et une action efficace et concertée pour imaginer le futur des friches ;
- Un diagnostic détaillé permet de cibler les réponses à apporter, en particulier pour garantir la pérennité de l'offre de services et de commerces.

- La transformation du POS en PLU permet d'imaginer et de promouvoir un projet de développement urbain de la commune sous l'angle de l'aménagement durable et de prendre en considération les nouvelles dispositions issues de la loi SRU, de la loi UH (Urbanisme et Habitat), les lois successives sur l'environnement (GRENELLE 1 et 2) ainsi que les lois de 2014 (ALUR et Loi d'Avenir de l'Agriculture).

## Orientations générales concernant l'habitat et les équipements

<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</b></p>	<p>Garantir le rééquilibrage de la pyramide des âges, en priorité par réemploi des volumes bâtis existants. Encourager de préférence le renouvellement urbain pour éviter le gaspillage d'espace, d'autant que l'offre immobilière dépasse la demande, au moins sur le plan quantitatif. Faciliter le changement de destination ainsi que la transformation de locaux pour l'habitat.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements</b></p>	<p>Poursuivre une politique foncière capable d'améliorer les équipements généraux de la commune et les espaces publics, saisir en particulier toutes les opportunités pour augmenter les capacités de stationnement.</p>
<p><b>Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti historique</b></p>	<p>Identifier et protéger les ensembles architecturaux les plus remarquables afin d'éviter leur disparition ou leur altération. Pour cela on peut s'appuyer sur éléments du plan de détail du POS, en les réactualisant. Préserver la cohérence des façades du cœur médiéval, aussi bien côté rues que côté remparts. Rechercher des solutions pour réduire l'empreinte de l'automobile dans la rue du Château. Maîtriser l'évolution architecturale du site médiéval, (isolation, ou habitabilité des combles. besoins des personnes à mobilité réduite, etc...)</p>
<p><b>Intégration urbaine des constructions</b></p>	<p>Proposer des dispositions en faveur de l'intégration des immeubles dans le site, notamment en raison du fort impact du bâti dans un environnement naturel de grande qualité. Profiter de la requalification des friches militaires pour en améliorer la perception visuelle, les abords et leur relation avec l'environnement immédiat. Eviter que le promontoire des châteaux ne soit envahi par une végétation masquant les vestiges. Contrôler le devenir des structures touristiques isolées, en particulier l'ancien village de vacances intercommunal et le hameau constitué par l'ancienne colonie de vacances. Réfléchir au traitement de l'interface Ferrette-Vieux Ferrette au niveau de la zone économique, en partenariat avec Vieux-Ferrette.</p>
<p><b>Mixité sociale dans l'habitat</b></p>	<p>Poursuivre une politique du logement permettant à chacun, suivant ses besoins et ses possibilités, de se loger, en particulier les jeunes (qui assurent le renouvellement démographique) et les seniors (dont les besoins évoluent). Rechercher pour cela le bon équilibre entre le locatif et l'accession, et favoriser une palette diversifiée de tailles de logements.</p>



*Le centre ancien doit conserver son patrimoine et son cachet, et rester vivant en s'adaptant aux besoins des résidents.*



*Une partie de la façade patrimoniale de Ferrette. Préserver les volumes et l'ordonnancement sans compromettre l'habitabilité.*

*Ce secteur très contraint de la Haute-Ville doit rester attractif pour les candidats acquéreurs, sans quoi il risque de se dégrader peu à peu. La problématique du stationnement doit y être étudiée en priorité.*



*Caché dans un écrin de verdure sur les hauteurs de Ferrette, le centre de vacances Don Bosco a perdu peu à peu de son attractivité.*

*Il présente pourtant un potentiel important et très bien situé.*

*Le PLU peut contrôler son devenir et préparer sa reconversion.*



## Orientations générales concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers

<b>Préservation des espaces agricoles</b>	<p>Maîtriser la construction dans les espaces encore exploités pour l'agriculture, en stoppant le mitage et en préservant les espaces ouverts qui valorisent le site. Interdire la construction sur les espaces sensibles sur le plan visuel ou environnemental.</p> <p>Protéger les espaces agricoles en tant qu'outils de travail des agriculteurs. S'adapter à la demande de la profession et prendre en compte l'évolution des usages des terres en déprise (activité équestre) Contrôler la création d'étangs.</p>
<b>Préservation des espaces forestiers</b>	<p>Protéger les massifs forestiers pour leurs valeurs économique et écologique, mais aussi des espaces boisés de taille plus modeste dispersés sur le territoire communal et formant des relais biologiques et apportant une diversification paysagère. Bien contrôler l'entretien de la forêt, tout en admettant localement les coupes et abattages et les défrichements sur les terrains en forte déclivité aux abords des habitations. Interdire les constructions dans la forêt, sauf cas très particuliers réservés à la gestion qualitative de la forêt et à sa fréquentation (abris de chasse, ouvrages de gestion, information touristiques, abris pour randonneurs, etc...).</p>
<b>Protection des espaces et paysages naturels</b>	<p>Classer en zone naturelle ou agricole des espaces constituant les unités d'un paysage naturel qualitatif, sans oublier les jardins des grandes propriétés bâties qui peuvent participer à une diversification environnementale ou paysagère. Limiter les atteintes aux paysages naturels emblématiques des contreforts du Jura, préserver les points de vue sur la vieille ville et le château depuis les routes d'accès. Mettre en place si nécessaire des dispositions permettant de mieux intégrer le bâti dispersé dans le paysage qui l'entoure.</p>
<b>Protection du paysage urbain</b>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, car elles peuvent être visibles depuis les promontoires et le château. Respecter également la cohérence esthétique du cœur médiéval.</p>



<p><b>Protection des eaux</b></p>	<p>Veiller à la qualité de la ressource en eau, limiter les pollutions de surface. Réduire l'artificialisation des terrains et limiter les apports d'eaux souillées dans le réseau pluvial séparé.</p> <p>Assurer la continuité écologique des fossés temporaires qui alimentent le Luppach, en particulier à l'aval de la combe du Moulin. Eviter de réduire les ripisylves.</p> <p>Réglementer et surveiller les systèmes d'assainissement des constructions isolées non raccordées au réseau collectif car elles se situent sur un substrat non filtrant.</p>
<p><b>Préservation de la qualité des écosystèmes et remise en bon état des continuités écologiques</b></p>	<p>Favoriser la protection ainsi que la reconstitution des cortèges végétaux, des corridors verts, des zones de lisières, y compris celles des boisements situés hors territoire communal.</p> <p>Assurer des relais de biodiversité entre les grands massifs de Jura Alsacien, grâce à des noyaux secondaires ou des déclinaisons locales du maillage écologique.</p> <p>Le classement au titre du Code de l'Urbanisme (articles L130-1 et L123-1-5) de certaines formations végétales permet de conforter le maillage.</p>



*Le terroir agricole de Ferrette façonne le paysage et contribue à sa biodiversité, par le fait qu'il est imbriqué dans un écrin boisé, surtout perceptible en amont de la ville.*

*En aval, il faudra respecter les prairies humides et éviter de créer des obstacles visuels dévalorisant le site remarquable des Neumatten.*



*Le promontoire portant la forteresse médiévale fait la renommée du site de Ferrette. Sa visibilité est fortement tributaire des aménagements qui l'entourent. Les perspectives les plus remarquables sur ce site doivent être préservées, et permettant notamment des interventions sur les boisement.*

*Ce site surplombe tout l'agglomération de Ferrette, c'est pourquoi il faudra également veiller à minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions depuis cet endroit.*

## Orientations générales concernant les loisirs, le développement économique et l'équipement commercial

<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et commerciales</b></p>	<p>Ne pas interdire dans les quartiers résidentiels les activités ou équipements de faible nuisance tolérables par la dominante d'habitat.          Compléter la zone économique de niveau intercommunal avec une meilleure intégration dans l'environnement.          Proposer également d'ouvrir des possibilités dans les friches urbaines, dans le cadre de projets favorisant la mixité urbaine. Y inclure le volet médico-social permettant de maintenir les séniors dans la Ville.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles</b></p>	<p>Poursuivre le développement d'une offre sociale, sportive et culturelle riche et diversifiée, à la hauteur de la position de Ferrette dans le bassin de vie.          Poursuivre la mise à niveau des équipements existants en s'adaptant à l'évolution de la demande sociétale (jeunes, familles, séniors,...) et dans un souci d'équilibre intercommunal.</p>
<p><b>Equilibre entre emploi et habitat</b></p>	<p>Faire évoluer de manière coordonnée le potentiel d'habitat et celui des activités créatrices d'emploi en tendant à réduire les déplacements domicile-travail.          Favoriser des solutions de télétravail à travers la mixité urbaine proposée, dans l'ensemble des zones habitées et également en cas de réhabilitation des friches militaires.          Simplifier l'installation et la mutation de commerces, services ou activités dans le centre-ville.</p>
<p><b>Satisfaction des besoins en matière d'économie touristique</b></p>	<p>Diversifier et compléter l'offre touristique de court et moyen séjour.          Anticiper la reconversion des équipements excentrés en déclin (Don Bosco, CCAS).</p>

## Orientations générales concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques

<p><b>Satisfaction des besoins présents et futurs en matière de déplacements</b></p>	<p>Compléter le maillage des cheminements piétonniers et cyclables sécurisés, en particulier pour l'accès aux équipements sportifs et scolaires. Une liaison de ce type est à l'étude, qui pourrait aussi relier le site de la caserne Moreigne si celle-ci reçoit un ensemble de services ou de commerces.</p>
<p><b>Maîtrise des besoins de mobilité et de la circulation automobile</b></p>	<p>Gérer les flux de circulation en limitant au maximum l'accès à la rue du Château. Poursuivre la réflexion qui permet de trouver des solutions alternatives au transport individuel en voiture : par exemple aire intercommunale de co-voiturage, parking-relais vers des transports collectifs. Etudier les possibilités d'aménager un espace dédié d'intérêt communautaire aux abords de la combe du Moulin ou vers la Poste.</p>
<p><b>Gestion du stationnement</b></p>	<p>Poursuivre les efforts de gestion du stationnement privé dans le centre-ville et autour, préférentiellement sans déstructurer le tissu ancien et en intégrant visuellement les aires. Etudier des possibilités d'augmenter les capacités de stationnement privatif au contact immédiat de la rue du Château. Poursuivre l'adaptation du domaine public aux besoins du stationnement. Revoir les normes de stationnement en tissu ancien afin de ne pas pénaliser les réhabilitations de logements ou les commerces, tout en préservant le patrimoine médiéval remarquable.</p>
<p><b>Facilitation de l'accès aux communications numériques et à l'aménagement numérique alsacien</b></p>	<p>S'appuyer sur la présence du réseau câblé et de la télévision locale pour faciliter la circulation de l'information et permettre de mettre peu à peu à disposition des usagers le Très Haut Débit. Eviter les zones blanches de la téléphonie mobile, dans le respect du paysage et des sites.</p>



*Une aire de stationnement avec covoiturage à l'entrée de la haute-Ville, une partie du dispositif destiné à réduire la part du trafic et du transit dans Ferrette. Des travaux récents en faveur du stationnement ont été réalisés et peuvent être complétés.*

*L'étude d'un itinéraire doux et sécurisé pour les piétons, vers le collège, les commerces et les installations sportives peut lui aussi réduire la part des déplacements automobiles courts.*

*A l'aval du bourg et vers Vieux-Ferrette, il est envisageable de favoriser un dispositif gérant de manière simultanée le transport collectif sur les grands axes, le transport scolaire et les déplacements doux en direction du collège et des commerces.*



## Orientations générales concernant la maîtrise des risques et des nuisances

<b>Réduction des nuisances sonores</b>	<p>Limiter le transit de véhicules par la haute-ville et réduire la vitesse des véhicules en transit sur les axes départementaux.</p> <p>Interdire les activités bruyantes au contact des zones habitées.</p>
<b>Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques et industriels</b>	<p>Eviter l'urbanisation des zones à risque, aux abords des pentes fortes et boisées, et dans les secteurs à risque de coulées boueuses ou glissements de terrain, ou affaissements karstiques.</p> <p>Limiter les risques de chutes d'arbres et de blocs de pierre sur les immeubles, en particulier aux abords du château et dans la rue des Orfèvres et une partie de la rue Lehmann.</p>
<b>Respect du cycle de l'eau et qualité de l'eau potable</b>	<p>Prendre toutes les dispositions permettant de protéger les ressources quantitatives et qualitatives en eau potable.</p> <p>Eviter les atteintes au réseau hydrographique et aux zones de captage, en particulier en contrôlant et dépolluant les eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.</p> <p>Imposer le branchement des eaux usées sur le réseau public d'assainissement et le traitement à la station du SIVOM à Vieux-Ferrette.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des terrains afin de temporiser les apports d'eau en cas de fortes pluies, et préconiser l'infiltration des eaux propres sur les parcelles.</p>



## Orientations générales de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et prise en compte de la cohérence écologique régionale

<p><b>Préservation des éléments de la trame verte et bleue de niveau régional</b></p>	<p>Protéger les espaces boisés et les corridors écologiques, ainsi que les lisières des grands massifs entourant Ferrette.          Protéger le cours du Luppach et son cortège végétal, ainsi que l'écosystème des étangs qui l'accompagnent.          Assurer une bonne circulation de la biodiversité (faune et végétation) à travers la trame verte et bleue et dans le respect des objectifs du SRCE (schéma régional de cohérence écologique).</p>
<p><b>Préservation des continuités écologiques de niveau local</b></p>	<p>Identifier et préserver des relais de biodiversité matérialisés par des bosquets, plans d'eau, haies et alignements d'arbres qui renforcent la richesse écologique du territoire.          S'assurer que la circulation de la biodiversité peut se faire également en milieu urbanisé, à toutes les échelles : parcs et jardins, abords des voies publiques, accompagnement végétal des grandes aires de stationnement, etc...</p>
<p><b>Valorisation des zones humides</b></p>	<p>Ne pas empêcher la reconstitution d'un réseau de plans d'eau ou d'étangs en lien avec le réseau hydrographique à l'aval du Bourg, sur le Katzenbach.</p>



*Depuis Bouxwiller, découverte du site naturel nord de Ferrette avec ses crêtes boisées, ses alignements routiers en bordure de la route départementale 473, et la végétation buissonnante dans le thalweg. L'ensemble constitue le patrimoine de la trame verte à protéger.*

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

<p><b>Renouvellement urbain</b></p>	<p>Favoriser le renouvellement urbain par reconversion des locaux anciens, transformation en logements d'anciennes annexes, utilisation optimale des grands volumes habités.</p> <p>S'engager sur le réemploi des friches militaires, en particulier la caserne Moreigne qui se situe à proximité des équipements.</p> <p>Lutter contre la vacance et la vétusté en facilitant le réemploi de locaux inoccupés, en autorisant les changements de destinations.</p> <p>Autoriser dans le bourg une cohabitation entre locaux professionnels, (commerces, artisans, services) et habitat.</p>
<p><b>Développement urbain maîtrisé et densification</b></p>	<p>Limiter l'étalement urbain par adaptation du potentiel constructible aux besoins et aux capacités des équipements.</p> <p>Stopper définitivement la construction linéaire le long des axes et dans les secteurs fortement mités.</p> <p>Ne pas reconduire le potentiel réservé à un équipement hôtelier vers Sondersdorf, ce qui représente près de 1ha qui retourne à la nature.</p> <p>Donner priorité à une densification maîtrisée sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles autres que les dents creuses identifiées.</p> <p>Veiller à une utilisation plus rationnelle des vides du tissu existant, en particulier sur l'ancienne caserne Robelin dont le réemploi doit être dimensionné aux projets d'avenir, avec prise en compte de l'environnement et de la qualité des sites.</p>
<p><b>Utilisation économe et équilibrée des espaces</b></p>	<p>Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Pour cela, réduire fortement les potentiels d'extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire le potentiel qui était retenu par le POS pour l'escadron de gendarmerie (plus de la moitié des 6 hectares situés entre caserne et collège),</li> <li>- réduire les surfaces urbanisables autour des maisons isolées (plus de 2 hectares peuvent ainsi être restitués en espace naturel).</li> </ul> <p>Au niveau du site Robelin, et quelle que soit son affectation future, penser un aménagement respectueux de l'environnement et incluant des espaces de respiration à caractère naturel.</p>



BILAN pour le chiffrage de modération de la consommation d'espace :

	Classement POS	Classement PLU proposé	Surface en ares
Suppression du secteur hôtelier du POS, route de Sondersdorf	NAe	N	83
Suppression de la zone de loisirs	NAc (447ares)	A	447
Réduction du secteur d'extension des casernes	NAA6 (554ares)	A + AU(170ares)	384
Suppression du potentiel NAA3	NAA3	N	154
TOTAL			1068

