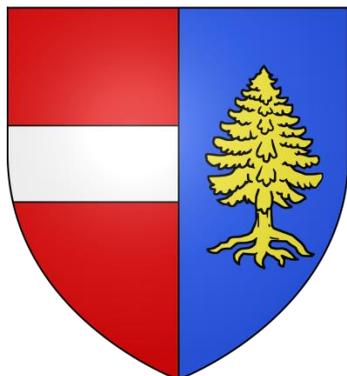


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document arrêté*



THANN

- 1. Rapport de présentation**
- 1c. Rapport justificatif**

Document arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du *12 décembre 2017*

Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Roth', written over a horizontal line.



Décembre 2017



# Sommaire

|                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES .....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1. SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU.....                                                                                                      | 3         |
| 1.2. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION .....                                                        | 4         |
| 1.2.1. <i>Rappel du contexte</i> .....                                                                                                            | 4         |
| 1.2.2. <i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commue de Thann dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i> ..... | 4         |
| 1.3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT .....                                                                | 7         |
| 1.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD.....                                                                                                        | 18        |
| 1.4.1. <i>L'orientation générale du projet</i> .....                                                                                              | 19        |
| 1.4.2. <i>Préserver environnement et patrimoine, prévenir risques et nuisances</i> .....                                                          | 20        |
| 1.4.3. <i>Orientations thématiques</i> .....                                                                                                      | 25        |
| 1.4.4. <i>Actions en faveur de la modération de la consommation foncière</i> .....                                                                | 29        |
| 1.5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX DES OAP .....                                                                                                       | 30        |
| 1.5.1. <i>OAP du secteur UCb Sainte-Elisabeth</i> .....                                                                                           | 31        |
| 1.5.2. <i>OAP du secteur 1AUa – Nord</i> .....                                                                                                    | 31        |
| 1.5.3. <i>OAP du secteur 1AUa – Châtaigniers</i> .....                                                                                            | 31        |
| 1.5.4. <i>OAP du secteur 1AUb – Saint-Jacques</i> .....                                                                                           | 31        |
| 1.5.5. <i>OAP du secteur 1AUz – Blosen Est</i> .....                                                                                              | 31        |
| 1.5.6. <i>OAP du secteur A – Prés-vergers</i> .....                                                                                               | 32        |
| 1.5.7. <i>OAP paysage naturel et urbain</i> .....                                                                                                 | 32        |
| 1.6. TABLEAUX DE COHERENCE OAP-PADD.....                                                                                                          | 34        |
| <b>2. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>                                                                                   | <b>37</b> |
| 2.1. JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT .....                                                                             | 37        |
| 2.2. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP .....                                                                           | 46        |
| 2.2.1. <i>Les zones urbaines</i> .....                                                                                                            | 48        |
| 2.2.2. <i>Les zones à urbaniser</i> .....                                                                                                         | 72        |
| 2.2.3. <i>Les zones agricoles</i> .....                                                                                                           | 77        |
| 2.2.4. <i>Les zones naturelles</i> .....                                                                                                          | 82        |
| 2.2.5. <i>Point particulier concernant les STECAL</i> .....                                                                                       | 86        |
| <b>3. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD .....</b>                                             | <b>87</b> |
| <b>4. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>                                                                   | <b>92</b> |
| 4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....                                                                                                              | 92        |
| 4.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....                                                                                                              | 93        |
| 4.3. LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES .....                                                                                                  | 94        |
| 4.4. LE PATRIMOINE URBAIN DE LA ZONE UA .....                                                                                                     | 95        |
| 4.5. LA PRISE EN COMPTE DES PPR TECHNOLOGIQUES ET INONDATIONS .....                                                                               | 97        |



# 1. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

## 1.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Depuis fin mars 2017, avec la caducité des POS, la Ville de Thann voit s'appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur son territoire communal.

Cette application du RNU entraîne, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limité** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).  
→ *Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Thann de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, l'attractivité résidentielle de la commune est incompatible avec ce principe.*
- **La perte de spécificité des zones** : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.  
→ *La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Thann. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agraire et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.*
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes par ailleurs pour l'ensemble du territoire français).  
→ *Thann présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien médiéval, elle accueille plusieurs zones d'activités, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Thann puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permettrait pas à Thann de répondre à ses besoins, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario.

## 1.2. Cohérence des choix et dispositions du PLU avec la délibération de prescription

### 1.2.1. Rappel du contexte

La commune de Thann était dotée d'un POS approuvé le 16 juin 2000 et ayant fait l'objet de diverses révisions et modifications depuis son approbation. Depuis fin mars 2017, c'est le RNU qui s'applique sur le ban communal.

Par délibération du 22 octobre 2014, le Conseil Municipal de Thann décide (par 25 voix pour et 4 abstentions) de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### 1.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Thann dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Thann dans la délibération du 22 octobre 2014 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers du PLU.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objectif délibération</b>   | Le document d'urbanisme local doit permettre à la Ville de Thann de maintenir et développer sa fonction de pôle urbain principal, en optant pour un développement qualitatif permettant une valorisation aussi bien de l'espace bâti que de l'espace naturel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Au travers du PADD, le projet de PLU définit un objectif démographique qui permettra à la ville de maintenir et développer ses fonctions urbaines.<br>La prise en compte des espaces bâtis et naturels a été transversale pendant toute la procédure d'élaboration du PLU. Elle se concrétise notamment la division du ban communal en 44 zones et secteurs qui tiennent compte aux mieux des spécificités du territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Objectif délibération</b>   | Le développement de la ville est aujourd'hui nécessairement contraint, et ce, par plusieurs facteurs.<br>D'une part, la commune est partiellement prise en étau par deux massifs pré-vosgiens (espaces naturels protégés), donc contrainte dans son étalement par sa position géographique. D'autre part, la commune rencontre des contraintes d'urbanisme liées à la présence d'établissements classés Seveso seuil haut induisant un risque technologique (Plan de Prévention des Risques Technologiques des usines PPC et CRISTAL – P.P.R.T.) et à la présence de la Thur induisant un risque d'inondations (Plan de Prévention des Risques d'Inondations – P.P.R.I.).<br>Il est donc souhaité que la Ville de Thann poursuive son développement tout en demeurant dans l'enveloppe constructible actuelle. |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Au travers du PADD et du zonage, le PLU inscrit le développement urbain de Thann dans la compacité de l'enveloppe urbaine actuelle.<br>L'ensemble des contraintes citées dans la délibération ont été prises en compte de manière transversale pendant toute la procédure d'élaboration du PLU.<br>Les PPR inondations et technologiques font l'objet de plans graphiques spécifiques et sont annexés au PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objectif délibération</b>   | La Ville souhaite continuer à attirer une population nouvelle, notamment des jeunes ménages, afin de contrebalancer le vieillissement naturel de la population et la tendance à la décohabitation des ménages. L'apport de population jeune est en effet nécessaire pour maintenir le dynamisme de la cité.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Le PLU encadrera une intensification des tissus bâtis existants, ainsi que la mobilisation de sites d'extension. Les règles constructives permettront de réaliser des logements répondant aux attentes actuelles, notamment des jeunes ménages.<br>L'apport de population nouvelle dans les secteurs d'extension urbaine, mais également dans les tissus urbains existants participera au maintien du dynamisme de Thann.                                                                                                                           |
| <b>Objectif délibération</b>   | Pour ce faire, la Ville souhaite poursuivre l'aménagement des deux Zones d'Aménagement Concertées - que sont la ZAC des Jardins du Blosen et la ZAC Saint-Jacques - et qui constituent les principales réserves foncières de la commune. Ces deux ZAC sont destinées à du logement collectif (moins consommateur d'espace), et de l'habitat individuel ou groupé.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Les deux ZAC sont pleinement intégrées au PLU à travers des règles écrites et graphiques adéquates.<br>De plus, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assureront la mixité souhaitée en termes de typologie de logements ainsi que les densités urbaines qui en découlent.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Objectif délibération</b>   | La Ville de Thann possède d'autres réserves foncières plus restreintes destinées à l'urbanisme que sont les secteurs NA. Elles peuvent être au besoin ouvertes à l'urbanisation de manière encadrée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Au final, le projet de PLU retient une zone de réserve foncière 2AU. Cette zone d'environ 0,92 ha pourra être au besoin ouverte à l'urbanisation par une adaptation légère du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Objectif délibération</b>   | De plus, la Ville de Thann souhaite continuer à accueillir des activités économiques, notamment artisanales, commerciales et tertiaires. Elle entend utiliser pour ce faire les friches économiques résiduelles ou potentielles, et défendre le maintien d'un commerce de proximité au centre-ville. Le commerce de centre-ville s'adresse aux habitants et contribue également à l'attractivité touristique de la commune. Le développement du potentiel touristique de la commune est étroitement lié aux autres objectifs développés ci-dessous. |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | Afin d'encadrer au mieux ces zones d'activités, et de façon générale les activités économiques, la commune de Thann a opté pour la nouvelle mouture du règlement.<br>Ainsi, dans chaque zone et secteur un travail important a été mené quant aux destinations des constructions règlementées.                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objectif délibération</b>   | Par ailleurs, le maintien et l'amélioration du cadre de vie passe par la promotion d'une élégance urbaine du bâti (quel qu'il soit), des espaces publics et notamment des entrées de ville dont l'esthétique et la fonctionnalité devraient être améliorées. La qualité du cadre urbain doit également passer par une optimisation et une sécurisation des circulations, ainsi que par le développement de l'intermodalité. La place du tram-train et des modes de transports « doux » en général pourra être mieux exploitée et valorisée. |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | L'amélioration du cadre de vie et l'exigence de qualité urbaine sont des objectifs transversaux du PLU. On retrouve ces deux aspects dans toutes les pièces du PLU (PADD, OAP, règlement écrit et graphique).<br>Concernant le centre ancien, un travail particulier a été mené sur le patrimoine bâti. Il se concrétise notamment par le plan de détail et le plan d'épannelage de la zone UA.                                                                                                                                             |
| <b>Objectif délibération</b>   | Enfin, la protection et la valorisation des espaces naturels doit être poursuivie. Sont concernés les secteurs du Staufen, de l'Engelbourg, du Rangen, mais également la Thur, les arbres remarquables ainsi que la place attribuée à la nature en ville. De plus, et en accord avec les dispositions du SCOT, la trame verte entre Leimbach et Thann devra être maintenue.                                                                                                                                                                 |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | La préservation et la valorisation des espaces naturels ainsi que le bon fonctionnement écologique du territoire ont été pris en compte aussi bien dans le découpage du zonage, que dans l'application de surcharges graphiques de protection.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Objectif délibération</b>   | Développement urbain maîtrisé et qualitatif, dynamisme économique et touristique, maintien et amélioration du cadre de vie, et enfin valorisation et protection des paysages naturels représentent les quatre axes stratégiques de l'attractivité et de l'aménagement futur de la commune.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Déclinaison dans le PLU</b> | L'ensemble de ces objectifs se trouvent dans le PADD du PLU et sont concrétisés par le règlement écrit et graphique et par les OAP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 22 octobre 2014 trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.**

### 1.3. Perspectives d'évolution et évaluation des besoins en matière d'habitat

#### Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2014, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date de d'arrivée retenue ici est 2030, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie moyenne d'un PLU et elle permet la mise en place d'une foncière phasée dans le temps et l'espace.

#### Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

|            | Date de départ | Date d'arrivée | Pertes d'habitants | Résidences principales créées | Taux de variation annuel composé |
|------------|----------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Tendance 1 | 1999           | 2009           | -48                | 283                           | -0,06%                           |
| Tendance 2 | 1999           | 2014           | -118               | 371                           | -0,10%                           |
| Tendance 3 | 2009           | 2014           | -70                | 88                            | -0,18%                           |

Les trois tendances démographiques retenues reflètent les pertes d'habitants qu'a connu Thann depuis 1999 ; c'est-à-dire une population qui est passée de 8 033 habitants en 1999 à 7 915 habitants en 2014.

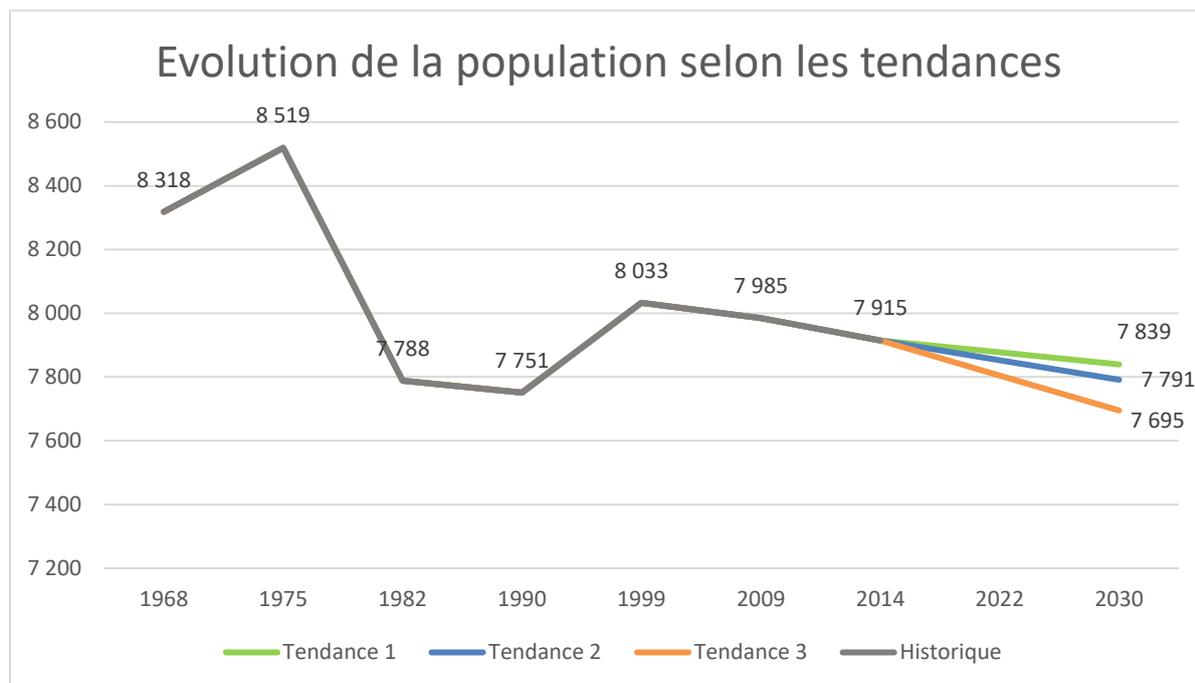
Malgré cette baisse du nombre d'habitants, le parc de résidences principales a augmenté de 371 logements sur cette période, ce qui souligne des besoins endogènes, voire de renouvellement urbain à Thann.

Ainsi, malgré une démographie en légère baisse, il existe une demande en logements sur la commune. Demande qui s'est concrétisée par une production annuelle moyenne d'environ 25 résidences principales entre 1999 et 2014 ; alors que dans le même temps la commune perdait environ 8 habitants par an.

### Etape 3 : projeter les tendances récentes

La commune compte 7 915 habitants en 2014 selon le recensement de l'INSEE.

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2030 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants. Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :



| POPULATION                     |                   |                |                     |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|
|                                | Taux de variation | Nb hab en 2030 | Gains hab 2014 2030 |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 7 839          | -76                 |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 7 791          | -124                |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 7 695          | -220                |

Les trois tendances misent sur un nombre d'habitants en 2030 allant de 7 695 à 7 839.

Ainsi les trois tendances INSEE projetées tablent sur une continuation de la baisse démographique à Thann.

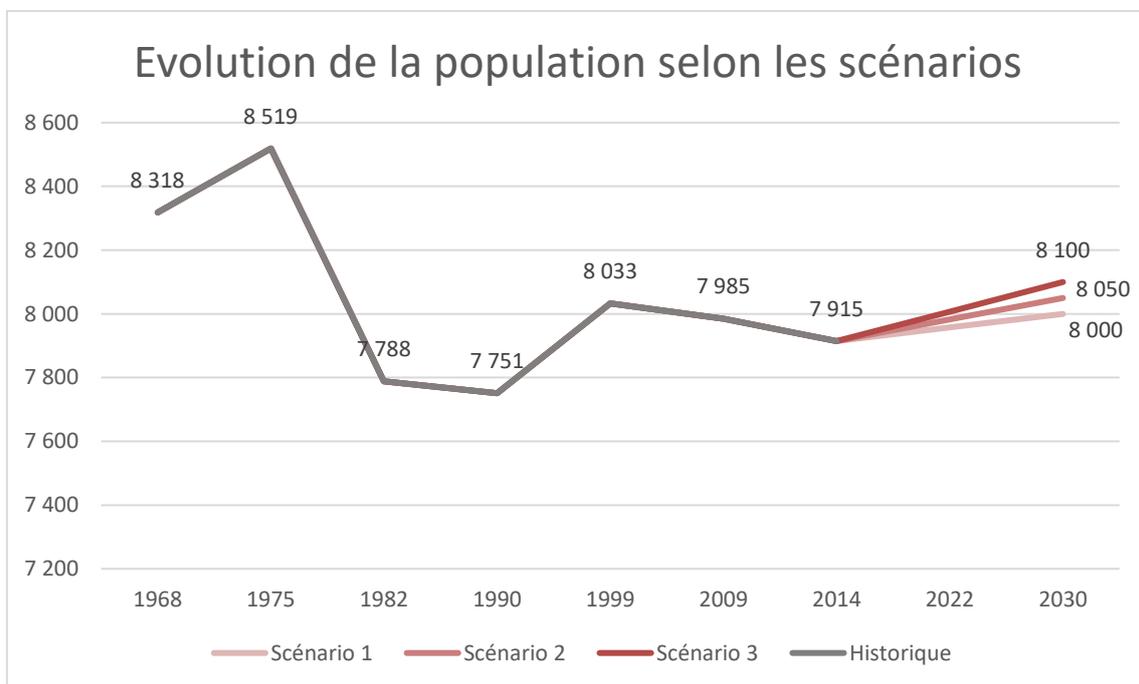
## Etape 4 : définir des scénarios politiques

Arrivé à ce stade, il est nécessaire d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE. Ils ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts.

C'est pourquoi, on ne peut pas se contenter des tendances observées. Aussi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles, cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire et les fonctions urbaines que joue Thann dans le territoire, pour assurer son rôle de ville moyenne au côté de Cernay :



Afin d'enrayer le déclin démographique et de répondre à ces différentes fonctions urbaines, le PLU projette de retourner la tendance pour que la ville atteigne une population d'environ 8 000 habitants en 2030.

Ce choix est d'autant plus légitime que le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT indique bien que le pôle urbain concentre les activités économiques, que son poids dans l'emploi local s'est accru alors que son poids démographique est en recul.

Les trois scénarios retenus sont les suivants :

- Scénario 1 : 8 000 habitants en 2030
- Scénario 2 : 8 050 habitants en 2030
- Scénario 3 : 8 100 habitants en 2030

**Les développements suivants vont présenter les trois scénarios, avant d'expliquer pourquoi la commune en a choisi un.**

| POPULATION                     |                   |                |                     |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|
|                                | Taux de variation | Nb hab en 2030 | Gains hab 2014 2030 |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 7 839          | -76                 |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 7 791          | -124                |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 7 695          | -220                |

|                   |       |       |     |
|-------------------|-------|-------|-----|
| <b>Scénario 1</b> | 0,07% | 8 000 | 85  |
| <b>Scénario 2</b> | 0,11% | 8 050 | 135 |
| <b>Scénario 3</b> | 0,14% | 8 100 | 185 |

Les trois scénarios retenus sont très proches et présentent un taux de croissance d'environ 0,1% par an.

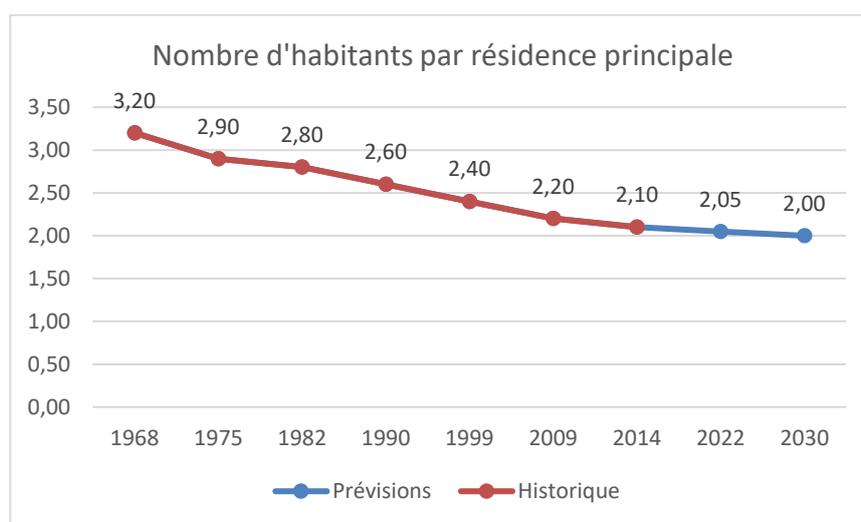
Ces scénarios consistent à accueillir entre 85 et 185 habitants supplémentaires d'ici 2030.

## Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2,0 personnes par ménage. En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années.

De plus, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait induire une réduction de la taille moyenne des logements, ce qui risque d'amplifier la diminution de la taille des ménages.



|                                | POPULATION        |                |                     | LOGEMENT           |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------|
|                                | Taux de variation | Nb hab en 2030 | Gains hab 2014 2030 | Nouveaux habitants |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 7 839          | -76                 | -38                |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 7 791          | -124                | -62                |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 7 695          | -220                | -110               |

|                   |       |       |     |    |
|-------------------|-------|-------|-----|----|
| <b>Scénario 1</b> | 0,07% | 8 000 | 85  | 43 |
| <b>Scénario 2</b> | 0,11% | 8 050 | 135 | 68 |
| <b>Scénario 3</b> | 0,14% | 8 100 | 185 | 93 |

**2,0 pers/ménage**

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 43 et 93 logements d'ici 2030 pour accueillir de nouveaux habitants.

## Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2030 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,0 personnes par ménage utilisé précédemment.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour la population actuelle} = \text{Nombre de résidences principales actuelles} - \frac{\text{Nombre de résidences principales actuelles}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}}$$

Sur Thann, le nombre de résidences principales en 2014 est de 3 652.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 306. Ce chiffre important est à mettre en regard avec les constats notés dans l'étape 2.

Ces 306 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection.

|                                | POPULATION        |                |                     | LOGEMENT               |                     |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|                                | Taux de variation | Nb hab en 2030 | Gains hab 2014 2030 | Nouveaux habitants     | Population actuelle |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 7 839          | -76                 | -38                    | 306                 |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 7 791          | -124                | -62                    | 306                 |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 7 695          | -220                | -110                   | 306                 |
| <b>Scénario 1</b>              | 0,07%             | 8 000          | 85                  | 43                     | 306                 |
| <b>Scénario 2</b>              | 0,11%             | 8 050          | 135                 | 68                     | 306                 |
| <b>Scénario 3</b>              | 0,14%             | 8 100          | 185                 | 93                     | 306                 |
|                                |                   |                |                     | <b>2,0 pers/ménage</b> |                     |

Ainsi quel que soit le scénario retenu : il est nécessaire de créer 306 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle, ou tout simplement pour maintenir la population à son niveau actuel.

## Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisable

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2030, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourraient être remobilisés.

Les professionnels de l'immobilier estiment qu'un marché immobilier est sain quand le taux de vacance est de 5%, on parle de vacance structurelle. Ce taux permet une bonne rotation dans le marché.

A Thann, l'INSEE dénombre 487 logements vacants en 2014, soit un taux de vacance d'environ 11,6%. Des investigations complémentaires concernant la vacance seront menées, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes et dans l'étude patrimoine sur le centre-ville voulue par la commune.

Dans l'état actuel des connaissances il apparaît complexe de se positionner sur les logements vacants. Le PLU fixe comme objectif d'abaisser la vacance à 10,2%, c'est-à-dire de remobiliser 61 logements vacants d'ici 2030. En d'autres termes, la ville se fixe comme objectif à travers son PLU de remobiliser environ 4 logements par an, en moyenne, d'ici 2030.

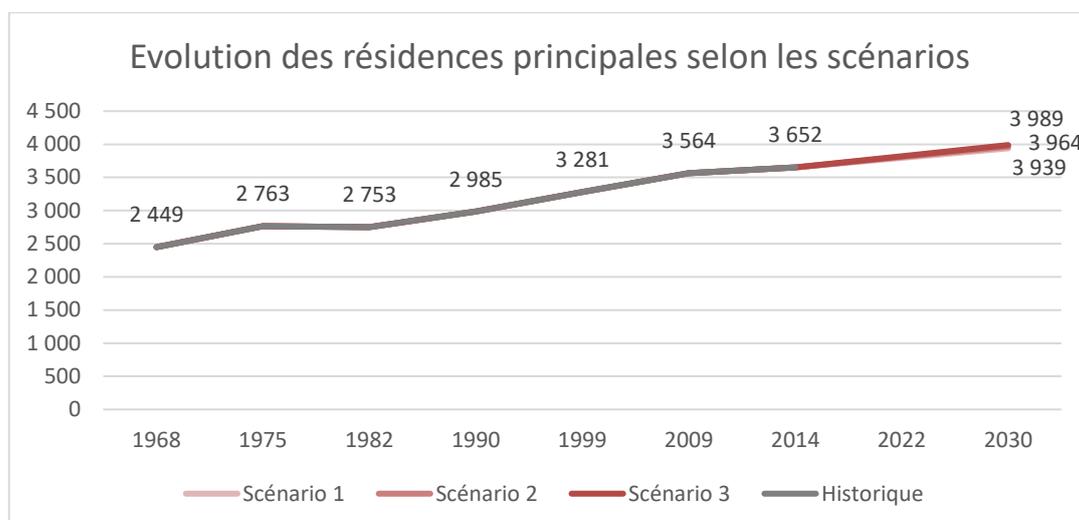
L'objectif de résorption de la vacance affichée ici nécessitera la mise en place d'outils extérieurs au PLU. Il s'agira par exemple de renforcer les objectifs en matière de renouvellement urbain et de rénovation du bâti, dès lors qu'une connaissance plus fine de cette vacance sera établie. Des projets de conventionnement pourraient aller dans ce sens notamment.

## Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2030 il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

|                                | POPULATION        |                |                     | LOGEMENT                        |                     |                   |                     |
|--------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                                | Taux de variation | Nb hab en 2030 | Gains hab 2014 2030 | Nouveaux habitants              | Population actuelle | Logements vacants | Total logts à créer |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 7 839          | -76                 | -38                             | 306                 | -61               | 206                 |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 7 791          | -124                | -62                             | 306                 | -61               | 182                 |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 7 695          | -220                | -110                            | 306                 | -61               | 134                 |
| <b>Scénario 1</b>              | 0,07%             | 8 000          | 85                  | 43                              | 306                 | -61               | 287                 |
| <b>Scénario 2</b>              | 0,11%             | 8 050          | 135                 | 68                              | 306                 | -61               | 312                 |
| <b>Scénario 3</b>              | 0,14%             | 8 100          | 185                 | 93                              | 306                 | -61               | 337                 |
|                                |                   |                |                     | <b>2,0 personnes par ménage</b> |                     |                   |                     |

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 287 et 337 logements d'ici 2030 pour répondre aux besoins de la commune.



Le tableau suivant rappelle le nombre de résidences principales créées pendant les trois périodes retenues comme tendances INSEE.

Il présente également le nombre moyen de résidences principales créées par an selon les différentes périodes. Ces chiffres sont à nuancer, les trois périodes retenues ne présentant pas les mêmes durées. Durées qui de plus diffèrent de la durée de vie du PLU. En effet, les périodes INSEE sont plus courtes et donc moins impactées par le desserrement des ménages que ne le sera la durée de vie du PLU.

|                               | Nombre total de résidences principales créés | Nombre moyen de résidences principales créés par an |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Période 1</b><br>1999 2009 | 283                                          | 28,3                                                |
| <b>Période 2</b><br>1999 2014 | 371                                          | 24,7                                                |
| <b>Période 3</b><br>2009 2014 | 88                                           | 17,6                                                |

|                   |                                               |                                                            |
|-------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Scénario 1</b> | 287                                           | 17,9                                                       |
| <b>Scénario 2</b> | 312                                           | 19,5                                                       |
| <b>Scénario 3</b> | 337                                           | 21,0                                                       |
|                   | <b>Nombre de logements à créer d'ici 2030</b> | <b>Nombre moyen de logements à créer par an d'ici 2030</b> |

Ainsi, les scénarios retenus tablent sur des rythmes de productions de logements globalement identiques voir inférieurs aux rythmes observés dans le passé. Comme l'illustre la courbe ci-dessus les trois scénarios proposés s'inscrivent dans la continuité des tendances récentes.

#### Etape 9 : convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser

Pour convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 35 log/ha.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser au total pour répondre aux différentes projections démographiques.

|                                | POPULATION             | LOGEMENTS           | FONCIER      |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|--------------|
|                                | Taux de variation      | Total logts à créer | Besoins nets |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%                 | 206                 | 5,9          |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%                 | 182                 | 5,2          |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%                 | 134                 | 3,8          |
| <b>Scénario 1</b>              | 0,07%                  | 287                 | 8,2          |
| <b>Scénario 2</b>              | 0,11%                  | 312                 | 8,9          |
| <b>Scénario 3</b>              | 0,14%                  | 337                 | 9,6          |
|                                | <b>2,0 pers/ménage</b> | <b>35 log/ha</b>    |              |

En fonction des scénarios, les besoins fonciers fluctuent entre 8,2 ha et 9,6 ha.

## Etape 10 : différencier le foncier à mobiliser en densification du foncier à mobiliser en extension

Une fois les besoins fonciers totaux connus, il s'agit de fixer un objectif de densification urbaine et donc une part de foncier à mobiliser en intra-muros ; et ce dans l'optique de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

La part de foncier à mobiliser en densification est ici fixée à 60%. Cet objectif important s'explique par l'enveloppe urbaine T0 du SCoT, qui englobe les terrains des anciennes ZAC Saint-Jacques et du Blosen. L'urbanisation des dernières tranches de ces opérations est donc à compter dans de la densification de l'enveloppe urbaine.

|                                | POPULATION        | LOGEMENTS              | FONCIER          |                                     |               |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                | Taux de variation | Total logts à créer    | Besoins nets     | 60% densification                   | 40% extension |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 206                    | 5,9              | 3,5                                 | 2,4           |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 182                    | 5,2              | 3,1                                 | 2,1           |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 134                    | 3,8              | 2,3                                 | 1,5           |
| <b>Scénario 1</b>              | 0,07%             | 287                    | 8,2              | 4,9                                 | 3,3           |
| <b>Scénario 2</b>              | 0,11%             | 312                    | 8,9              | 5,3                                 | 3,6           |
| <b>Scénario 3</b>              | 0,14%             | 337                    | 9,6              | 5,8                                 | 3,8           |
|                                |                   | <b>2,0 pers/ménage</b> | <b>35 log/ha</b> | <b>Besoins nets sans viabilités</b> |               |

D'une part, la concrétisation d'un des trois scénarios nécessitera de mobiliser au minimum entre 4,9 ha et 5,8 ha de foncier au sein de l'espace urbain actuel.

Comme expliqué précédemment, ce foncier en densification correspond notamment aux terrains relictuels des anciennes ZAC Saint-Jacques (1AUb dans le PLU) et Blosen (1AUz dans le PLU).

Ces secteurs présentent une superficie totale d'environ 6,4 ha : ils offrent donc un potentiel de densification suffisant pour réaliser l'objectif d'au moins 60% quel que soit le scénario retenu.

D'autre part, la concrétisation d'un des trois scénarios nécessitera de mobiliser entre 3,3 ha et 3,8 ha de foncier en-dehors de l'enveloppe.

Ce foncier sera à mobiliser, dans les deux secteurs 1AUa et dans le secteur 2AU, qui totalisent environ 3,17 ha. De fait, ces secteurs n'offrent un foncier suffisant que pour concrétiser le scénario 1.

## Etape 11 : choix du scénario

|                                | POPULATION        | LOGEMENTS              | FONCIER          |                                     |               |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                | Taux de variation | Total logts à créer    | Besoins nets     | 60% densification                   | 40% extension |
| <b>Tendance 1</b><br>1999 2009 | -0,06%            | 206                    | 5,9              | 3,5                                 | 2,4           |
| <b>Tendance 2</b><br>1999 2014 | -0,10%            | 182                    | 5,2              | 3,1                                 | 2,1           |
| <b>Tendance 3</b><br>2009 2014 | -0,18%            | 134                    | 3,8              | 2,3                                 | 1,5           |
| <b>Scénario 1 retenu</b>       | 0,07%             | 287                    | 8,2              | 4,9                                 | 3,3           |
| <b>Scénario 2</b>              | 0,11%             | 312                    | 8,9              | 5,3                                 | 3,6           |
| <b>Scénario 3</b>              | 0,14%             | 337                    | 9,6              | 5,8                                 | 3,8           |
|                                |                   | <b>2,0 pers/ménage</b> | <b>35 log/ha</b> | <b>Besoins nets sans viabilités</b> |               |

Au final, c'est le scénario 1 qui est retenu par la commune, soit le scénario le moins ambitieux des trois possibilités étudiées.

Ce scénario vise à stabiliser la population communale à 8 000 habitants d'ici 2030. Il permettra notamment de répondre à la problématique du desserrement des ménages, et donc aux besoins endogènes de la ville, et assurera un potentiel pour induire une attractivité résidentielle.

Ce scénario vise globalement à retrouver le nombre d'habitants de 1999. Les réseaux, services et équipements publics de la ville sont calibrés pour revenir à 8 000 habitants (rappel : population actuelle 7 915 habitants en 2014).

La concrétisation de ce scénario nécessitera de mobiliser au total 287 logements d'ici 2030, soit environ 18 logements par an en moyenne.

## 1.4. Justifications des choix du PADD

Le cœur historique de Thann commande l'entrée d'un étroit défilé, large d'environ 300 mètres, formant la porte de la vallée de la Thur. Au nord et en amont du cœur urbain se déploie tout le linéaire bâti typique des vallées vosgiennes en proie aux difficultés économiques et sociales d'une longue conversion industrielle. A l'ouest et en aval se projette au débouché de la vallée et en éventail la part de l'agglomération de Thann-Cernay connectée aux infrastructures et au dynamisme économique de la plaine d'Alsace. Le territoire de Thann articule ensemble ces deux contextes différents, entre plaine et montagne.

Au sein de cette organisation territoriale, la ville tient une position ambivalente, où atouts et désavantages tendent à se confronter en permanence. Au nombre des atouts, on comptera notamment la remarquable qualité du site et du cadre de vie, la richesse, l'attractivité et le rayonnement du patrimoine architectural et urbain, la proximité de la plaine, la desserte apportée par la N66, la voie ferrée et le tram-train, ainsi que l'attractivité exercée par les équipements publics réunis au sein de la ville : lycées, collèges, équipements sanitaires, sportifs, de culture et de loisirs...

Les particularités géographiques de Thann expliquent en revanche plusieurs difficultés auxquelles cet espace est confronté.

Pour sa desserte, sa connectivité et sa disponibilité en espace, la ville subit un désavantage concurrentiel assez net avec Cernay, autre ville moyenne partageant avec Thann le rôle de pôle urbain d'agglomération. La ville apparaît enclavée dans son agglomération, sans parler des problèmes récurrents d'engorgement de la N66 à la hauteur de Thann, alors que Cernay est bien mieux connectée aux voies rapides. A cela s'ajoute le différentiel important qui sépare de longue date les deux villes en espace vital, à l'avantage de Cernay. Faisant effet depuis plusieurs décennies maintenant, ces différences se sont traduites par un avantage de vitalité économique et démographique désormais acquis et nettement marqué en faveur de Cernay.

Ville industrielle historique devenue pôle tertiaire à l'issue d'un long et important cycle de conversion, Thann reste aujourd'hui encore très marquée par l'industrie, ne serait-ce qu'en raison de sa proximité et de sa dépendance vis-à-vis du site de chimie Cristal-PPC. Dans le contexte local, ces établissements offrent certes un atout économique majeur, mais un atout empoisonné en raison de la dépendance économique et sociale qu'ils génèrent, des contraintes de prévention des risques technologiques qu'ils imposent de longue date et des nuisances qu'ils diffusent... De son passé, Thann conserve comme beaucoup de villes industrielles historiques un profil social très marqué, qui se traduit dans la structure de son parc de logements. C'est ce qui explique les efforts constants auxquels il a fallu consentir au fil des ans pour transformer la ville et adapter son parc aux normes d'attractivité du marché contemporain. Le volume important des logements vacants l'atteste, cet effort engagé de longue date reste aujourd'hui à poursuivre avec toute l'ampleur requise afin de parvenir à mettre l'offre résidentielle au niveau de l'offre territoriale.

Compte tenu de ce contexte très particulier, le PADD déploie ses orientations afin de faire valoir les atouts de Thann du mieux possible, de les renforcer et d'assurer leur pérennité, en dépit des désavantages que subit le territoire. Le PADD s'emploie d'un autre côté à compenser ou réduire ces désavantages autant que possible de manière à favoriser durablement les atouts de développement et d'aménagement.

Compte tenu de ce contexte très particulier, le PADD déploie ses orientations afin de faire valoir les atouts de Thann du mieux possible, de les renforcer et d'assurer leur pérennité, en dépit des désavantages que subit le territoire. Le PADD s'emploie d'un autre côté à compenser ou réduire ces désavantages autant que possible de manière à favoriser durablement les atouts de développement et d'aménagement.

### 1.4.1. L'orientation générale du projet

La première partie du PADD vise à caractériser de manière synthétique le projet d'aménagement et de développement de la ville.

**Dans un premier temps se trouvent exposés les différentes interdépendances** impliquant le territoire thannois dans ses relations avec son environnement urbain :

- le rôle de ville centre assuré par Thann est partagé avec Cernay, dans un jeu de complémentarité bipolaire ;
- le partage de nombreuses autres vocations entre le Thann et les territoires voisins. Par exemple, les espaces d'activités et les commerces de grande distribution sont localisés hors de la ville, plus à l'ouest vers la plaine, alors que Thann concentre de son côté un ensemble de fonctions utiles pour une partie plus large du territoire environnant, comme le commerce de centre-ville, un certain nombre de fonctions tertiaires ou administratives ainsi que les équipements publics à rayonnement intercommunal.

Le territoire thannois est en fait un morceau de ville en étroite interaction avec son environnement. Assumant la vocation de centre historique, la ville détient un ensemble d'autres fonctions de centralité qui sont des attributs lui assurant, par leur localisation au sein d'un même espace urbain, un avantage d'attractivité et de proximité par rapport aux autres espaces appartenant à l'agglomération et à son proche environnement géographique.

**Le PADD énonce ensuite l'une des priorités transversales du projet, qui vise à pérenniser et renforcer les attributs de centralité qui reviennent à la ville.** En effet, Thann a de longue date perdu le rôle de pôle principal de développement de l'agglomération. C'est pourquoi les vocations et les fonctions de centralité détenues par la ville pourraient s'en trouver fragilisées, affaiblies ou contestées. Il importe par conséquent de réunir les conditions permettant de conforter et pérenniser l'ensemble des vocations de centralité de Thann énoncées par le PADD. La centralité urbaine, héritée de pratiques urbaines plongeant leurs racines dans une longue permanence des lieux, est en effet le résultat d'une imbrication étroite des différentes vocations les unes avec les autres, produisant un tissu bâti spécifique de centralité urbaine, longuement façonné par le temps. Ce tissu de centralité, par sa forme particulière, par les attributs et les vocations qui s'y trouvent rassemblés, appartient au patrimoine collectif des habitants de Thann et des territoires voisins. Pérenniser la centralité urbaine en maintenant et en confortant les vocations de centralité, administratives, culturelles et commerciales, est de ce fait le comportement le plus rationnel possible pour optimiser la gestion et l'utilisation des lieux dans la longue durée. C'est pourquoi toutes les actions visant à préserver, renforcer et étoffer la centralité urbaine ainsi que les divers attributs qui la constituent se justifient pleinement et semblent nécessaires pour garantir une utilisation optimale de l'espace urbain.

**Le PADD énonce ensuite la seconde priorité transversale du projet, qui concerne l'enjeu d'attractivité du territoire.**

L'attractivité est à entendre comme s'exerçant :

- sur les habitants faisant le choix de maintenir leur résidence à Thann ou de venir y habiter
- sur les acteurs économiques ou publics faisant le choix de maintenir ou établir leur emploi ou leur activité dans la commune.

Ces choix reposent sur un large ensemble d'éléments, composant tous ensemble ce que l'on appelle généralement l'offre territoriale. S'y trouvent inclus de nombreux paramètres contribuant à la qualité des conditions de vie et à la possibilité plus ou moins large offerte à

chacun d'opérer des choix dans ses modes de vie. Y participent des éléments aussi divers que la qualité du cadre de vie, la qualité de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, la fluidité du marché du logement et du marché de l'emploi ou l'accessibilité, la variété et la diversité des services marchands ou non marchands.

L'attractivité du territoire est un enjeu essentiel pour Thann. Comme énoncé plus haut dans l'introduction, si la ville présente d'incontestables atouts, son attractivité économique ou résidentielle peut néanmoins se trouver diminuée par les inconvénients dont elle se trouve également affectée. C'est la raison pour laquelle il est vital et indispensable de mettre en permanence en valeur les atouts, de les réadapter continuellement à l'évolution des contextes, afin de maintenir et renforcer leur rayonnement. Il importe en même temps de réduire ou compenser en permanence les désavantages dont elle est affectée. Dans tous les cas, la fragilité des atouts de la ville face à ses handicaps nécessite d'optimiser son fonctionnement urbain et si possible d'améliorer l'efficacité et les performances dont le territoire est capable.

#### **1.4.2. Préserver environnement et patrimoine, prévenir risques et nuisances**

La deuxième partie du PADD est consacrée aux orientations de préservation, de protection et de valorisation que le projet entend poursuivre pour chacun des différents ensembles constitutifs du milieu naturel, du paysage agricole et forestier et du patrimoine environnemental de la commune. Ces orientations découlent bien entendu de la mise en application des prescriptions environnementales s'imposant au PLU ou qu'il lui incombe de prendre en compte. Elles découlent toutefois également de la mise en œuvre, appliquée au domaine de l'environnement, des principes évoqués en introduction du PADD et dans le premier chapitre.

##### **1.4.2.1. Préserver et mettre en valeur les ressources environnementales**

###### **Les milieux naturels remarquables**

Dans sa partie montagneuse et forestière, la commune présente un ensemble de milieux naturels remarquables protégés au titre des directives Natura 2000 ou répertoriés par les inventaires de sites naturels. Le PADD protège naturellement ces sites au titre des enjeux environnementaux soulevés, en particulier pour ce qui concerne leur richesse et leur diversité biologique. Les sites remarquables contribuent par ailleurs à la diversité et à la qualité du cadre de vie : logée à l'entrée de la vallée de la Thur, la ville de Thann est située au contact direct de milieux forestiers formant son proche environnement, et offrant pour les habitants et pour les autres usagers de la ville un élément permanent et toujours présent du cadre de vie. Les milieux naturels les plus remarquables sont heureusement situés à plus grande distance. Leur protection participe néanmoins aux efforts collectifs de préservation et de valorisation des milieux naturels, qui sont une composante importante de ce que le territoire peut offrir comme atout et facteur de qualité de vie à ses habitants. C'est pourquoi cette contrainte de protection se justifie pleinement au bénéfice du territoire et de ses habitants.

###### **Les massifs forestiers et les lisières forestières**

Comme énoncé par le PADD, la forêt couvre l'essentiel du territoire communal. Elle appartient au massif forestier vosgien, qui constitue à la fois une ressource environnementale (biodiversité, carbone...) et économique (filière bois) de grande envergure à l'échelle interrégionale. Au plan local, les milieux forestiers constituent l'environnement proche cernant la ville de toute part. La bonne gestion de l'interrelation et de l'interface entre la ville et la forêt constitue un objectif permettant de pérenniser l'un des attraits majeurs du site dont la vertu est d'allier ville et forêt de montagne à grande proximité de la plaine, de ses infrastructures et de ses activités. Ce qui est ici en jeu, c'est par conséquent également l'attractivité touristique et résidentielle de Thann. C'est pourquoi cette orientation est pleinement justifiée.

### **Les prairies et vergers**

Les prairies sont présentes en faible nombre sur le territoire de la commune. Au pied des massifs montagneux, elles offrent un espace de transition écologique entre la lisière forestière et les espaces artificialisés de la ville. Au fond des vallons, elles forment des zones humides traversées de cours d'eau, et offrent à la diversité biologique l'opportunité d'espaces ouverts au cœur des massifs forestiers. Dans les deux cas, il s'agit de les préserver d'une part en raison de leur rareté et en raison de leur tendance à diminuer en surface au fil des ans au sein du territoire communal, d'autre part afin de conserver leur apport à la diversité des milieux naturels ainsi qu'à l'architecture et la diversité des paysages. Leur préservation relève de ce fait de la série des arguments visant à défendre l'attractivité et la richesse du cadre de vie des habitants au profit de l'attractivité du territoire.

La préservation des vergers participe de la même logique : rareté des vergers subsistants et enjeu de diversité écologique et paysagère. Parce qu'ils sont localisés en majorité au pied des ruines de l'Engelbourg, leur maintien et leur mise en valeur vise en outre un objectif de préservation et, si possible, de restauration du paysage caractérisant le site remarquable de l'Œil de la Sorcière. La préservation des vergers est ainsi justifiée.

### **Les cours d'eau et les zones humides**

Composé de la Thur et de ses affluents, le réseau hydrographique de la commune est formé d'une part de sections localisées en pleine nature, au sein du massif forestier de la montagne et dans les vallées secondaires débouchant sur la vallée de la Thur, et d'autre part de sections comprises en territoire urbain. Quelques segments du réseau, comme le Steinbyrunz, ont été canalisés et recouverts. La partie du réseau localisée en pleine nature traverse la forêt ou s'accompagne, en milieu découvert, d'une ripisylve naturelle. Le réseau mouille fréquemment des taillis, fourrés et prairies humides qu'il est nécessaire de préserver pour leur valeur écologique autant que pour leur intérêt paysager.

En milieu urbanisé, d'importantes sections de ripisylves ont été conservées le long des ruisseaux et le long de la Thur. L'objectif du PADD vise à sauvegarder cette ripisylve et à veiller à ne pas dénaturer davantage le réseau hydrographique.

Ce réseau est dans son ensemble préservé par le PADD en raison de son intérêt pour la diversité des milieux naturels et comme élément structurant du paysage naturel et urbain. En section urbaine, la rivière, les ruisseaux, leurs berges et leur accompagnement végétal participent également à la trame verte urbaine de la ville. La préserver, la mettre en valeur, veiller à son entretien et à son développement contribue de la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain. C'est une action visant la qualité et l'attractivité du cadre de vie.

### **Les continuités écologiques, la nature en ville et les arbres remarquables**

C'est essentiellement le réseau hydrographique qui fournit le support des liaisons écologiques d'intérêt local parcourant le territoire de la commune. C'est plus particulièrement au sein du territoire urbain, c'est-à-dire sous forme d'une trame verte et bleue intégrée à l'espace urbain, que les enjeux se posent en majorité au sein du ban communal thannois, puisque le reste du territoire est pour l'essentiel occupé par des noyaux de biodiversité plongés dans le milieu forestier. La préservation des liaisons écologiques, déjà justifiée en raison de leur intérêt environnemental et paysager, se justifie également pour leur rôle dans le réseau des circulations biologiques et pour leur participation locale à la trame verte et bleue régionale définie par le SRCE. Le PADD mentionne plus spécifiquement la liaison écologique le long du Kerlenbach. Cette liaison nécessite d'être renforcée pour que son rôle écologique puisse s'exercer effectivement à terme. Cette action se justifie du fait qu'elle constitue l'une des rares possibilités de liaison écologique à l'entrée de la vallée entre ses deux versants.

Ouvrir les éléments de trame verte et bleue urbaine décrits dans le paragraphe précédent, le PADD mentionne également comme éléments de ce dispositif destinés à renforcer la présence

de la nature en ville un objectif de préservation des arbres remarquables, d'une part, et des îlots de verdure existant en ville d'autre part. Il faut voir dans ces orientations un complément aux dispositions permettant de préserver le réseau des ripisylves au sein du périmètre urbain, l'ensemble permettant effectivement de composer une trame verte significative au sein de la ville permettant de compléter la politique de plantation de l'espace public engagée par la municipalité. Ces actions ont pour objectif de renforcer la présence verte en ville, et par la même occasion la biodiversité « ordinaire », tout en valorisant le cadre de vie et le paysage urbain, au bénéfice de l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. C'est la poursuite de ces objectifs d'attractivité du territoire et de qualité du cadre et des conditions de vie des habitants qui justifie ces choix d'orientations.

### **Les espaces et les activités agricoles**

Outre les vergers et les prairies, dont les motifs de la préservation ont déjà été évoqués plus haut, Thann ne comprend sur son territoire qu'une faible part d'espaces agricoles. Il s'agit en revanche d'espaces de vigne particulièrement remarquables, puisque leur plus grande part, localisée au nord de la ville et exposée plein sud sur un terrain volcanique très en pente, est occupé par le grand cru Rangen, produisant un vin à l'identité œnologique particulièrement bien marquée et dont l'excellence gastronomique et la forte valeur économique sont largement reconnues par le marché. Classé vignoble AOC, la valeur économique, paysagère patrimoniale et touristique de cet espace aménagé en terrasse justifie pleinement sa protection. Ce vignoble apporte à l'identité et au rayonnement de la ville une contribution particulièrement importante, qu'il importe de conserver et mettre en valeur, au bénéfice de l'attractivité du territoire.

Un autre espace planté en vigne s'est développé au sud sur le versant nord de la vallée. Le choix de la municipalité vise à maintenir cet espace dans sa vocation agricole, comme solution la plus adaptée pour préserver la coupure verte entre la ville de Thann et le village de Leimbach, ce qui permettra d'éviter de créer une continuité bâtie entre les deux communes. Ce choix, réalisé en application du SCoT, se fonde notamment sur le projet de sauvegarde de la qualité du paysage poursuivi par le PADD. Il s'agit par la même occasion d'une mesure contribuant significativement à la modération de la consommation foncière.

### **1.4.2.2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager**

#### **Le patrimoine architectural et urbain**

Le patrimoine architectural et urbain de la ville fait l'objet de classements et d'inscriptions au titre des monuments historiques ainsi que d'inventaires patrimoniaux qui font apparaître avec relief la valeur patrimoniale des ensembles bâtis constitués du moyen-âge jusqu'au début du XXème siècle. Ces différents espaces constituent pour beaucoup d'entre eux, outre l'intérêt qu'ils présentent par eux-mêmes, le contexte urbain qui sert de cadre à un joyau particulièrement remarquable de l'architecture gothique, la collégiale Saint-Thiébaud. L'ensemble se distingue également par sa remarquable insertion dans son environnement naturel à l'échelle du grand paysage, formant avec toutes les composantes patrimoniales décrites par le PADD un site exceptionnel, de grande valeur et de grand intérêt patrimoniaux.

Les éléments du patrimoine ainsi que les choix de protection, de préservation et de mise en valeur énoncés par le PADD se justifient par tout un faisceau de motifs, et notamment :

- ce patrimoine est à l'origine de l'identité particulière de la ville et de sa communauté humaine.
- il participe au rayonnement et à la notoriété de la commune ;
- il est le résultat et l'héritage d'une permanence urbaine que le PADD entend prendre en compte et à laquelle il souhaite faire écho ;
- il contribue à la qualité du cadre de vie et des conditions de vie ;
- il constitue un élément indispensable à l'attractivité touristique et à l'image du territoire

S'agissant plus spécifiquement du patrimoine urbain, il faut noter qu'il est également le support du commerce de centre-ville et qu'il contribue grandement à la centralité urbaine, tous deux proposant une offre de proximité en termes de mode de vie.

Dans l'ensemble, les motifs qui président à ces choix sont également inspirés par des préoccupations touchant le renforcement des atouts d'attractivité du territoire.

### **Les paysages**

Le PADD énonce les orientations de protection et de préservation du paysage, motivées dans leur ensemble par le projet de concilier le développement et l'aménagement urbain avec le maintien de la qualité remarquable du paysage d'entrée de vallée formée par les différents éléments occupant le territoire de la commune. La plupart des éléments constitutifs de ces paysages, ensembles forestiers, prairies, vergers, vignoble, patrimoine architectural et urbain... ont déjà été évoqués au titre des orientations de protection et de préservation de l'environnement naturel et du patrimoine architectural et urbain. L'articulation entre le patrimoine architectural et urbain et son environnement paysager a de même déjà été évoquée dans le paragraphe précédent. Ici, ces différents éléments sont évoqués comme composantes du remarquable patrimoine paysager thannois. Ce ne sont plus seulement les formes d'occupation des espaces qui sont en jeu, mais leur impact visuel remarquable que le PADD entend protéger ou préserver.

Le paysage thannois présente un caractère remarquable en raison de sa forte identité. Il s'agit d'une entrée de vallée très typée, marquée par des identifiants qui permettent aisément de repérer les principaux sommets montagneux entourant la ville. Articulant plaine et montagne, ce paysage est en outre particulièrement exposé aux vues éloignées et rapprochées depuis la plaine. Il s'agit ensuite d'un paysage vosgien remarquable par son ampleur et par la netteté de son dessin. Enfin, le paysage est constitué par une grande diversité de composantes : ville, flèche de la collégiale, ruines de l'Engelbourg, vergers, vignes, forêts... La lisibilité du paysage ne cède rien à sa diversité et à sa variété.

Pour l'ensemble de ces raisons, le PADD choisit de faire de la préservation et de la mise en valeur du paysage l'une des priorités d'aménagement et de développement durable de la commune. Cette priorité générale se décline également sous la forme d'une série d'enjeux paysagers plus spécifiques :

- le maintien des espaces ouverts en bordure des massifs forestiers
- le maintien de la coupure paysagère entre Leimbach et Thann déjà évoquée plus haut au titre de la préservation des espaces agricoles
- la requalification des entrées de ville
- la préservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine, déjà évoquée plus haut au titre de la protection de l'environnement
- la dissimulation des réseaux aériens

L'ensemble de ces orientations vise à concourir à la qualité du paysage :

- comme étant l'un des atouts majeurs du site, concourant à l'attractivité du territoire et à la qualité de la vie ;
- comme formant un enjeu particulièrement sensible en raison de la nature du site, qui par son relief génère des formes très spécifiques de vues qu'il est nécessaire de préserver ou protéger afin de sauvegarder la qualité du paysage des atteintes diverses qui pourraient l'affecter.

### **1.4.2.3. Maîtriser les risques naturels, diminuer les pollutions et les nuisances**

#### **Les risques naturels**

Les risques mentionnés par le PADD concernent :

- les risques d'inondation et de remontées de nappes, phénomènes liés aux crues de la Thur et pour lesquels les mesures de prévention sont énoncées par le PPRi de la Thur
- les risques de coulées de boues et de mouvements de terrain générés par l'urbanisation des bas-versants sud de la vallée

Parce qu'ils constituent une menace pour la sécurité des personnes et des biens, ces risques nécessitent d'être pris en compte pour autoriser les aménagements et les constructions. La prise en compte des mesures permettant de prévenir ces risques constitue de ce fait un élément contribuant à la qualité des conditions de vie et permet de conforter l'attractivité du territoire.

#### **Les risques technologiques**

Les risques technologiques figurant au PADD concernent :

- Les risques générés par les établissements d'industries chimiques Cristal et PPC, classées Seveso seuil haut.
- Les risques générés par la traverse de la ville par la N66, que des transports de matières dangereuses peuvent emprunter.

Ces risques sont une part des désavantages susceptibles d'atteindre l'attractivité du territoire thannois. La prise en compte des mesures préventives à leur égard fait partie des dispositions permettant d'en limiter l'incidence négative. Elle est par ailleurs nécessaire eu égard à la sécurité des personnes et biens. Elle est de ce fait pleinement justifiée.

#### **La diminution des pollutions et l'adaptation au changement climatique**

Le PADD énonce dans ce chapitre les différentes orientations du projet propres à développer des effets à court ou long terme sur les émissions polluantes et permettant de préparer le territoire au changement climatique.

Pour ce qui concerne les pollutions, sont principalement concernées :

- les émissions dues aux déplacements urbains
- les émissions dues au chauffage urbain
- les risques de pollution de l'eau dus à la saturation des systèmes d'épuration lors des fortes pluies.

D'une manière générale, le bilan global des actions menées en matière d'organisation des déplacements vise à favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle. Les orientations destinées à favoriser l'attractivité du centre-ville commerçant, celles visant à faciliter l'utilisation du tram-train et celles permettant de développer les parcours cyclables et piétons visent à atteindre cet objectif. Ces orientations se justifient non seulement parce qu'elles renforcent les choix offerts aux utilisateurs de l'espace public entre une pluralité de modes de déplacements, mais aussi parce qu'elles concourent à limiter les risques de pollution atmosphérique et contribuent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi elles contribuent à renforcer l'attractivité du territoire pour ses habitants, qui est l'une des priorités du PADD

L'ensemble de la dynamique urbaine et résidentielle lancée par la mise en œuvre du PLU vise à améliorer l'attractivité et la qualité de l'offre résidentielle du territoire. De ce fait, c'est notamment, le niveau de performance énergétique du parc de logements qui devrait être amélioré, contribuant ainsi à limiter les pollutions dues au chauffage urbain. Les actions de préservation et de protection des milieux naturels, la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine, toutes ces actions développeront des effets positifs à la fois pour la qualité

d'ensemble de l'offre territoriale, mais aussi par leur contribution à l'adaptation au changement climatique.

Pour ce qui touche les risques de pollution des eaux, le PADD prescrit la poursuite de la politique déjà engagée de séparation des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux de pluie. Cette orientation se justifie notamment par la bonne économie du cycle de l'eau qu'elle permet de réaliser, au bénéfice des habitants du territoire.

### **La maîtrise des nuisances sonores**

Il s'agit là de l'une des sources importantes de nuisance dont le territoire se trouve affecté, générée par le trafic important porté par la N66 au travers du périmètre urbain. En dépit des mesures développées pour offrir aux usagers des alternatives au déplacement routier, le trafic supporté par cet axe restera particulièrement important pendant la durée de mise en œuvre du PLU. L'application des dispositions réglementaires en matière de protections acoustiques permet de ce fait de diminuer ces atteintes manifestes à l'attractivité résidentielle du territoire. Elle contribue ainsi aux priorités définies par le PADD.

## **1.4.3. Orientations thématiques**

### **1.4.3.1. Les orientations en matière d'habitat**

**Sur le plan qualitatif**, les orientations énoncées par le PADD en matière d'habitat s'appliquent à préserver le rôle très spécifique assuré par le parc de logements de la ville à l'échelle du bassin d'habitat et du marché local du logement. Le PADD prescrit une production de logements attentive à maintenir et actualiser la diversité des segments d'offre résidentielle existants. Une partie de l'offre résidentielle thannoise semble d'un autre côté rencontrer une certaine perte d'attractivité, comme peut l'indiquer l'augmentation du taux de vacance des logements. Un mouvement de renouvellement urbain et de réhabilitation immobilière accompagné par la construction de programmes de logements neufs de qualité, tirant profit de la richesse de leur environnement, constituent les leviers qui permettront de réactualiser l'offre résidentielle et de relancer l'attractivité de Thann pour les habitants.

Ces orientations se concrétiseront notamment dans le cadre de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le PLU veillera par ailleurs à ce que les opérations de restructuration d'immeubles du centre-ville soient autorisées sous conditions, afin de permettre la création de surfaces commerciales plus importantes et l'exploitation en logements des étages supérieurs. Enfin, la réalisation de la ZAC Saint-Jacques, accompagnée de mesures de requalification urbaine dans le quartier Saint-Jacques, aura l'effet d'une relance immobilière pour ce quartier.

Ces différentes mesures se justifient dans leur ensemble par leur finalité, qui est de contribuer à maintenir et renforcer l'attractivité du territoire, en l'occurrence au profit des résidents et habitants thannois. Elles contribuent à mettre en œuvre les priorités définies par le PADD visant à renforcer le rôle de ville centre de Thann, à valoriser ses atouts et atténuer les désavantages dont elle pourrait être affectée.

**Sur le plan quantitatif**, le PADD énonce un objectif de production de logements qui permet le maintien du niveau de peuplement existant, soit 8000 habitants. La ville tend d'ores et déjà à se reconstruire sur elle-même en raison de la faiblesse de ses possibilités d'extension depuis plusieurs décennies désormais. Le maintien des équipements publics et des services de proximité, le maintien d'une densité urbaine significative aux abords des stations du tram-train nécessitent de poursuivre des objectifs de peuplement ambitieux, mais tenant compte des possibilités offertes concrètement au territoire. Maintenir le niveau de population de la ville au niveau de 8000 habitants environ nécessite une production évaluée à 39 logements chaque année. Ce niveau de production nécessitera, pour pouvoir se réaliser :

- la mobilisation de 50% du potentiel foncier diffus au sein de l'enveloppe urbaine existante
- l'achèvement de la ZAC du Blosen et la réalisation de la ZAC Saint-Jacques, toutes deux comprises dans l'enveloppe urbaine de référence définie par le SCoT
- la mobilisation des cœurs d'îlots faisant l'objet des OAP du PLU (emprises non comprises dans l'enveloppe urbaine de référence du PLU)
- la mobilisation en quantité mesurée de ressources foncières en extension de l'enveloppe urbaine de référence.
- un solde positif du mouvement de restructuration du parc ancien, qui nécessitera des regroupements de logements vacants et des démolitions-reconstructions.

Les objectifs quantitatifs énoncés par le PADD résultent de la mise en application des objectifs qualitatifs énoncés en introduction de ce chapitre. Leur ampleur à l'échelle de la ville montre l'ambition de l'objectif de peuplement. Ils constituent par ailleurs une mise en application des orientations et objectifs du SCoT et du Programme Local de L'Habitat de Thann-Cernay. Le PADD veille par ailleurs à optimiser leur compatibilité avec l'ensemble de ses autres orientations, notamment en matière de patrimoine architectural et urbain et de préservation de la trame verte urbaine : la politique locale de l'habitat et la relance de l'attractivité résidentielle de la ville sont en effet le cœur du projet.

#### **1.4.3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements**

Les orientations du PADD en matière de déplacements portent sur différentes échelles de distances et concernent par conséquent tous les modes de déplacements, y compris les pratiques plurimodales.

En matière de réseau routier, les orientations concernent l'amélioration de la sécurité et la fluidité des déplacements. Pour ce qui concerne la desserte et le partage des espaces publics à caractère urbain, notamment au centre-ville et dans les quartiers anciens, les orientations visent à favoriser les échelles de proximité, ainsi que l'utilisation du tram-train. Les incitations à l'utilisation du vélo, à la marche à pied et au covoiturage sont également évoquées, de même que la gestion du stationnement.

La totalité des orientations énoncées vise une utilisation plus rationnelle des modes de déplacements, de manière à favoriser les alternatives à la voiture individuelle, dont l'utilisation nécessite d'être régulée en raison des nuisances et des risques d'engorgement des espaces publics qu'elle tend à provoquer. Par la même occasion, ces dispositions contribuent à une plus grande sécurité et à un partage plus équitable des espaces publics. Elles améliorent l'accessibilité de la ville aux échanges internes et externes, renforcent la fluidité de son fonctionnement, et apportent leur part à l'attractivité du territoire urbain. Placées sous le signe d'une meilleure efficacité du territoire à l'usage de ses habitants et de ses acteurs économiques, ces orientations répondent à l'imbrication entre elles des différentes vocations de centralité de la ville et convergent avec les dispositions destinées à pérenniser ses attributs de centralité et renforcer son attractivité économique, résidentielle et touristique.

#### **1.4.3.3. Les orientations en matière de développement économique et de communications numériques**

Le rôle de ville centre se concrétise, en matière d'activités économiques, par la diversité des activités regroupées au sein des différents tissus composant la ville :

- grande industrie
- artisanat et petites et moyennes entreprises
- commerce de centre-ville

- activités de services, y compris les nombreuses activités et emplois de service et d'administration publiques.
- activités touristiques (hébergement et accueil gastronomique) et autres équipements de la filière touristique

Par sa vocation de centralité, Thann assure sur le plan économique un rôle de pôle de ressources, partagé avec Cernay, pour le développement de l'ensemble du bassin d'activité de Thann-Cernay. Ce rôle s'exerce dans des domaines tels que les services privés et publics ou le tourisme. Il est indispensable à la vitalité économique d'ensemble de l'agglomération et de son environnement. Les activités économiques composent par ailleurs une composante non négligeable du tissu bâti. Le rôle de pôle économique de Thann se pérennise en bonne partie grâce à la diversité et à la mixité du tissu économique en présence et à la diversité de ses modes d'insertion au sein du tissu bâti de la ville.

- **l'industrie de la chimie** présente nombre d'inconvénients, par les contraintes qu'elle impose à son environnement et par sa proximité avec les espaces urbains du centre-ville. Elle constitue cependant le socle historique de la richesse économique de la commune et d'une partie de l'agglomération, et constitue l'un des principaux employeurs locaux. Favoriser la bonne insertion et le développement de cet équipement industriel se justifie pleinement, en raison de l'importance vitale de cette activité pour les équilibres économiques et sociaux de l'ensemble de l'agglomération.
- **le maintien d'un tissu industriel mixte** au sein de la ville se justifie de la même manière : on pourrait en effet considérer que, pour l'attractivité du territoire, il serait préférable de transformer ces espaces en tissu résidentiel. Toutefois, le maintien au sein du périmètre urbain de ce tissu, susceptible de connaître dans l'avenir de nombreuses évolutions et mutations, est indispensable à la gestion du développement économique au sein du territoire urbain, afin de proposer à l'implantation de diverses activités une offre de localisation adaptée en termes d'emprises et d'environnement. C'est l'un des facteurs permettant de continuer à assurer la mixité du tissu d'activité économique qui est le propre de la ville centre.
- **le confortement du pôle de commerces de proximité** se justifie pour des raisons très différentes. Cet attribut de centralité urbaine est indispensable à l'attractivité de la ville, car son maintien et son adaptation aux conditions contemporaines du commerce de centre-ville sont les conditions qui permettront le maintien :
  - d'une animation urbaine indispensable à l'attractivité touristique, économique et résidentielle du centre-ville, apportant au patrimoine architectural et urbain constitutif de ce tissu un contexte très vivant, lui assurant valorisation et utilité économique.
  - des conditions de proximité des services, qui sont le propre d'une offre de centre-ville, et qui en compensent certains inconvénients (ancienneté du bâti, densité, faible dimension des unités foncières, faibles possibilités de stationnement, absence de balcons et de terrasses dans de nombreux logements...)
  - de l'animation urbaine qui permet de faire vivre le patrimoine architectural et urbain du centre-ville.

Le commerce de centre-ville est de ce fait un attribut fonctionnel et qualitatif majeur et absolument indispensable du rôle de ville centre, ce qui justifie les orientations du PADD à son égard.

- **le développement des services** est une composante incontournable de la vocation de ville centre. C'est le développement et le renforcement de cette vocation qui permet de compenser la diminution graduelle de l'offre d'emplois de production au sein de Thann. C'est également la vocation de pôle de services, y compris des services publics et

administratifs, qui permet à la ville d'exercer son attractivité urbaine. En dépit de l'attractivité supérieure exercée par Cernay pour la localisation de nombreux services, cette part du tissu économique local constitue, par son volume d'activité et d'emplois, l'une des conditions nécessaires à l'équilibre économique et social de la ville ainsi qu'à son attractivité.

- **l'emprise mobilisée pour le développement futur de la zone d'activité commerciale du Kerlenbach** est destiné à renforcer le pôle de commerces qui s'est constitué en limite sud du ban communal de Bitschwiller-les-Thann. Cette offre commerciale, destinée à une chalandise développée pour l'essentiel en amont de Thann, a pour vocation de proposer pour les achats courants une offre alternative à l'offre de grande distribution qui se développe dans la plaine, notamment dans la zone de la Croisière, de manière à constituer un pôle interne à la vallée. Cette emprise à vocation commerciale est donc justifiée, car elle permet de compléter le maillage commercial de la vallée en amont de Thann, et permet ainsi de retenir une partie des flux de déplacements pour motif d'achats commerciaux. Il importe d'ajouter que cette offre devra constituer un complément à l'offre de commerce de centre-ville de Thann, et non une offre concurrentielle susceptible de porter atteinte à la trame de commerces du centre historique de la ville.
- **la filière touristique** offre à la vallée de la Thur un axe de conversion économique après la désindustrialisation qui l'a frappée au cours de la seconde moitié du XXème siècle. Au sein de cette filière, en raison de son important patrimoine et de sa notoriété, Thann fait figure de pôle touristique, y compris en matière d'offre d'hébergement et d'offre gastronomique. Le rayonnement touristique de Thann, qui repose sur ses attracteurs touristiques autant que sur ses équipements d'accueil touristique, constitue ainsi l'une des composantes utiles à l'économie et au rayonnement touristique de la vallée. Par ailleurs, l'exploitation touristique constitue l'une des retombées économiques importantes des soins investis par la ville dans son patrimoine architectural, urbain et paysager, composante majeure de l'identité et de l'attractivité du territoire. Exploiter et développer le potentiel touristique tel qu'énoncé par le PADD se justifie de ce fait pleinement.
- **l'actualisation de l'offre numérique** constitue aujourd'hui un attribut de modernité et d'actualité d'une ville centre. Cette orientation du PADD répond à la priorité d'attractivité du territoire définie par le chapitre premier. Elle constitue en outre une composante essentielle à l'offre territoriale proposée aux acteurs économiques.

#### 1.4.3.4. Les orientations en matière de politique de loisirs

Pôle d'équipements publics, Thann est de ce fait un pôle de loisirs culturels et sportifs. Cette dimension de l'offre urbaine constitue un attribut de centralité et participe à la vocation et à l'attractivité de la ville. Outre l'offre d'équipements et la programmation des activités de culture et de loisirs, qui constituent un élément central de l'offre territoriale, le PADD énonce également des orientations concernant :

- les jardins familiaux, supports de loisirs des familles résidentes. Ils forment un élément constitutif de l'attractivité résidentielle et peuvent compenser en partie l'inconvénient des habitations collectives. Ils forment un atout utile pour l'équilibre et la cohésion sociales locales. Ils permettent le maintien d'îlots de nature en ville, et participent ainsi à la trame verte urbaine. Pour toutes ces raisons, leur développement est justifié.

- le réseau des parcours de promenades dans les forêts et les montagnes formant l'environnement naturel et paysager de la ville. Cet environnement participe au cadre de vie des habitants et des usagers de la ville. Favoriser la découverte de ce milieu participe à l'offre de qualité de vie. Sous condition de respect des dispositions permettant de préserver l'environnement et le paysage, ces orientations contribuent à mettre en œuvre la priorité générale d'attractivité du territoire énoncée par le PADD.

#### **1.4.4. Actions en faveur de la modération de la consommation foncière**

Le PADD présente pour ouvrir ce chapitre l'incidence des orientations qualitatives du projet sur la consommation spatiale : les orientations énoncées en réponse aux priorités principales du projet tendent à produire un territoire urbain plus efficient, plus dense, mixte dans ses différentes fonctions et vocations, accessible pour l'ensemble de ses composantes.

La proximité, en particulier au centre-ville et dans son proche environnement, constitue un critère prioritaire d'aménagement. La protection ou la préservation de l'environnement naturel, du paysage ainsi que du patrimoine architectural et urbain, la maîtrise des risques et des nuisances concourent aux mêmes objectifs : renforcer l'attractivité du territoire pour ses habitants ainsi que pour les autres acteurs usagers de la ville, pérenniser et mettre en valeur ses attributs de centralité.

La faiblesse des ressources foncières et spatiales permettant l'extension urbaine de la ville la contraignent à définir ses équilibres de développement et d'aménagement en remodelant le périmètre urbain existant et en opérant une gestion pertinente des espaces déjà aménagés.

Au titre de l'habitat, la ville prévoit dans le cadre du PLU de poursuivre son effort afin de maintenir le niveau de peuplement existant, qui est l'une des conditions du maintien de son attractivité et de sa vocation de centralité. A cette fin, l'évaluation des possibilités de production de logements figure dans le rapport de présentation sous la forme du tableau reproduit ci-dessous.

Pour ce qui touche l'accueil du tissu d'activité, aucune zone spécifique n'est prévue en dehors de la zone d'aménagement commercial prescrite par le SCoT. Cette zone constitue par ailleurs un espace de renouvellement urbain. D'une manière générale, le projet compte essentiellement, pour répondre au besoin du mouvement des entreprises, sur les potentialités de densification et de renouvellement urbain des tissus d'activités existants.

Compte tenu de ces différentes précisions, de l'objectif global de production de logements et de la mobilisation foncière nécessaire pour sa réalisation, tant au sein de l'enveloppe bâtie qu'en extension urbaine, on peut conclure à une utilisation pertinente et économe de la ressource foncière pour la mise en œuvre du projet.

## 1.5. Justifications des choix des OAP

Afin d'assurer un développement urbain cohérent et en accord avec les objectifs de modération de la consommation foncière, il s'agit de traiter les zones d'urbanisation future selon trois logiques : UCb, 1AU « indicé » et 2AU.



 Le secteur classé UCb concerne des terrains qui ne nécessitent pas de redécoupage parcellaire et sont directement situés le long d'une voie avec des réseaux. De fait, ce site est classé dans la zone urbaine. Il est donc urbanisable dès l'approbation du PLU. Néanmoins les élus ont tout de même voulu mettre en place une OAP afin de cadrer la future urbanisation et ainsi s'assurer de voir se développer un projet d'ensemble, orienté vers une fonctionnalité majoritairement tertiaire.

 Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUz sont urbanisables dès l'approbation du PLU sous forme d'aménagements d'ensemble. Ces secteurs sont destinés à accueillir des projets urbains pendant la durée de vie du présent PLU.

Le secteur 2AU ne figure pas sur la carte si dessus car il n'est pas couvert par une OAP. En effet, c'est une zone de réserve foncière qui nécessitera une procédure d'adaptation du présent PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

De plus, une OAP est délimitée en zone agricole A, pour la préservation de prés-vergers. Ainsi, dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur du village, ont été identifiés. Ces OAP constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

**L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme** précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les OAP sont opposables aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes qu'elles édictent.

#### **1.5.1. OAP du secteur UCb Sainte-Elisabeth**

Ce secteur urbain est couvert par une OAP de par son cadre particulier proche d'un ancien couvent. Le parc présent dans cette dent creuse est une richesse à ne pas négliger. C'est dans ce souci là que les élus ont voulu favoriser un aménagement d'ensemble mixte bien qu'orienté vers l'activité tertiaire. Cette idée de mixité entre parc, logement et activités tertiaires, est traitée par l'OAP au travers d'une urbanisation peu dense, laissant une majorité du foncier en espace vert et instaurant des cheminements piétons faisant le lien avec les espaces naturels présents à l'arrière du secteur.

L'attrait principal de ce secteur est d'être un poumon vert au cœur du tissu urbain, amenant de plus une tranquillité par le recul végétalisé par rapport à la route et une circulation en sens unique, ce secteur ne peut pas devenir un lieu de passage d'un point A à un point B.

L'harmonie architecturale fait partie de l'ambiance de ce secteur, c'est pour cela que l'OAP prévoit de conserver le bâtiment qui est l'âme de ce parc, mais également de créer des bâtiments cohérent les uns avec les autres et donc pour cela de créer des modules identiques.

#### **1.5.2. OAP du secteur 1AUa – Nord**

Ce secteur est entièrement inclus dans le tissu urbain. L'urbaniser revient donc à densifier le tissu urbain et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Etant au cœur du tissu cette greffe urbaine s'ajoutera parfaitement dans le réseau viaire évitant les voies en bouclage qui isolerait le nouveau quartier.

La densité et la typologie du bâti attendues (intermédiaire et individuel) sera en cohérence avec le tissu autour très proche.

#### **1.5.3. OAP du secteur 1AUa – Châtaigniers**

Ce secteur est également totalement inclus dans un tissu urbain pavillonnaire. Du fait de sa topographie en pente l'insertion des nouvelles constructions doit être harmonisée avec l'environnement et les paysages urbains, c'est pour cela que la typologie sera plus petite avec des habitations individuelles ou intermédiaires.

Un emplacement réservé à l'Ouest du secteur permettra d'y créer un bouclage viaire garantissant une totale insertion de l'OAP dans le réseau de la ville.

#### **1.5.4. OAP du secteur 1AUb – Saint-Jacques**

Ce secteur correspond à une partie de la ZAC Saint-Jacques. Il présente une proximité avec la Thur et offre un cadre de vie agréable, de plus il se trouve proche d'un axe de transport en commun majeur de région, le tram-train. Néanmoins, cette proximité avec la Thur implique des risques d'inondation empêchant les constructions d'avoir des sous-sols.

Utilisant au maximum cette proximité avec le milieu naturel l'OAP entend créer un réseau de cheminements piétons tout autour du secteur et conduisant à un parc central proche de la rivière. Les constructions présentant un attique au dernier étage bénéficieront de vues de qualité.

#### **1.5.5. OAP du secteur 1AUz – Blosen Est**

Cette OAP est la dernière tranche non urbanisée de la ZAC du Blosen. Elle se situe en limite du tissu urbain, et un réseau viaire la connecte déjà à l'ensemble de la ville. De par ce

positionnement l'OAP s'inscrit également dans l'entrée d'agglomération qui est à prendre en compte dans l'aménagement d'ensemble du secteur.

L'aménagement de l'OAP se fait dans le même esprit que l'ensemble de la ZAC, alternative de maisons individuelles et accolées, le tout innervé par des cheminements piétons guidant vers les équipements proches.

### 1.5.6. OAP du secteur A – Prés-vergers

Le secteur de prés-vergers à préserver est situé au Sud du Blosen, à l'extrémité du ban communal de Thann.

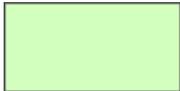
Le site joue le rôle de coupure verte avec la commune limitrophe de Leimbach, et peut également fonctionner comme un relai local de biodiversité. Il est classé en zone agricole A dans le PLU.

Les vergers sont l'héritage des paysages péri-villageois traditionnels. En effet, ils étaient historiquement en périphérie et/ou imbriqués aux villages et marquaient la transition avec les zones cultivées ou boisées. Ces milieux subissent des pressions fortes dues à l'urbanisation ; ils sont éliminés progressivement, à mesure de l'étalement urbain et par l'intensification de l'agriculture.

### 1.5.7. OAP paysage naturel et urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant le paysage naturel et urbain sont constituées des pièces suivantes du PLU :

- 4.b. Orientations d'Aménagement et de Programmation paysage naturel et urbain – orientations textuelles
- 4.b.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation paysage naturel et urbain – orientations graphiques 1/5000
- 4.b.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation paysage naturel et urbain – orientations graphiques 1/2500

| Elément protégé            | Représentation graphique                                                            | Justifications                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Massifs forestiers</b>  |  | Le ban communal de Thann présente une importante part de boisements. Ces forêts sont à protégées en raison de leurs rôles écologiques et paysagers.                                                                                      |
| <b>Alignement d'arbres</b> |  | La commune compte quelques alignements d'arbres en milieu urbain qui sont à préserver. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. |

| Elément protégé                                | Représentation graphique                                                            | Justifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arbres remarquables</b>                     |    | <p>La commune compte des d'arbres remarquables en milieu urbain qui sont à préserver. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Secteurs de lutte contre l'enfrichement</b> |  | <p>Conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, dans toute la zone N sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p>Néanmoins, la zone N recouvre également d'anciennes terres agricoles (viticoles pour l'essentiel) qui ont été progressivement délaissées. Il en résulte des paysages ouverts accueillant ponctuellement arbres et vergers. Marquant la transition entre l'urbain et le forestier, ces espaces jouent un rôle d'interface paysagère important. L'enjeu pour préserver ce paysage est de lutter contre l'enfrichement.</p> <p>Ces terrains sont repérés dans l'OAP paysage naturel et urbains comme « secteurs de lutte contre l'enfrichement ». Au vu de la forte sensibilité paysagère, le PLU décide d'être ici plus restrictif que l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme. En effet, dans ces secteurs de lutte contre l'enfrichement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont limitées en taille et en nombre (conditions cumulatives).</p> <p>De fait, ces « secteurs de lutte contre l'enfrichement » repérés dans les OAP présentent une constructibilité encore plus limitée et contrainte que la zone N classique.</p> <p>Cette importante limitation de la constructibilité vise à préserver ces sites qui sont très visibles et offrent une sensibilité paysagère importante.</p> <p>Néanmoins, lutter efficacement contre l'enfrichement peut nécessiter ponctuellement la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (type R.151-25 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>D'où la nécessité de conditionner la réalisation de telles constructions à des critères limitatifs de taille et de nombre (critères qui sont absent dans l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme).</p> |

De plus, l'OPA paysage rappelle que les boisement du Staufen sont protégés en tant qu'espaces boisé classés.

## 1.6. Tableaux de cohérence OAP-PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

| <b>VALORISER ET DEVELOPPER LES CAPACITES D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientation dans le PADD</b>                                                                                                                             | <b>Justifications par les OAP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Renforcer l'attractivité résidentielle de son territoire.</b>                                                                                            | L'ensemble des OAP ont pour but premier de renforcer l'attractivité du territoire, par la création de nouveaux espaces, de nouveaux logements et de l'accueil pour de nouvelles activités.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Soutenir et accompagner le mouvement de tertiairisation de l'économie thannoise.</b>                                                                     | L'OAP UCb reprend tout à fait cette orientation en voulant favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans un cadre adapté, calme et de bonne qualité.<br>Les différentes OAP n'empêchent pas l'installation d'activité pour créer une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain, néanmoins ces activités doivent être compatibles avec la tranquillité d'un quartier principalement résidentiel.                                                                                                            |
| <b>Prévenir les risques naturels et technologiques auxquels pourraient se trouver exposés les habitants.</b>                                                | Seule l'OAP 1AUb est soumise au périmètre du PPRI, cette OAP est donc soumise à un règlement spécifique interdisant notamment les constructions en sous-sol.<br>L'OAP 1AUa Nord est couverte par le PPRT qui limite de fait la densité urbaine qui sera développée dans ce secteur.<br>L'OAP 1AUa Sud devra faire l'objet d'études de sol afin de définir les bonnes modalités de construction.                                                                                                                   |
| <b>Protéger les sites remarquables appartenant au patrimoine naturel.</b>                                                                                   | Sur le secteur de l'OAP UCb sont relevés des arbres remarquables que l'OAP protège. Ces arbres participent au patrimoine naturel et à la qualité de vie du site.<br>L'OAP paysage naturel et urbain concrétise cette orientation du PADD.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Préserver et sauvegarder la présence de la nature en ville (ripisylve accompagnant la Thur et ses affluents, parcs, jardins, arbres remarquables..).</b> | Le secteur de l'OAP 1AUb qui est soumis au PPRI prend en compte la richesse offerte par la Thur en inscrivant dans ses orientations des cheminements piétons et un parc qui favorisera le maintien de la biodiversité.<br>L'OAP UCb a pour objectif de conserver au maximum le parc environnant afin de créer un cadre passible aux nouvelles constructions.<br>Les OAP en bordure de commune font l'objet d'un traitement paysager particulier afin de bien intégrer les nouveaux quartiers aux grands paysages. |

## LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

| Orientation dans le PADD                                        | Justifications par l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Relancer l'attractivité résidentielle du territoire</b>      | <p>Les OAP répondent aux besoins résidentiels. Il s'agit ainsi, à l'échelle des OAP, de définir la programmation en logements et les objectifs de répartition morphologiques entre logements individuels, intermédiaires et collectifs. Thann a besoin de nouveaux logements de tailles différentes selon le profil socio-économique et l'âge des demandeurs. D'une OAP à l'autre les morphologies attendues sont différentes afin d'offrir un large panel d'offres en logements.</p> <p>Les OAP veillent à l'insertion des nouveaux quartiers dans le paysage urbain en imposant des orientations avec des hauteurs et des morphologies qui permettront aux nouveaux secteurs de s'intégrer au mieux dans les tissus urbains existants.</p> |
| <b>Les objectifs quantitatifs de la production de logements</b> | <p>Les secteurs d'OAP répondent à un besoins de logements pour la population actuelle mais également la nouvelle population. Il s'agit d'offrir une gamme large de types de logements afin d'assurer une offre permettant, tant de fixer des habitants que de continuer à en accueillir, en tenant compte des besoins différenciés au cours du parcours résidentiel des habitants.</p> <p>Les mixités urbaines et morphologiques attendues permettront d'offrir des solutions de logement adaptées à tous.</p>                                                                                                                                                                                                                               |

## LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

| Orientation dans le PADD                                                                                                             | Justifications par l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Favoriser les échanges intermodaux afin de développer les déplacements alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle</b> | <p>Les OAP prennent en compte l'intégration des mobilités douces dans leurs réseaux de déplacement (cheminements doux notamment).</p> <p>De plus, l'OAP 1AUB située à proximité de l'arrêt tram-train permettra aux habitants de se déplacer plus facilement dans la région sans employer de voiture individuelle.</p>          |
| <b>L'offre de stationnement, autant pour les vélos que pour les automobiles, est à dimensionner et à localiser</b>                   | <p>Plusieurs parkings mutualisés ont été intégrés dans les OAP afin de désengorger les rues de la voiture, participant de fait à la sécurisation et l'appropriation de l'espace publique.</p> <p>Des stationnements privatifs sont également prévu dans les secteurs d'OAP afin de bien répondre aux besoins des habitants.</p> |

## ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE

| Orientation dans le PADD                                                                                                                          | Justifications par l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vocation de pôle de services marchands insérés dans le tissu urbain.</b>                                                                       | L'ensemble des OAP notamment celles à vocation principale d'habitat intègrent la dimension de mixité fonctionnelle et donc permettent l'accueil de services et d'activités de proximité. Celle permettra de créer un dynamique interne au quartier de de l'ouvrir sur l'ensemble du territoire. |
| <b>L'objectif poursuivi vise une éligibilité à la connexion haut-débit, et désormais très haut débit, homogène pour l'ensemble de la commune.</b> | Dans tous les secteurs couverts les OAP, le règlement imposera pour les immeubles neuf collectifs ou d'activité la réalisation des éléments techniques assurant le bon développement des communications numériques.                                                                             |

## ACTION EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

| Orientation dans le PADD                                                                                                                                                  | Justifications par les OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Renouvellement urbain</b>                                                                                                                                              | L'OAP du secteur UCb vise à la requalification d'un parc en arrière de parcelle. Il s'agit là d'une opération de renouvellement urbain proche du centre-ville.<br>De même, les OAP 1AUa sont toutes deux incluses dans le tissu urbain, elles visent ainsi à limiter la consommation foncière en densifiant l'enveloppe urbaine actuelle. |
| <b>Développement urbain maîtrisé</b>                                                                                                                                      | L'ensemble des OAP sont bien délimitées par leurs périmètres qui garantissent une compacité à long terme de l'agglomération.<br>Les OAP 1AUb et 1AUz constituent les dernières tranches de procédures de ZAC.                                                                                                                             |
| <b>Répondre aux objectifs de préservation des paysages, les maisons individuelles seront en majorité et de préférence localisées en limite sud-ouest du ban communal.</b> | Les OAP au cœur du tissu urbain présenteront des morphologies compatibles avec les volumes existants, notamment les maisons individuelles. Les paysages urbains seront préservés.                                                                                                                                                         |

## 2. Le règlement écrit et la délimitation des zones

### 2.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Thann. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Thann qui nécessitent la règlementation des articles retenus.

| <b>Article 1</b>                                                | <b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones règlementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Le PLU de Thann divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>                         |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation | <ul style="list-style-type: none"><li>- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.</li><li>- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC).</li></ul>                                                                   |
| <b>Article 2</b>                                                | <b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zones règlementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Le PLU de Thann divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p> |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une règlementation | <ul style="list-style-type: none"><li>- Thann présente plusieurs zones d'activités. Des règles précises, notamment concernant le commerce, doivent encadrer les occupations du sol dans ces zones.</li><li>- L'extension des bâtiments d'activités existants doit être compatible avec les autres activités.</li></ul>                                                      |

| <b>Article 3</b>                                                | <b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones réglementées                                              | UA et UB                                                                                                                               |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | Des règles en matière de mixité fonctionnelle sont souhaitables afin de préserver l'appareil commercial des quartiers urbaines mixtes. |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | La ville de Thann comprend des commerces en rez-de-chaussée dans ces quartiers anciens.                                                |

| <b>Article 4</b>                                                | <b>Emprise au sol des constructions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones réglementées                                              | Dans toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | Dans certaines zones et secteurs, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N).<br>Dans d'autres zones et secteurs, ces règles permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine (AU).                                                              |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de clarifier la situation, dans les zones urbaines mixtes cet article rappelle que la surface maximale autorisée des abris de jardin est de 12 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De façon générale, cet article est rédigé de façon à pouvoir densifier les tissus existants et ainsi modérer la consommation de foncier vierge.</li> </ul> |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 5</b>                                                | <b>Hauteur maximale des constructions</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.                                                                                                                                                      |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La situation de la ville sur le piémont justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain de la commune.</li> <li>- La prise en compte de la pente, notamment dans le secteur UCa, nécessite une réglementation adaptée.</li> </ul> |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 6</b>                                                | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Thann présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p> |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien.</li> <li>- Dans les zones UB et UC il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.</li> </ul>                                                                                 |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 7</b>                | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zones réglementées              | Toutes les zones                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pourquoi l'article a été retenu | <p>Thann présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p> |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien.</li> <li>- Dans les zones UB et UC il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 8</b> | <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Zones réglementées | Toutes les zones. |
|--------------------|-------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pourquoi l'article a été retenu | <p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ancien de Thann est très densément bâti, la majorité des ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments.</li> <li>- Dans les zones principalement résidentielle, de plus en plus d'annexes sont construites.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 9</b> | <b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b> |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Zones réglementées | Toutes les zones. |
|--------------------|-------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pourquoi l'article a été retenu | <p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p> |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thann présente un patrimoine bâti important : collégiale Saint-Thiébaud, quartier Kattenbach, etc.</li> <li>- Thann présente un centre ancien d'origine médiévale dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Article 10</b>                                               | <b>Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification</b>                                               |
| Zones réglementées                                              | UA et UD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages urbains patrimoniaux                                                                                                                                                                                               |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thann présente un patrimoine bâti important : collégiale Saint-Thiébaud, quartier Kattenbach, etc.</li> <li>- Thann présente un centre ancien d'origine médiévale dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).</li> </ul> |
| <b>Article 11</b>                                               | <b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zones réglementées                                              | UC, UE et AU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Article 12</b>                                               | <b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.</p> <p>De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.</p>                     |

Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation

- Le plan de zonage identifie différents types d'espaces à protéger.
- Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.

| <b>Article 13</b>                                               | <b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones (sauf UA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>         |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thann présente dans le centre ancien une morphologie bâtie incompatible avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement.</li> <li>- Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs d'extension, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.</li> </ul> |

| <b>Article 14</b>                                               | <b>Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets</p> |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | La ville de Thann comprend plusieurs chemins piétons. Ces chemins participent au cadre de vie et doivent être préservés.                                                                                                                            |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 15</b>                                               | <b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif</b> |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.                                                                                                                                                                                                   |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'un réseau public d'eau potable à Thann rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.</li> <li>- Idem pour le réseau d'assainissement.</li> </ul>                                        |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 16</b>                                               | <b>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | <p>Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.</p> <p>De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.</p> <p>Dans les zones A et N ces règles sont moins contraignantes de part la faible constructibilité des zones et afin de pouvoir tenir compte au mieux des contraintes techniques.</p> |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | Thann présente plusieurs zones d'activité, les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 17</b>                                               | <b>Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zones réglementées                                              | Toutes les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pourquoi l'article a été retenu                                 | L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme. |
| Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation | Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement.                                                                                                                                                                              |

## 2.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Thann classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB, UC, UD et UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUz**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une adaptation légère du PLU. Il s'agit là de la zone **2AU** qui représente un potentiel d'urbanisation. Ce secteur **2AU** est une zone de réserve foncière qui nécessitera une procédure d'adaptation du présent PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs **Av** et **Ava**.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend les secteurs **Na** et **Nb**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

## Tableau de surface

| Zones/Secteurs | Nombre | Surfaces (ha) |
|----------------|--------|---------------|
|----------------|--------|---------------|

|                       |           |              |
|-----------------------|-----------|--------------|
| UA                    | 2         | 28,3         |
| UB                    | 2         | 25,2         |
| UC                    | 7         | 84,6         |
| UCa                   | 1         | 54,4         |
| UCb                   | 1         | 1,8          |
| UCz                   | 1         | 11,2         |
| UD                    | 6         | 23,3         |
| UE                    | 1         | 10,9         |
| UEa                   | 1         | 6,7          |
| UEb                   | 1         | 5,8          |
| UEc                   | 2         | 3,6          |
| <b>Sous-total "U"</b> | <b>25</b> | <b>255,8</b> |

|                        |          |            |
|------------------------|----------|------------|
| 1AUa                   | 2        | 2,3        |
| 1AUb                   | 1        | 3,2        |
| 1AUz                   | 1        | 3,2        |
| 2AU                    | 1        | 0,9        |
| <b>Sous-total "AU"</b> | <b>5</b> | <b>9,5</b> |

|                       |          |             |
|-----------------------|----------|-------------|
| A                     | 2        | 11,6        |
| Aa                    | 1        | 0,9         |
| Av                    | 3        | 14,8        |
| Ava                   | 1        | 1,1         |
| <b>Sous-total "A"</b> | <b>7</b> | <b>28,4</b> |

|                       |          |              |
|-----------------------|----------|--------------|
| N                     | 4        | 954,2        |
| Na                    | 1        | 1,4          |
| Nb                    | 1        | 0,0          |
| <b>Sous-total "N"</b> | <b>6</b> | <b>955,6</b> |

|              |           |                |
|--------------|-----------|----------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>43</b> | <b>1 249,3</b> |
|--------------|-----------|----------------|

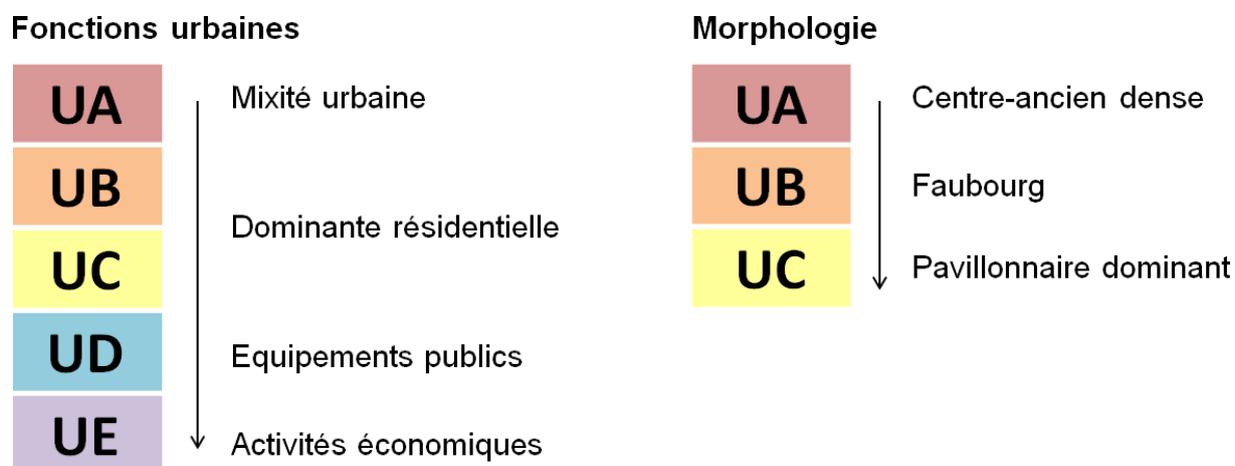
### 2.2.1. Les zones urbaines

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Thann distingue 5 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UD
- La zone UE

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.



A l'exception des zones spécifiques aux équipements publics (**UD**) et aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA**, **UB** et **UC** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone **UD** regroupe des équipements publics importants sur de grandes emprises foncières.

La zone **UE** à vocation économique est une zone spécifique car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte.

La distinction entre les trois types de zone urbaines **UA**, **UB** et **UC** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte 3 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

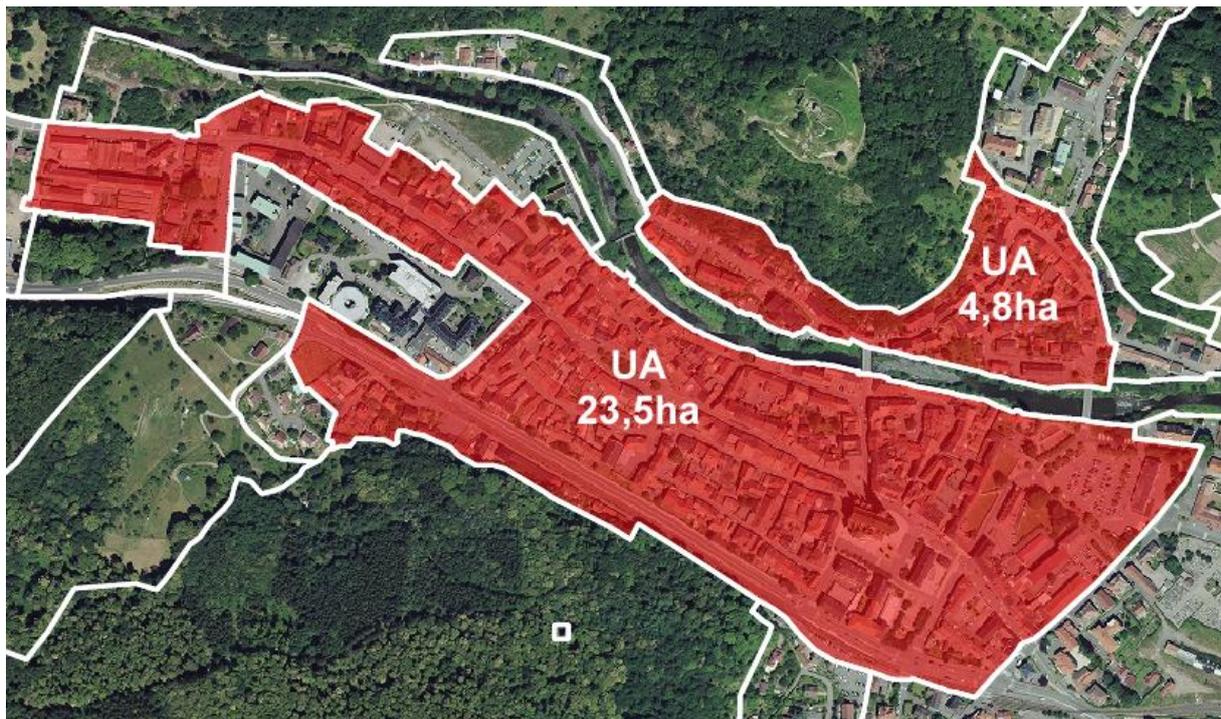
- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** recouvre le **centre historique patrimonial** de Thann. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti dense et des volumes bâtis importants. Elle est marquée par des constructions à l'alignement et sur limites séparatives. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services.

Il s'agit du centre ancien de l'agglomération dont le patrimoine architectural, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent être conservés.

On rappellera que la zone **UA** est soumise à l'avis de l'ABF (notamment pour les éléments règlementés à l'article 9).

L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver sa centralité, et à préserver les volumes les plus remarquables. Il consiste également à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur changement d'affectation en faveur de l'équilibre des fonctions nécessaire à la vitalité du centre. Du fait de son ancienneté, c'est également dans cette zone que l'on retrouve des constructions intéressantes du point de vue historique, patrimonial ou architectural, constructions ou éléments de constructions que le PLU souhaite réserver durablement.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

|             |                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>   | <b>L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET</b>                                                                                 |
| <b>1.1.</b> | <b>Conforter et renforcer les attributs de ville centre</b>                                                             |
| <b>1.2.</b> | <b>Valorier et développer les capacités d'attractivité du territoire</b>                                                |
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>                                           |
| <b>2.2.</b> | <b>La protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager</b>                                 |
| <b>2.3.</b> | <b>La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances</b>                                |
| <b>3.</b>   | <b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET</b>                                                                           |
| <b>3.1.</b> | <b>Les orientations en matière d'habitat</b>                                                                            |
| <b>3.2.</b> | <b>Les orientations en matière de transports et de déplacements</b>                                                     |
| <b>3.3.</b> | <b>Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques</b> |
| <b>3.4.</b> | <b>Les orientations en matière de politique des loisirs et d'offre culturelle</b>                                       |
| <b>4.</b>   | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b>                                                   |

Ainsi, la zone **UA** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. De par sa fonction centrale, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs de ville centre que possède Thann. Son attractivité, patrimoniale notamment, participera à la valorisation et au développement des capacités d'attractivité du territoire.

Délimitant le centre ancien patrimonial de Thann, la zone **UA** concrétise les objectifs de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

En jouant sur les transports urbains, sur la résorption du parc ancien vacant et du parc vétuste, la zone **UA** participera également à la diminution des pollutions.

De part sa nature de zone urbaine mixte, la zone **UA** répond à de nombreuses orientations thématiques :

- Habitat : la zone **UA** joue un rôle résidentiel important pour la ville et compte des potentiels intéressants (logements vacants, et logements à réhabiliter).
- Transports et déplacements : la mixité du centre ancien amène à questionner les déplacements internes, l'idée étant de privilégier les déplacements doux et de tendre vers une ville des courtes distances.

- Economie : il s'agira avant tout de conforter le pôle de commerces du centre-ville.
- Offre culturelle : de par son histoire et son patrimoine, et grâce à ces équipements, la zone **UA** prend part à la diffusion de l'offre culturelle dans la ville.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone **UA** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'article **UA 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à préserver l'appareil commercial en rez-de-chaussée. L'objectif est bien de conserver la mixité fonctionnelle du centre ; mixité qui participe pleinement aux fonctions urbaines de Thann.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UA 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin est rappelée à l'article **UA 9**. Cette emprise est volontairement limitée à 12 m<sup>2</sup> afin d'éviter tout abus ou tout usage détourné de ces abris.

L'article **UA 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Il commence par renvoyer au plan d'épannelage (pièce n°3<sup>e</sup> du règlement graphique), qui couvre largement la zone.

En dehors des îlots couverts par le plan d'épannelage, le nombre de niveaux est fixé à 4, la hauteur à l'égout à 10 mètres, la hauteur au faitage à 17 mètres et la hauteur à l'attique à 13,5 mètres.

De façon générale, le plan d'épannelage et les dispositions de l'article **UA 10** encadrent les hauteurs dans les volumes existants afin de préserver au mieux le patrimoine urbain du centre.

L'article **UA 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, commence par renvoyer au plan de détail. En l'absence d'indications au plan de détail, les façades sur rue des constructions devront être implantées dans une bande définie par les plans des façades sur rue des constructions voisines.

Ainsi, l'article **UA 6** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement.

L'article **UA 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** renvoie lui aussi au plan de détail.

Cet article a également été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification. La construction sur limite est autorisée de façon générale. Cependant au-delà de 15 mètres par rapport à la rue, la hauteur des constructions sur limite est abaissée à 4 mètres maximum ; ceci afin d'aérer et d'enseigner au mieux les cœurs d'îlots. Toujours dans l'optique de préserver le patrimoine urbain, l'aménagement d'un « schclupf » est possible. Il s'agit là d'une implantation en recul. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.

Enfin, l'implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction est également possible. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti.

Ainsi, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien, qui est fortement marqué par l'ordre continu.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités de densification. On rappellera ici, que la zone **UA** est largement couverte par le plan de détail composé des plans n°3d et n°3e du règlement graphique.

L'article **UA 8**, qui régleme<sup>n</sup>t l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** est rédigé de façon à reprendre les réglementations graphiques du **plan de détail** et du **plan d'épannelage**. Il s'agit là, en complément de l'article 9, de viser la préservation du **patrimoine** urbain et architectural de la ville, et tout particulièrement du centre historique.

L'article **UA 11** concernant les performances énergétiques et environnementales n'est pas règlementé.

L'article **UA 12** rappelle que des « espaces non constructibles à traiter paysagèrement » ont été identifiés sur le plan n°3d. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 15% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale du centre. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

L'article rappelle également le rapport de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain.

L'article **UA 13** concernant le stationnement n'est pas règlementé. En effet, le centre ancien est désenné<sup>m</sup>ent bâti, et ses constructions comme ses parcelles répondent à des logiques anciennes, historiques, qui sont difficilement conciliables avec des obligations de réalisation de places de stationnement. On rappellera que plusieurs parkings publics permettent de se stationner à proximité immédiate du centre.

L'article **UA 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux

opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **UA 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UA 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UA 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

- **Plan de détail et plan d'épannelage**

La zone **UA** est également couverte par un ensemble de prescriptions représentées dans le règlement graphique au travers des plans n°3d et n°3e.

En dehors des éléments déjà indiqués, ces plans sont justifiés dans le chapitre 4 traitant des « autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme ».

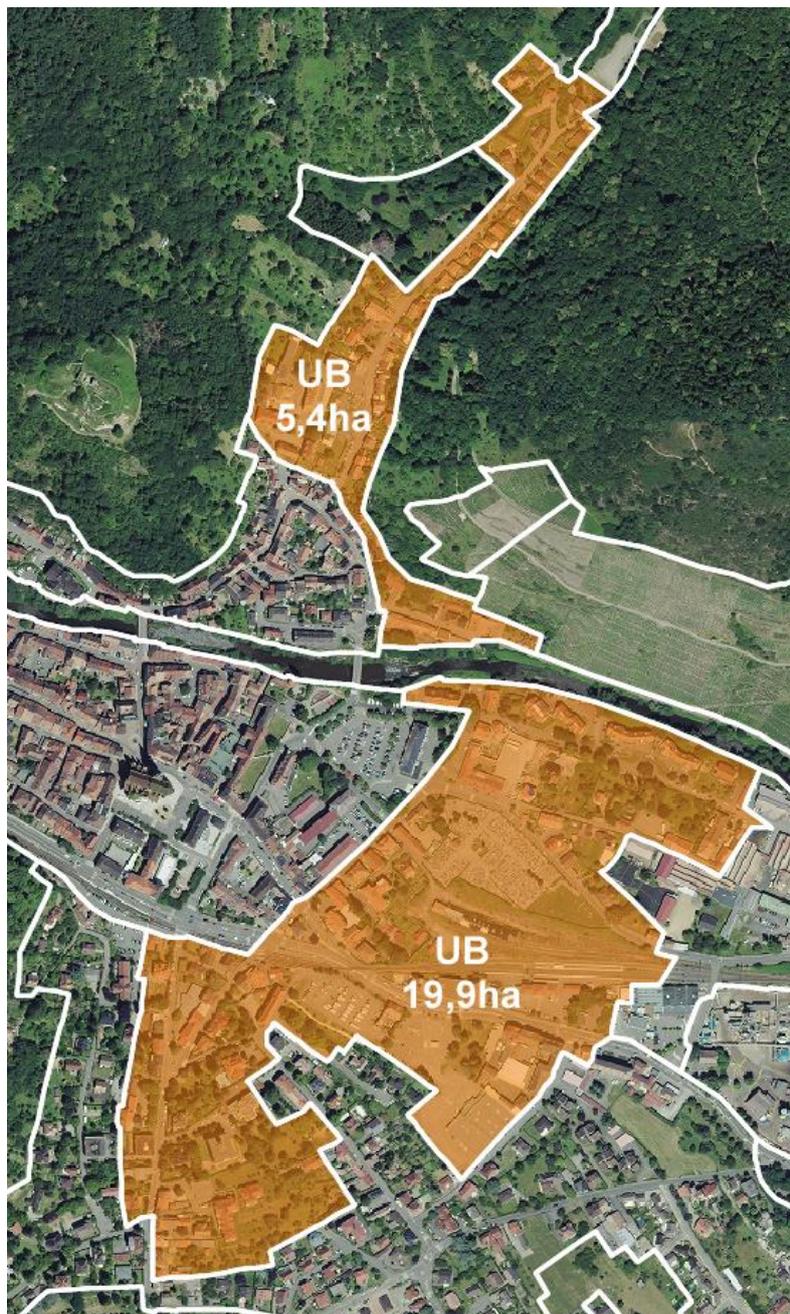
L'article UA 10 reprend de façon écrite les dispositions graphiques de ces plans.

- **Délimitation et caractéristique**

La zone **UB** est constituée par un **tissu urbain mixte**. Elle correspond globalement au faubourg de la ville, à l'Est du centre ancien.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité et d'activités à dominante tertiaire, comprise en partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.

Elle peut accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

|             |                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>   | <b>L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET</b>                                                                                 |
| <b>1.1.</b> | <b>Conforter et renforcer les attributs de ville centre</b>                                                             |
| <b>1.2.</b> | <b>Valorier et développer les capacités d'attractivité du territoire</b>                                                |
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>                                           |
| <b>2.2.</b> | <b>La protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager</b>                                 |
| <b>2.3.</b> | <b>La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances</b>                                |
| <b>3.</b>   | <b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET</b>                                                                           |
| <b>3.1.</b> | <b>Les orientations en matière d'habitat</b>                                                                            |
| <b>3.2.</b> | <b>Les orientations en matière de transports et de déplacements</b>                                                     |
| <b>3.3.</b> | <b>Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques</b> |
| <b>3.4.</b> | <b>Les orientations en matière de politique des loisirs et d'offre culturelle</b>                                       |
| <b>4.</b>   | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b>                                                   |

Ainsi, la zone **UB** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. De par ses fonctions urbaines mixtes, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs de ville centre que possède Thann. Son attractivité participera à la valorisation et au développement des capacités d'attractivité du territoire.

Délimitant globalement les faubourgs de la ville, la zone **UB** concrétise les objectifs de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

En jouant sur les transports urbains, sur la résorption du parc ancien vacant et du parc vétuste, la zone **UB** participera également à la diminution des pollutions.

De part sa nature de zone urbaine mixte, la zone **UB** répond à de nombreuses orientations thématiques :

- Habitat : la zone **UB** joue un rôle résidentiel important pour la ville et compte des potentiels intéressants (parcelles vides, logements vacants, et logements à réhabiliter).
- Transports et déplacements : il s'agira notamment d'encourager les échanges multimodaux et de favoriser les déplacements doux pour les courtes distances.

- Economie : il s'agira d'accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.
- Offre culturelle : de part son histoire et son patrimoine, et grâce à ces équipements, la zone **UB** prend part à la diffusion de l'offre culturelle dans la ville.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone **UB** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère principalement résidentiel de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'article **UB 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à préserver l'appareil commercial en rez-de-chaussée. L'objectif est bien de conserver la mixité fonctionnelle du centre ; mixité qui participe pleinement aux fonctions urbaines de Thann.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UB 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin est rappelée à l'article **UB 9**. Cette emprise est volontairement limitée à 12 m<sup>2</sup> afin d'éviter tout abus ou tout usage détourné de ces abris.

L'article **UB 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Le nombre de niveaux est fixé à 4, la hauteur à l'égout à 10 mètres, la hauteur au faitage à 17 mètres et la hauteur à l'attique à 13,5 mètres.

De façon générale, les dispositions de l'article **UB 10** encadrent les hauteurs :

- qui correspondent aux paysages urbains existants,
- et qui permettront de densifier les tissus urbains actuels.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, répond à double logique :

- préserver le paysage urbain en imposant l'alignement architectural dans les sections de rues où il existe ;
- et, en-dehors des sections alignées, assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul proportionnel à la hauteur de la construction par rapport à l'alignement opposé.

Afin de lutter contre le stationnement sur l'emprise publique, l'implantation des carports à l'alignement est autorisée.

Dans le but de faciliter la collecte des ordures ménagères, l'implantation de locaux ou aires aménagées pour le stockage des déchets est également autorisée à l'alignement.

L'article **UB 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon souple. Cette souplesse réglementaire permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération, et qui facilite les projets de densification du tissu bâti.

La construction sur limite est autorisée de façon générale. Cependant au-delà de 15 mètres par rapport à la rue, la hauteur des constructions sur limite est abaissée à 4 mètres maximum ; ceci afin d'aérer et d'ensemeler au mieux les cœurs d'îlots.

Enfin, l'implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction est également possible. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti.

Ainsi, les dispositions des articles **UB 6** et **UB 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, tout en offrant des possibilités importantes de densification.

L'article **UB 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UB 10** n'est pas réglementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **UB 11** concernant les performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **UB 12** rappelle que des les aménagements devront être compatibles avec l'OAP paysage naturel et urbain. Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 1/3 au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 1/3 d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

L'article **UB 13** concernant le stationnement se contente d'indiquer que lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière en fonction des besoins estimés.

L'article **UB 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **UB 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UB 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UB 17** rappelle l'**emplacement réservé** qui impacte la zone, il en rappelle le bénéficiaire et l'opération désignée.

La zone **UC** – 152,0 ha

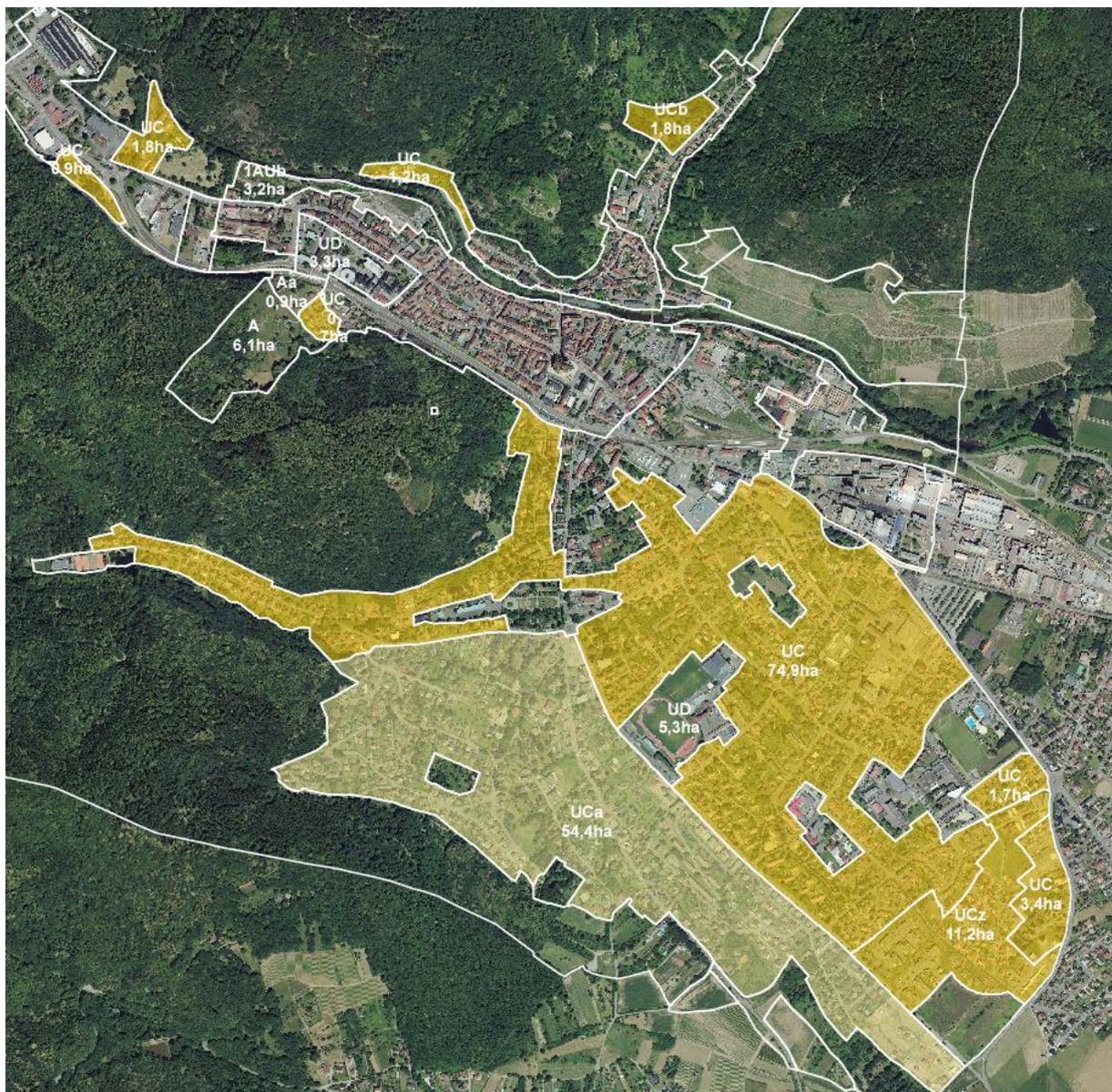
- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité essentiellement **résidentielle** comprise pour partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.

Elle peut accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

La zone **UC** comprend :

- le secteur **UCa** soumis à des risques de gonflement d'argile et/ou de coulées de boues ;
- le secteur **UCb** correspondant au Parc Sainte Elisabeth ;
- le secteur **UCz** correspondant à des quartiers réalisés dans le cadre de la ZAC du Blosen.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été délimitée avant tout dans le but d'encadrer les possibilités d'évolution des constructions existantes. Il n'est pas prévu de développer cette zone. La création de nouveaux logements y est interdite. Cette zone répond aux orientations suivantes du PADD :

**1. L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET**

**1.1. Conforter et renforcer les attributs de ville centre**

**1.2. Valorier et développer les capacités d'attractivité du territoire**

**2. PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES**

**2.3. La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances**

**3. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET**

**3.1. Les orientations en matière d'habitat**

**3.2. Les orientations en matière de transports et de déplacements**

**3.3. Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques**

**4. ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Ainsi, la zone **UC** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. De par ses fonctions urbaines mixtes, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs de ville centre que possède Thann. Son attractivité, notamment résidentielle, participera à la valorisation et au développement des capacités d'attractivité du territoire.

En jouant sur les transports urbains, sur la résorption du parc ancien vacant et du parc vétuste, la zone **UC** participera également à la diminution des pollutions.

Du fait de sa nature de zone urbaine mixte, la zone **UC** répond à de nombreuses orientations thématiques :

- Habitat : la zone **UC** joue un rôle résidentiel prépondérant pour la ville et compte des potentiels intéressants (parcelles vides, logements vacants, et parcellaire mutable et densifiable).
- Transports et déplacements : il s'agira notamment d'encourager les échanges multimodaux et de favoriser les déplacements doux pour les courtes distances.
- Economie : il s'agira d'accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone **UC** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le secteur **UCa**, marqué par la pente, est constitué d'un sol argileux.

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, le secteur **UCb** fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettra leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère principalement résidentiel de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

L'objectif est bien d'encourager le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec le caractère principalement résidentiel de la zone UC.

L'article **UC 3** concernant la **mixité** fonctionnelle et sociale n'est pas réglementé. Les articles UC 1 et UC 2 assurent déjà les objectifs de mixité dans la zone.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UC 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin est rappelée à l'article **UC 9**. Cette emprise est volontairement limitée à 12 m<sup>2</sup> afin d'éviter tout abus ou tout usage détourné de ces abris.

L'article **UC 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Le nombre de niveaux est fixé à 4, la hauteur à l'égout à 10 mètres, la hauteur au faitage à 17 mètres et la hauteur à l'attique à 13,5 mètres.

De façon générale, les dispositions de l'article **UC 10** encadrent les hauteurs :

- qui correspondent aux paysages urbains existants,
- et qui permettront de densifier les tissus urbains actuels.

Dans le secteur **UCa**, des règles particulières sont données afin de tenir compte de la pente. En cas de réalisation d'une construction à toiture en pente, un niveau de moins est autorisé et la hauteur plafond est fixée à 13,5 mètres quel que soit le type de toiture.

Il s'agit d'avoir en **UCa** des constructions moins volumineuses afin de préserver les paysages urbains marqués par la pente.

L'article **UC 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul proportionnel à la hauteur de la construction par rapport à l'alignement opposé.

Afin de lutter contre le stationnement sur l'emprise publique, l'implantation des garages et des carports à l'alignement est autorisée.

Dans le but de faciliter la collecte des ordures ménagères, l'implantation de locaux ou aires aménagées pour le stockage des déchets est également autorisée à l'alignement.

L'article **UC 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon souple. Cette souplesse réglementaire permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération, et qui facilite les projets de densification du tissu bâti.

La construction sur limite est autorisée de façon générale. Cependant au-delà de 15 mètres par rapport à la rue, la hauteur des constructions sur limite est abaissée à 4 mètres maximum ; ceci afin d'aérer et d'ensoleiller au mieux les cœurs d'îlots.

Enfin, l'implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction est également possible. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti.

Ainsi, les dispositions des articles **UC 6** et **UC 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'implantations adaptées à la trame viaire, tout en offrant des possibilités importantes de densification.

L'article **UC 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UC 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UC 10** n'est pas réglementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **UC 11** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UC 12** rappelle que des les aménagements devront être compatibles avec l'OAP paysage naturel et urbain. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 25% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans le secteur **UCa**, la part d'espaces verts demandée est portée à 1/3 de la superficie du terrain. Il s'agit ici de lutter plus fortement contre les problématiques de ruissellement du fait de la pente que présente le secteur.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UC 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche),

notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **UC 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UC 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UC 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

- **Délimitation et caractéristique**

La zone **UD** regroupe des **équipements publics** importants sur de grandes emprises foncières.

Il s'agit d'une zone regroupant des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Cette zone est comprise pour partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UD** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UD** :

**1. L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET**

**1.1. Conforter et renforcer les attributs de ville centre**

**1.2. Valorier et développer les capacités d'attractivité du territoire**

**3. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET**

**3.4. Les orientations en matière de politique des loisirs et d'offre culturelle**

**4. ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Contrairement aux zones précédentes, la zone **UD** est spécialisée. Elle regroupe les principaux grands équipements communaux.

Les équipements de la zone UD rayonnent bien au-delà des limites du ban communal et participent de fait pleinement à conforter et à renforcer les fonctions urbaines de Thann, tout en développant son attractivité.

Le rôle de la zone **UD** est prépondérant en matière de diffusion des loisirs et de la culture (collège, lycée, équipements sportifs, etc.).

Enfin, en encourageant l'intensification urbaine des secteurs d'équipements, la zone **UD** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UD 1 et UD 2)** sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements publics. Les zones UD sont règlementés de manière à accueillir principalement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'article **UD 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UD est spécialement règlementée pour les équipements publics.

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UD 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **UD 5** fixe la **hauteur** maximale des constructions à 20 mètres. Cette hauteur plafond permettra de réaliser des équipements qui répondent aux besoins des habitants et du territoire, tout en respectant les paysages urbains.

L'article **UD 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul d'au moins 3 mètres. Il s'agit là de s'assurer qu'aucune construction ne vienne apporter une gêne à la circulation, tout en permettant une bonne accessibilité des équipements.

L'article **UD 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon souple à l'intérieur de la zone, et ce afin de pouvoir optimiser le foncier disponible. Un recul de 3 mètres minimum est imposé par aux propriétés limitrophes à la zone UD, afin d'assurer une bonne insertion des équipements dans les quartiers alentours.

Ainsi, les dispositions des articles **UD 6** et **UD 7** vont dans le sens d'une optimisation du foncier existant.

L'article **UD 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UD 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UD 10** est rédigé de façon à reprendre la réglementation graphique du **plan de détail**. Il s'agit là, en complément de l'article 9, de viser la préservation du **patrimoine** urbain et architectural de la ville, et tout particulièrement du centre historique.

L'article **UD 11** concernant les performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **UD 12** rappelle les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 10% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

L'article **UD 13** concernant le stationnement se contente d'indiquer que lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations en fonction des besoins.

Les secteurs UD sont déjà surbâtis et présentent des aires de stationnement. En fonction des projets la mutualisation de ces aires doit être encouragée.

L'article **UD 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche),

notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **UD 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UD 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

Aucun **emplacement réservé** n'impacte la zone UD, l'article **UD 17** est vide.

- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit d'une zone d'activités économiques. La zone **UE** et ses secteurs regroupent les sites d'activités économiques de la ville.

Cette zone comprend :

- le secteur **UEa** qui correspond à des activités industrielles ;
- le secteur **UEb** qui correspond à un secteur d'activités industrielles, artisanales et tertiaires pouvant accueillir des équipements ;
- les secteurs **UEc** qui correspondent à des activités commerciales et tertiaires.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

|             |                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>   | <b>L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET</b>                                                                                 |
| <b>1.1.</b> | <b>Conforter et renforcer les attributs de ville centre</b>                                                             |
| <b>1.2.</b> | <b>Valorier et développer les capacités d'attractivité du territoire</b>                                                |
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>                                           |
| <b>2.3.</b> | <b>La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances</b>                                |
| <b>3.</b>   | <b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET</b>                                                                           |
| <b>3.3.</b> | <b>Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques</b> |
| <b>4.</b>   | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b>                                                   |

La zone **UE** est spécialisée : sa vocation est économique. Des lors son premier objectif est d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat en accueillant certaines activités économiques, notamment celles qui ne seraient pas compatibles avec le voisinage de zones résidentielles.

Il s'agit de satisfaire les besoins en matière économique, notamment des entreprises existantes, en accompagnant le développement des différentes zones économiques.

Concernant la prévention des risques et des nuisances, il s'agira notamment de prendre en compte le risque industriel soulevé par la présence d'établissements de l'industrie chimique.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **UE** qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA, UB et UC) car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

Un travail fin concernant les destinations interdites, admises ou soumises à conditions a été mené ; et ce afin de différencier les rôles économiques que doivent jouer chaque zone ou secteur **UE** :

- La zone **UE** du Kerlenbach correspond à des activités industrielles, artisanales et tertiaires pouvant accueillir une large gamme d'équipements ;

- Le secteur **UEa** est spécialisé dans les activités industrielles ;
- Le secteur **UEb** correspond à des activités industrielles, artisanales et tertiaires pouvant accueillir certains équipements.
- Les secteurs **UEc** correspondent à des activités commerciales et tertiaires.

L'article **UE 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UE est spécialement règlementée pour les activités économiques.

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UE 4**), notamment afin de faciliter l'exploitation des parcelles déjà surbâties et les extensions potentielles des activités existantes.

L'article **UE 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

L'article **UE 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** autorise l'implantation à l'alignement. Néanmoins pour des raisons de sécurisation des accès et de la circulation sur les voies publiques ou privées, une implantation en recul pourra être imposée. Il s'agit d'ici d'étudier les projets au cas par cas afin d'assurer la meilleure implantation possible et la moindre gêne à la circulation.

L'article **UE 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** est écrit de façon souple à l'intérieur de la zone, et ce afin de pouvoir optimiser le foncier disponible. Un recul de 4 mètres minimum est imposé par aux propriétés limitrophes à la zone UE, afin d'assurer une bonne insertion des équipements dans les quartiers alentours.

Ainsi, les dispositions des articles **UE 6** et **UE 7** vont dans le sens d'une optimisation du foncier existant.

L'article **UE 8**, qui règlemente **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique qui du fait de l'hétérogénéité des activités admises et de leurs normes de sécurités spécifiques peut faire appel à des expertises au cas par cas qui ne peuvent se résumer par une règle unique.

L'article **UE 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imprimer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UE 10** n'est pas règlementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **UE 11** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UE 12** rappelle les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 10% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des établissements, les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Concernant le **stationnement**, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement (**UE 13**) conformément aux normes minimales indiquées. Il s'agira de répondre aux besoins des zones, besoins qui sont essentiellement fonction du caractère des établissements existants et futurs.

L'article **UE 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **UE 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UE 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UE 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

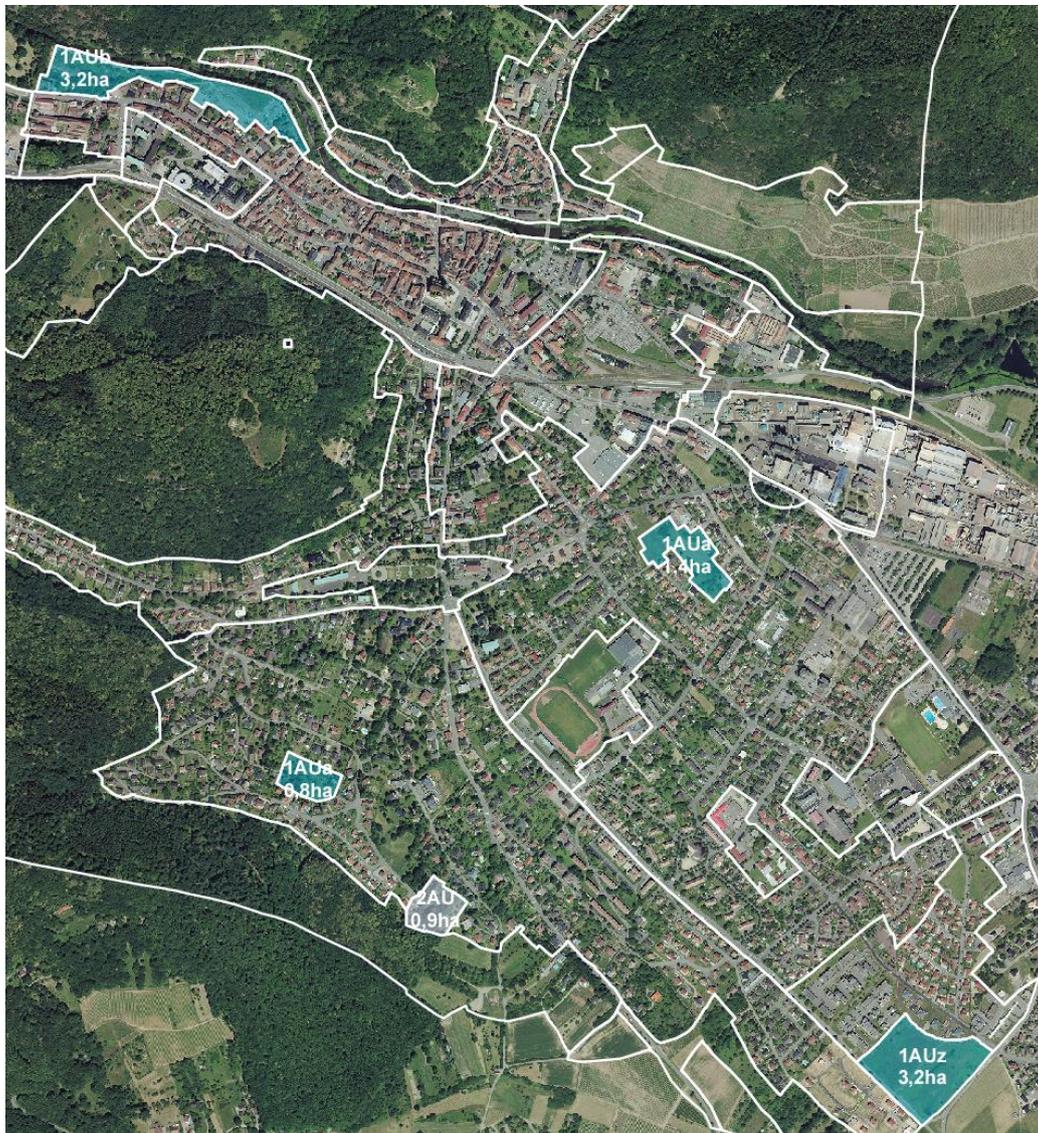
## 2.2.2. Les zones à urbaniser

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUz** urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

La zone **AU** comprend (9,5 ha au total) :

- les secteurs **1AUa** d'extension urbaine (1,4 ha et 0,8 ha) ;
- le secteur **1AUb** correspondant à une partie la ZAC Saint Jacques (3,2 ha) ;
- le secteur **1AUz** correspondant à une partie la ZAC Les Jardins du Blosen (3,2 ha) ;
- la zone **2AU** de réserve foncière (nécessite une procédure d'adaptation du PLU pour ouvrir à l'urbanisation - 0,9 ha).



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU**.

A la date d'arrêt du PLU les acquisitions foncières de secteur 1AUa sont bien engagées.

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>   | <b>L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET</b>                                   |
| <b>1.1.</b> | <b>Conforter et renforcer les attributs de ville centre</b>               |
| <b>1.2.</b> | <b>Valoriser et développer les capacités d'attractivité du territoire</b> |

|             |                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>            |
| <b>2.3.</b> | <b>La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances</b> |

|             |                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b>   | <b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET</b>                       |
| <b>3.1.</b> | <b>Les orientations en matière d'habitat</b>                        |
| <b>3.2.</b> | <b>Les orientations en matière de transports et de déplacements</b> |

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|

Ainsi la zone **AU** répond à plusieurs objectifs du PADD, objectifs cohérents avec la mixité urbaine et sociale qui caractérisera la zone et ses secteurs une fois aménagés.

En complément du potentiel de densification ou de renouvellement des zones urbaines, les secteurs **AU** participeront à la satisfaction des besoins de la commune en matière d'habitat, en privilégiant une véritable mixité des typologies de logements. Ces besoins en termes d'habitat doivent être traités avec une bonne intégration urbaine des constructions nouvelles de ces quartiers dans l'agglomération actuelle.

L'aménagement de nouveaux quartiers dans les secteurs **AU** permettront à la commune de répondre à ses besoins en matière d'habitat tout en garantissant des conditions d'accueil et d'intégration favorables aux nouveaux arrivants.

La zone **AU** étant principalement résidentielle, il s'agira de préserver le cadre de vie agréable de la commune. L'usage d'énergies renouvelables et de bâtiments à haute qualité environnementale sont favorisés dans les secteurs **AU**.

Au niveau des déplacements, il s'agira à nouveau d'encourager l'intermodalité et le recours aux modes doux pour les courtes distances.

Enfin, en encourageant la diversité des fonctions urbaines, la zone **AU**, de par la situation et les emprises de ses secteurs, participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, les aménagements organisés des secteurs **AU** offrira un développement urbain maîtrisé.

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUz** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'incrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune.

Comme déjà indiqué précédemment, le secteur **2AU** nécessitera une procédure d'adaptation du PLU pour son ouverture effective à l'urbanisation.

Les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUz** autorise sous conditions les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, de bureaux, de commerce, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

L'article **AU 3** concernant la **mixité** fonctionnelle et sociale n'est pas réglementé. Les articles AU 1 et AU 2 assurent déjà les objectifs de mixité dans la zone.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin est rappelée à l'article **AU 9**. Cette emprise est volontairement limitée à 12 m<sup>2</sup> afin d'éviter tout abus ou tout usage détourné de ces abris.

L'article **AU 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions.

- Dans l'ensemble de la zone **AU** : le nombre de niveaux est fixé à 3 et la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.
- Dans le secteur **AUb** : le nombre de niveaux est fixé à 4 et la hauteur maximale autorisée est fixée à 16 mètres au faitage, et à 14 mètres au point de l'attique le plus haut.

Les hauteurs sont moins élevés dans les secteurs **1AUa** et **1AUz** du fait de leurs localisations. En effet, les secteurs **1AUa** sont complètement insérés dans un tissu urbain, le secteur **1AUz** est situé en entrée d'agglomération. Ces localisations ne sont pas compatibles avec un quatrième niveau.

Alors que le secteur **1AUb** se situe à l'arrière du centre ancien qui présente des hauteurs très importantes, allant parfois jusqu'à 5 niveaux.

De façon générale, les dispositions de l'article **AU 5** encadrent les hauteurs :

- qui correspondent aux paysages urbains existants,
- et qui permettront d'atteindre les objectifs fixés en termes de densité urbaine.

L'article **AU 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies** est construit selon une triple logique :

- Dans le but d'assurer la sécurité et d'éviter toute gêne à la circulation, un recul de 4 mètres est imposé par rapport aux routes départementales et au point haut des berges des cours d'eau et fossés existants ou à créer (cette disposition facilite de surcroît le stationnement des véhicules sur la parcelle de propriété).
- Par rapport autres voies, les constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 4 mètres à partir de l'alignement. Il s'agit là d'une disposition qui permettra de construire des quartiers répondants à la densité voulue tout en optimisant l'utilisation du foncier.
- Cependant, les constructions pourront également être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette disposition a notamment été imaginée pour les bâtiments volumineux et hauts (confer mixité urbaine) pour lesquels de telles conditions de recul sont souhaitables afin de garantir l'ensoleillement des constructions alentours.

Ainsi, en répondant aux objectifs de sécurité et en offrant des possibilités de construire proche de l'alignement, ou dans un recul proportionnel aux hauteurs, l'article **AU 6** permet une variété d'implantations qui encourageront la densité et la diversité des morphologies tout en respectant le caractère principalement résidentiel des alentours des zones AU.

L'article **AU 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite. Dans les cas où la construction sur limite n'est pas souhaitable/possible, l'article impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction.

Comme l'article **UA 6**, la diversité des cas de figures offerte par cet article permettra à la fois de concevoir des quartiers denses, tout en assurant un bon ensoleillement des constructions et une bonne aération du tissu bâti.

Les articles **AU 6** et **AU 7** offrent ainsi des possibilités qui permettront de mettre en avant un urbanisme de projet, qui assurera la réalisation des objectifs fixés en termes de densité urbaine.

L'article **AU 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **AU 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **AU 10** n'est pas réglementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **AU 11** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **AU 12** rappelle que les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

La préservation de ces éléments repérés et la réalisation de 25% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone. Ces éléments végétaux font partie du paysage urbain (notamment les arbres remarquables) et participent à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

De plus des dispositions particulières sont prises concernant les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, l'article rappelle que les OAP déclinent des aménagements à respecter.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **AU 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

Enfin l'article **AU 3** rappelle que dans les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUz**, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

L'article **AU 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **AU 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

Aucun **emplacement réservé** n'impacte la zone AU, l'article **AU 17** est vide.

### 2.2.3. Les zones agricoles

La zone A – 28,4 ha

- **Délimitation et caractéristique**

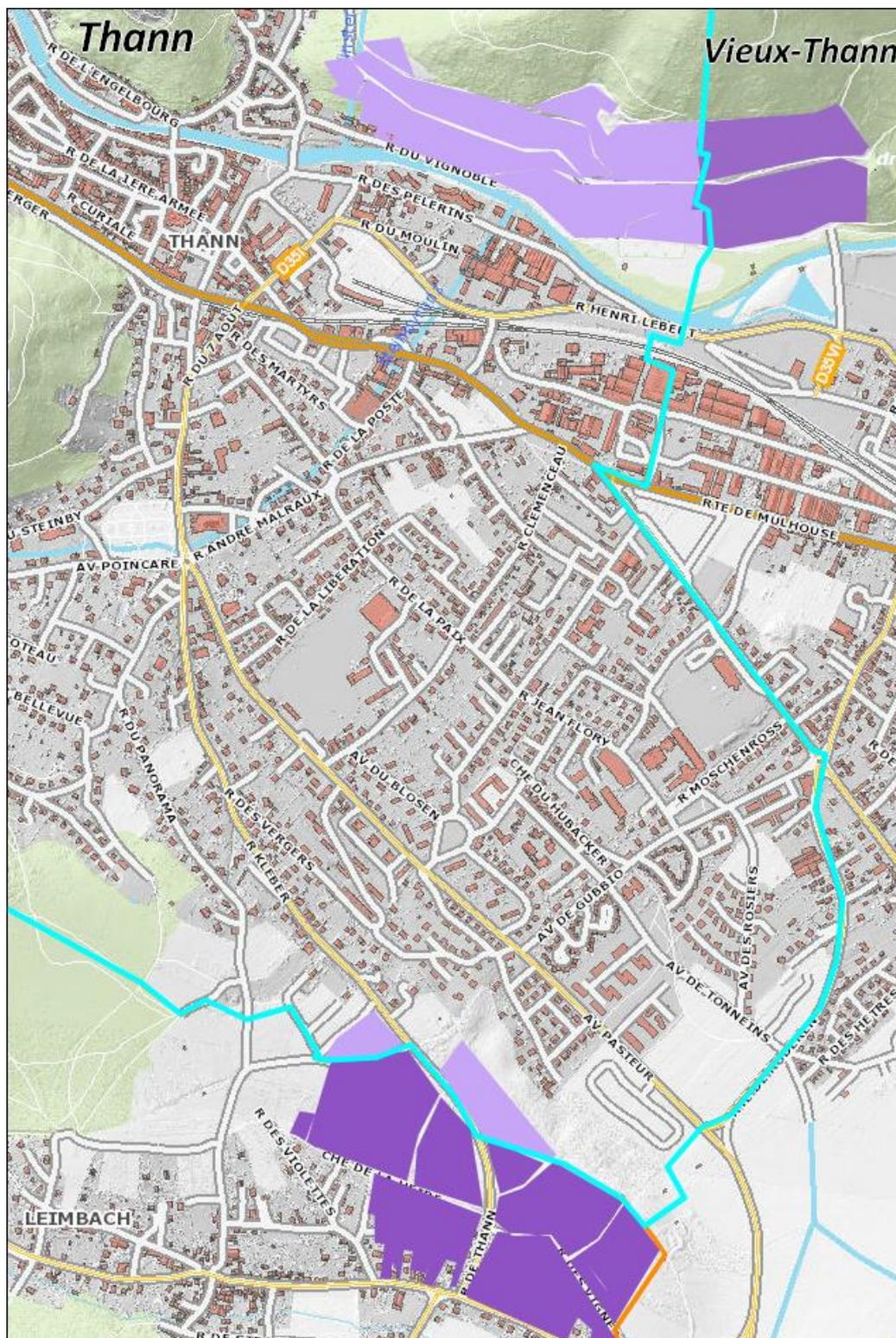
Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol.

Cette zone comprend :

- le secteur **Aa** correspondant à une ferme avec un logement existant ;
- le secteur **Av** correspondant au vignoble protégé (12 ha) ;
- le secteur **Ava** correspondant à la partie constructible sous condition du vignoble (1,1 ha).



La zone agricole reprend notamment un périmètre vignoble AOC qui demeure indicatif et a été délimité selon les éléments fournis par l'INAO et/ou la Chambre d'Agriculture (parcelles en violet) :



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

|             |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>           |
| <b>2.1.</b> | <b>La préservation et la mise en valeur des ressources environnementales</b>            |
| <b>2.2.</b> | <b>La protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager</b> |

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérisent, la zone **A** participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole et viticole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle notable dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. Le classement en zone **A** est la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

De façon générale, la zone **A** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes. En effet, les coteaux viticoles qui accompagnent Thann constituent un élément marquant du paysage.

Le découpage des secteurs viticoles **Av** et **Ava** s'appuie tout particulièrement sur le périmètre AOC du Rangen.

Enfin, protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentrent précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole **A** et le secteur **Av** voient leur constructibilité très fortement limitée.

Dans le secteur **Aa** sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que l'extension mesurée du logement existant.

Dans le secteur **Ava** sont admises les constructions annexes à usage agricole dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de 2,50 mètres de hauteur maximale, et à condition d'être liée à une activité agricole.

L'article **A 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone **A** est spécialement réglementée pour son caractère agricole.

L'article **A 4** concernant l'**emprise au sol** rappelle le gabarit maximal autorisé dans le secteur **Ava**.

L'article **A 5** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones et secteurs **A**, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions. En effet, la situation de Thann sur le piémont justifie une réglementation des hauteurs qui assure qualité et protection aux paysages agricoles.

Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres en zone **A**. On rappellera que dans le secteur **Ava**, la hauteur maximale des abris est de 2,50 mètres.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les possibilités d'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions sont réglementées. Enfin, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **A 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre. Il n'y a guère d'intérêt à réglementer du fait de l'importance et des configurations des parcelles agricoles.

L'article **A 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **A 10** n'est pas réglementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **A 11** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **A 12** prend des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions, les haies et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et

favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

L'article rappelle que les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**A 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **A 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **A 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **A 16** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **A**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **A 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

## 2.2.4. Les zones naturelles

La zone N – 955,6 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants (STECAL) :

- le secteur Na à vocation d'hébergement touristique et d'équipements de loisirs (1,4 ha) ;
- le secteur Nb d'équipement de radiotéléphonie mobile (196 m<sup>2</sup>) ;



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

|             |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b>   | <b>PRESERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAITRISER RISQUES ET NUISANCES</b>           |
| <b>2.1.</b> | <b>La préservation et la mise en valeur des ressources environnementales</b>            |
| <b>2.2.</b> | <b>La protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager</b> |

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces forestiers et naturels de Thann, ainsi qu'à protéger la ressource en eau.

Il s'agit de reconnaître la fonction environnementale prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires forestiers et naturels. Le classement en zone **N** est la reconnaissance de la qualité des écosystèmes de ces portions importantes du territoire communal.

De façon générale, la zone **N** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes, notamment forestiers. La zone **N** participe pleinement au fonctionnement écologique de la commune, elle est un des supports principaux de protection des trames vertes et bleues et des réservoirs de biodiversité.

La zone **N** recouvre également d'anciennes terres agricoles (viticoles pour l'essentiel) qui ont été progressivement délaissées. Il en résulte des paysages ouverts accueillant ponctuellement arbres et vergers. Marquant la transition entre l'urbain et le forestier, ces espaces jouent un rôle d'interface paysagère important. L'enjeu pour préserver ce paysage est de lutter contre l'enfrichement.

Enfin, protéger les espaces naturels et les rendre inconstructibles pour l'essentiel rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. Les secteurs particuliers sont moins restrictifs, bien qu'encadrés, que le reste de la zone **N**. En effet, ils autorisent sous conditions certains constructions et installations nécessaires aux activités existantes ou prévues :

- Dans le secteur **Na** sont autorisés les constructions et installations **d'hébergement touristique** et les équipements de loisirs (de type camping, habitations légères de loisirs, etc.).
- Dans le secteur **Nb** sont autorisés les constructions et installations nécessaire aux équipements de **radiotéléphonie** mobile.

Conformément à l'article **R.151-25** du **Code de l'Urbanisme**, dans toute la zone **N** sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Néanmoins, la zone **N** recouvre également d'anciennes terres agricoles (viticoles pour l'essentiel) qui ont été progressivement délaissées. Il en résulte des paysages ouverts accueillant ponctuellement arbres et vergers. Marquant la transition entre l'urbain et le forestier, ces espaces jouent un rôle d'interface paysagère important. L'enjeu pour préserver ce paysage est de lutter contre l'enfrichement.

Ces terrains sont repérés dans l'OAP paysage naturel et urbains comme « secteurs de lutte contre l'enfrichement ». Au vu de la forte sensibilité paysagère, le PLU décide d'être ici plus restrictif que l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme. En effet, dans ces secteurs de lutte contre l'enfrichement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont limitées en taille et en nombre (conditions cumulatives).

De fait, ces « secteurs de lutte contre l'enfrichement » repérés dans les OAP présentent une constructibilité encore plus limitée et contrainte que la zone N classique.

Cette importante limitation de la constructibilité vise à préserver ces sites qui sont très visibles et offrent une sensibilité paysagère importante.

Néanmoins, lutter efficacement contre l'enfrichement peut nécessiter ponctuellement la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (type R.151-25 du Code de l'Urbanisme).

D'où la nécessité de conditionner la réalisation de telles constructions à des critères limitatifs de taille et de nombre (critères qui sont absent dans l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme).

L'article **N 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone A est spécialement règlementée pour son caractère naturel.

L'article **N 4** concernant l'**emprise au sol** limite les emprises dans les secteurs Na, Nb, et dans les secteurs de lutte contre l'enfrichement de l'OAP paysage. Il s'agit ici de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver les paysages.

L'article **N 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation naturelle des zones et secteurs **N**, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions. En effet, la situation de Thann sur le piémont justifie une règlementation des hauteurs qui assure qualité et protection aux paysages agricoles.

Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de 5 mètres en zone **N**, 6 mètres en Na. Dans le secteur **Nb**, réservé à la téléphonie mobile la hauteur est limitée à 40 mètres.

L'article **N 6** concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux secteurs et aux constructions :

- **Na** et **Nb** : les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètre des voies.
- Dans le reste de la zone **N** : les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètre des voies.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **N 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu naturel. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre. Il n'y a guère d'intérêt à réglementer du fait de l'importance et des configurations du parcellaire en zone naturelle.

L'article **N 8**, qui régleme<sup>n</sup>te l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 10** n'est pas réglementé car la zone n'est pas concernée par le plan de détail ou par le plan d'épannelage.

L'article **N 11** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **N 12** rappelle que les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain. De plus des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions, les haies et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**N 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **N 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Les « chemins à conserver » repérés au plan de zonage doivent rester ouverts à la circulation. Il s'agit d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (vélo et marche), notamment pour les trajets de courtes distances. Par ailleurs, ces chemins font partie intégrante du paysage et du patrimoine urbains.

L'article **N 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment en rappelant le respect des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation

humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que des prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

L'article **N 16** traitant des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **N**, ces dispositions sont suffisantes.

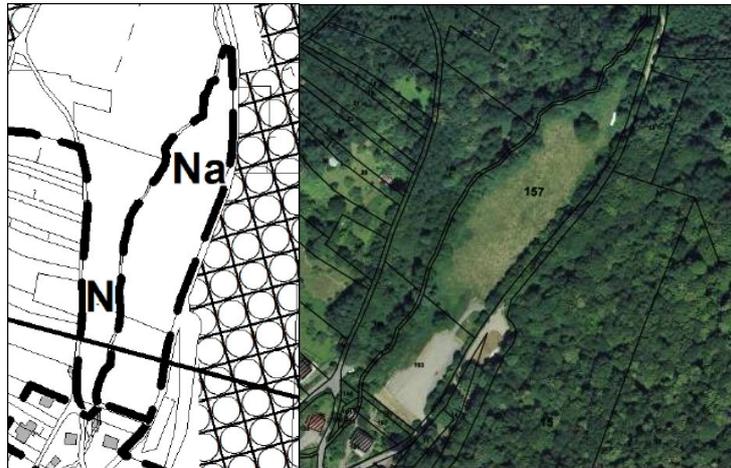
L'article **N 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

### 2.2.5. Point particulier concernant les STECAL

Le PLU de Thann définit sur son ban deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- le secteur **Na** à vocation d'hébergement touristique et d'équipements de loisirs (1,4 ha) ;
- le secteur **Nb** d'équipement de radiotéléphonie mobile (196 m<sup>2</sup>).

Le secteur **Na** correspond à un projet à vocation d'hébergement touristique dans un cadre semi-naturel. Le règlement du secteur fixe les conditions à respecter pour ce projet. De façon générale le PLU de Thann ancre la volonté communale de mieux miser sur ses atouts touristiques. Ce secteur Na permettra de concrétiser cette volonté. Volonté qui d'ailleurs ressort également dans la concertation de la population.



Le STECAL **Nb** englobe un équipement de radiotéléphonie existant. L'idée est de permettre l'entretien de cet équipement d'intérêt général. Un des objectifs du PLU étant le développement des communications numériques.

### 3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leur traduction règlementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations règlementaires des objectifs du PADD.

| 1. L'ORIENTATION GENERALE DU PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1. Conforter et renforcer les attributs de ville centre</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                            |
| Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                    |
| <p>Délimitation de la zone UA correspondant au centre historique et exerçant des fonctions urbaines majeures et présentant un patrimoine urbain important.</p> <p>Délimitation des zones et secteurs UE, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.</p> <p>Délimitation des zones UD regroupant les principaux équipements publics qui rayonnent sur un large territoire.</p> <p>Délimitation des zones A et N qui protègent les terres agricoles et naturelles de la commune.</p> | <p>Des règles écrites qui encadrent la bonne évolution des attributs de ville centre que possède Thann.</p> <p>Un règlement écrit qui répond aux différentes fonctions urbaines de la ville.</p>           |
| <b>1.2. Valoriser et développer les capacités d'attractivité du territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |
| Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                    |
| <p>Délimitation de la zone UA correspondant au centre historique et exerçant des fonctions urbaines majeures et présentant un patrimoine urbain important.</p> <p>Délimitation des zones et secteurs UE, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.</p> <p>Délimitation des zones UD regroupant les principaux équipements publics qui rayonnent sur un large territoire.</p> <p>Délimitation des zones A et N qui protègent les terres agricoles et naturelles de la commune.</p> | <p>Des règles écrites qui encadrent la bonne évolution des attributs de ville centre que possède Thann.</p> <p>Un règlement écrit qui permet de développer les capacités d'attractivité du territoire.</p> |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b>   | <b>PRÉSERVER ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINES, MAÎTRISER RISQUES ET NUISANCES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.1.</b> | <b>La préservation et la mise en valeur des ressources environnementales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | <p>Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les espaces forestiers à protéger.</p> <p>Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les espaces agricoles à protéger.</p> <p>Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.</p> <p>Des surcharges graphiques visant à conserver des éléments du paysage naturel et urbain.</p> <p>Des zones agricoles A qui tiennent compte dans leur délimitation des secteurs de vignes (notamment de l'AOC).</p> | <p>Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.</p>                                                                                |
| <b>2.2.</b> | <b>La protection et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | <p>Délimitation de la zone UA correspondant au centre ancien historique.</p> <p>Identification sur les plans n°3d et n°3e d'éléments architecturaux et urbains à préserver.</p> <p>Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte des paysages naturels et agricoles.</p> <p>OAP paysage naturel et urbain.</p>                                                                                                                                                                                                            | <p>Dans la zone UA, règles d'implantation du bâti, de hauteur, et d'aspect extérieur des constructions en cohérence avec la valeur patrimoniale du centre ancien.</p> <p>Dans l'ensemble des zones des règles qui assurent une bonne insertion des constructions.</p> |
| <b>2.3.</b> | <b>La maîtrise des risques naturels et la diminution des pollutions et des nuisances</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | <p>Délimitation d'une zone UCa qui englobe des terrains en pente concernés par des risques de gonflement-retrait des argiles.</p> <p>Des planches graphiques n°3g et n°3h qui renvoient aux secteurs concernés par le PPRi et le PPRT.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Un règlementation écrite adaptée dans le secteur UCa.</p> <p>De façon générale, des règles qui permettent la mise en place de dispositifs visant à diminuer la pollution et permettre le recours aux énergies renouvelables.</p>                                   |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b>   | <b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PROJET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>3.1.</b> | <b>Les orientations en matière d'habitat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | <p>Des zones urbaines (UA, UB et UC) qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes.</p> <p>Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Thann.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de préserver une compacité d'agglomération.</p> | <p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés.</p> <p>Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti sans pour autant altérer la morphologie urbaine préexistante.</p> <p>Des règles d'implantation et de hauteur qui permettent d'offrir un large panel de types d'habitat afin de répondre aux besoins de tous.</p> |
| <b>3.2.</b> | <b>Les orientations en matière de transports et de déplacements</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | <p>Sur le plan de zonage des cheminement piétons et liaisons douces à préserver, ainsi que des emplacements réservés pour des travaux de voiries.</p> <p>Des emplacements réservés concernant des projets de voirie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos, ainsi que des règles spécifiques concernant la desserte des constructions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.3.</b> | <b>Les orientations en matière de développement économique, d'équipement commercial et de communications numériques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | <p>Délimitation des zones et secteurs UE, correspondant aux zones d'activités et exerçant des fonctions économiques primordiales pour le bassin d'emploi et le territoire.</p> <p>Délimitation d'une zone UD qui regroupe les principaux équipements de la ville.</p> <p>Des zones urbaines U mixtes qui tiennent compte dans leur délimitation des équipements existants et des activités économiques.</p> <p>Des zones AU qui tiennent compte dans leur délimitation des besoins en équipements futurs.</p> | <p>La réglementation de la zone UE est rédigée de manière à accompagner le bon développement des activités économiques.</p> <p>La réglementation de la zone UD est rédigée de manière à accompagner le bon développement des équipements.</p> <p>Dans les zones urbaines mixtes et dans les zones AU des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent de conforter les fonctions de centralité et les équipements existants.</p> <p>Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent l'évolution et l'adaptation des équipements existants et des activités économiques.</p> <p>Règles spécifiques dans la plupart des zones U et dans les zones AU, pour les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel d'être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.</p> |
| <b>3.4.</b> | <b>Les orientations en matière de politique des loisirs et d'offre culturelle</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | Dans le règlement graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dans le règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | <p>Délimitation d'une zone UD qui regroupe les principaux équipements de la ville.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>La réglementation de la zone UD est rédigée de manière à accompagner le bon développement des équipements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

4.

**ACTIONS EN FAVEUR DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

## Dans le règlement graphique

Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, notamment en s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine existante.

Délimitation des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.

Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Thann et de lutter contre la péri-urbanisation.

Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.

## Dans le règlement écrit

Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.

Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.

Dans les zones UD et UE des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent d'optimiser le foncier disponible.

## 4. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

### 4.1. Les emplacements réservés

Le document « 3f. Règlement graphique – Emplacements réservés » liste et illustre l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement.

- **Liste des emplacements réservés :**

| <b>N° Plan de zonage</b> | <b>Zone ou secteur</b> | <b>Désignation de l'opération</b>                                              | <b>Bénéficiaire</b> |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 14                       | UCa                    | Elargissement de la rue des Châtaigniers pour créer un accès à un secteur 1AUa | Commune             |
| 15                       | UCa                    | Elargissement de la rue Jean Monnet                                            | Commune             |
| 22                       | UA                     | Elargissement de la rue Humberger                                              | Commune             |
| 24                       | UEb                    | Aménagement du carrefour des rues Lebert et Gay Lussac                         | Commune             |
| 29                       | UC et A                | Deux élargissements ponctuels du chemin Staufen                                | Commune             |
| 30                       | UBa                    | Création d'une aire de stationnements complémentaires pour la gare SNCF        | Commune             |
| 31                       | A                      | Création d'un fossé de 2 mètres de largeur chemin de la source                 | Commune             |
| 32                       | N, UC, UEc et UEd      | Réalisation d'un cheminement piéton le long de la Thur                         | Commune             |
| 33                       | N                      | Réalisation d'une digue de protection (PPRi)                                   | Commune             |
| 34                       | A                      | Elargissement du chemin du Staufen                                             | Commune             |
| 35                       | UA                     | Création d'une aire de conteneurs de tri des déchets                           | Commune             |

|    |            |                                                                                                                                                                     |         |
|----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 36 | N          | Création d'une aire de stationnement au sud de la RN66                                                                                                              | Commune |
| 37 | UEc et UEd | Préservation et accessibilité à un canal usinier                                                                                                                    | Commune |
| 38 | UC         | Elargissement de la RN66 – rue du Général de Gaulle afin de réaliser un accotement sud de 3 mètres de largeur et réalisation d'espaces verts à l'arrière de la rue. | Commune |
| 39 | N          | Elargissement de la RN66 – rue du Général de Gaulle afin de réaliser un accotement sud de 3 mètres de largeur et réalisation d'espaces verts à l'arrière de la rue. | Commune |

#### 4.2. Les espaces boisés classés

Le Staufen est un des endroits favoris des Thannoïses pour les randonnées et promenades récréatives. De là, un panorama impressionnant s'étend vers la plaine d'Alsace et le Jura suisse.

Après la deuxième guerre mondiale, une croix de Lorraine de 12 mètres de haut y est érigée en mémoire des Résistants alsaciens. L'accès à la Croix du Staufen se fait uniquement à pied ou à VTT grâce à un sentier de randonnée.



*Auteur de la photographie : Ph. Moris*

Afin de préserver le panorama depuis le site ainsi que les vues depuis le bas de la colline, le PLU protège les boisements qui entourent la Croix par un classement en espace boisé classé. La clairière existante n'est pas classée, elle a vocation à rester ouverte afin de ne pas masquer le monument.

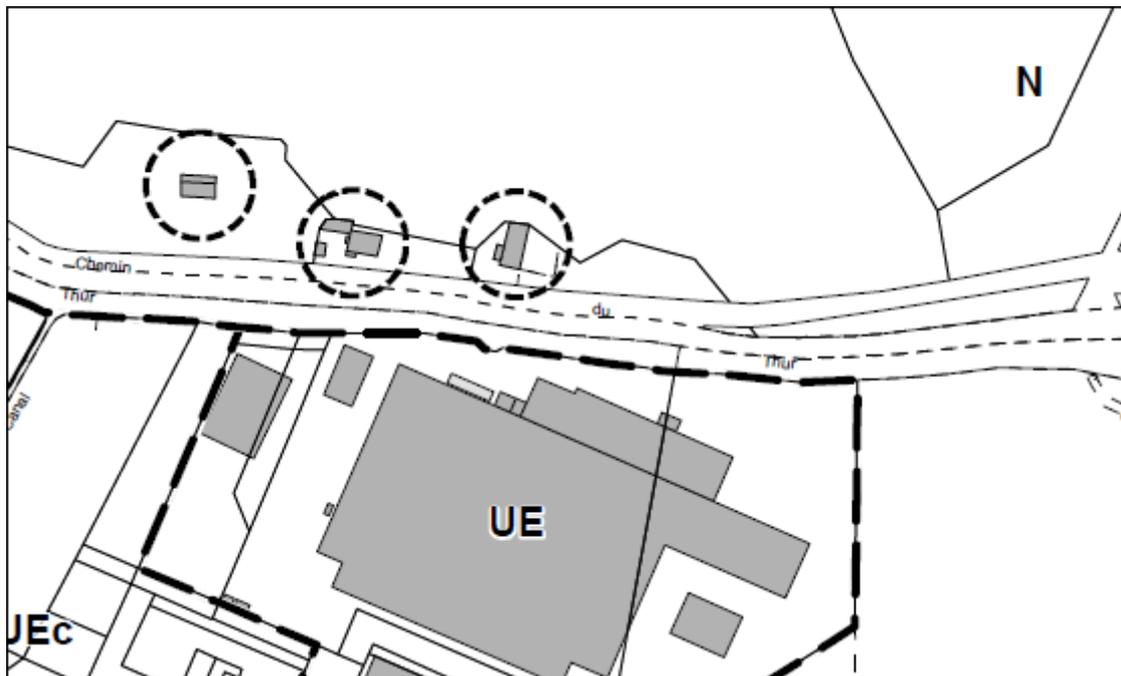
Le choix a été fait d'utiliser l'outil espace boisé classé, et pas simplement l'OAP paysage, du fait de la vulnérabilité du site. En effet, l'urbanisation sur les pentes du Staufen a conduit par le passé à des conflits d'usage et à des abatages non-autorisés.

### 4.3. Le repérage des constructions isolées

Les zones N délimitées dans le présent PLU contiennent un certain nombre de constructions existantes, souvent anciennes, et qui ont fonction de logement.

Ces logements ne coïncident évidemment pas avec le caractère naturel des zones du PLU. C'est pourquoi ces constructions sont repérées sur le document « 3c. Règlement graphique – Constructions isolées en A ou en N ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement des possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logement supplémentaire.



*Extrait du règlement graphique 3c*

#### 4.4. Le patrimoine urbain de la zone UA

Un plan de détail au 1/2000<sup>ème</sup> a été élaboré avec l'aide des services des bâtiments de France pour le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1980. Lors de l'approbation du POS de 2000, ce plan a été gardé quasiment tel quel (seul un bâtiment à démolir a été ajouté).

Pendant la phase d'élaboration du présent PLU, ce plan de détail a fait l'objet d'un travail d'actualisation. Il en résulte, au règlement graphique, les planches :

- 3d. Plan de détail 1/1000<sup>ème</sup>
- 3e. Plan d'épannelage au 1/100<sup>ème</sup>

Ces éléments graphiques fixent pour chaque construction intéressante, chaque section de rue repérée et chaque îlot certaines règles devant guider la réhabilitation ou la rénovation publique ou privée.

Les tableaux suivants détaillent les prescriptions contenues dans les plans :

##### 3d. PLAN DE DETAIL 1/1000<sup>EME</sup>

###### *Espaces protégés au titre des articles L. 151-29 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme*

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Petit patrimoine à protéger                        | Certains éléments du petit patrimoine ont été repérés et sont protégés (fontaines). Ces éléments sont des marqueurs urbains importants, qui habillent et agrémentent l'espace public. Les fontaines participent ainsi au paysage urbain et à l'ambiance urbaine (bruit d'eau notamment). |
| Espaces non constructibles à traiter paysagèrement | Le long des rue Anatole Jacquot, Humberger, des Remparts et avenue des Engagés Volontaires, ont été repérés des espaces non constructibles. Il s'agit ici d'encadrer le centre ancien de Thann d'espaces paysagers afin de le mettre en valeur.                                          |
| Façade à conserver                                 | Certains bâtiments du centre historique présentent des façades comprenant des éléments architecturaux et patrimoniaux justifiant leur conservation.                                                                                                                                      |
| Bâtiment, monument à conserver intégralement       | Au-delà simplement des façades, certains bâtiments présentent des caractéristiques, qui justifient la conservation des bâtiments dans leur intégralité.                                                                                                                                  |

###### *Autres éléments inscrits au plan*

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parking                                         | Les principaux parkings de la zone UA sont repérés sur le plan.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bâtiment à édifier à l'alignement architectural | Le centre ancien de Thann est fortement marqué par des constructions à l'alignement architectural. Le long des sections de rue repérées, la préservation de cet alignement est un enjeu patrimonial important. En effet, cette implantation participe pleinement à la qualité urbaine de la zone. |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordre continu obligatoire                 | Le centre ancien de Thann est fortement marqué par des constructions en ordre continu. Le long des sections de rue repérées, la préservation de cet ordre continu est un enjeu patrimonial important. En effet, cette implantation participe pleinement à la qualité urbaine de la zone. |
| Marge de recul minimale des constructions | Une marge de recul minimale a été instaurée à l'entre Nord-Ouest du centre ancien. Cette marge permettra de préserver la perspective et les vues sur la zone.                                                                                                                            |
| Bâtiment à démolir                        | Certaines constructions, de par leurs caractéristiques, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt patrimonial de la zone. Afin de mettre en valeur le centre historique, la démolition de ces bâtiments est conseillée.                                               |
| Bâtiment démoli                           | Les bâtiments qui ont déjà été démolis figurent sur le plan.                                                                                                                                                                                                                             |

### 3e. PLAN D'EPANNELAGE 1/1000<sup>EME</sup>

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauteur ou ligne d'égout à conserver            | Une continuité au niveau de la hauteur à l'égout marque une section et participe au paysage urbain patrimonial. Le long des sections rues repérées, la conservation de la hauteur ou ligne d'égout paraît un enjeu patrimonial important.          |
| Nombre maximum de niveaux autorisés dans l'ilot | La cohérence en termes de hauteur des constructions par ilot est facteur important du cachet du centre ancien de Thann. Le plan donne ici des prescriptions de nature à éviter toute rupture trop brutale dans la canopée urbaine du centre-ville. |

Le Conseil Municipal de la ville de Thann s'est prononcé en faveur de la réalisation prochaine d'une étude patrimoniale sur le centre ancien. En fonction des conclusions de cette étude, le PLU pourra être amené à être adapté.

#### 4.5. La prise en compte des PPR technologiques et inondations

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, deux documents graphiques ont été établis afin d'illustrer les impacts du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal et les impacts du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur :

- 3g. Impact du PPRT sur le zonage du PLU au 1/2500
- 3h. Impact du PPRi sur le zonage du PLU au 1/2500

#### Extrait du Code de l'Urbanisme

##### **Article R\*123-11**

*Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27  
Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10*

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

**Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :**

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, **ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature**, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

[...]

