ALSACE
Collectivité européenne

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **CHATENOIS**

DECLARATION DE PROJET

VOLET MEC

Elaboration POS le 15/12/1978
Révision du POS en PLU le 19/12/2012
Modification 1 du PLU le 09/06/2016
Modification 2 du PLU le 25/06/2020

Notice de présentation

APPROBATION DE LA MEC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2023,

MAIRIE DE CHATENOIS Bas-Rhin

A Châtenois,
le 12 octobre 2023

Le Maire,
Luc ADONETH

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

ALSACE
Collectivité européenne

COMMUNE DE CHATENOIS
RD 1059/RN 59
Création d'une aire de covoiturage

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Volet relatif à la mise en compatibilité des dispositions du PLU de Châtenois

Note de présentation

- Article L.300-6 du code de l'urbanisme -

SOMMAIRE

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE..... 2
2. INTRODUCTION 2
2.1. Localisation du projet 3
2.2. Présentation du projet 4
2.3. Contexte réglementaire 4
2.4. Adaptations apportées au PLU et justifications 5
3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE 6
3.1. Choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 6
3.2. Déroulement de la procédure 6
4. Reclassement d'un secteur de la zone A en secteur de zone Apc..... 8
4.1. Objet et motivation 8
4.2. Pièces du PLU modifiées 8
4.2.1. Règlement écrit 8
4.2.2. Plan de règlement 11
5. Incidences sur l'environnement 12
6. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU..... 17

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Châtenois dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Châtenois
81 rue du Maréchal Foch
67730 Châtenois
mairie@chatenois.fr – 03 88 82 02 74

La maitrise d'ouvrage du projet d'aménagement de l'aire de covoiturage est assurée par la Collectivité Européenne d'Alsace dont les coordonnées sont les suivantes :

Collectivité Européenne d'Alsace
Place du Quartier Blanc
F-67964 Strasbourg Cedex

2. INTRODUCTION

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la Mise en compatibilité du PLU de Châtenois et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après adoption de la Déclaration de Projet, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

2.1. Localisation du projet

2.2. Présentation du projet

Le projet a pour objectif la réalisation d'une aire de covoiturage portée par la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA). Il s'agit de répondre à une demande croissante que l'aire de covoiturage existante, implantée en bordure du giratoire situé plus au sud, ne permet plus d'absorber en raison de ses caractéristiques inadaptées et de ses dimensions insuffisantes.

A ce titre, la réalisation d'une aire de covoiturage afin de permettre l'aménagement de 174 places de stationnement. Il est prévu que l'aménagement puisse être réalisé le cas échéant en deux phases – 111 places dans un premier temps, avec extension future de 63 places - pour répondre à l'évolution possible des besoins.

Le projet s'inscrit, en parallèle de la réalisation du contournement de Châtenois, dans la volonté affirmée de la commune de trouver sur son ban un meilleur équilibre entre les différents modes de transports en valorisant les modes alternatifs, que ce soit en cœur d'agglomération (développement itinéraires doux) ou à l'extérieur en favorisant, en lien avec la CEA, le développement du covoiturage.

Ces objectifs sont inscrits dans les orientations générales du PADD du PLU de Châtenois, qui prévoient notamment de « favoriser les déplacements alternatifs à la voiture » (1.1), de « disposer d'une politique de stationnement (habitat, équipement et activités) cohérente avec le fonctionnement urbain… » (1.2), et dans le cadre de sa volonté de « conforter les infrastructures de transports » (2.3), de « valoriser et multiplier les possibilités de déplacement alternatifs à la voiture ».

Ce projet d'intérêt général répond donc à l'évolution des besoins sociétaux à travers le développement de solutions alternatives au véhicule unipersonnel participant à la réduction des émissions de gaz à effets de serre.

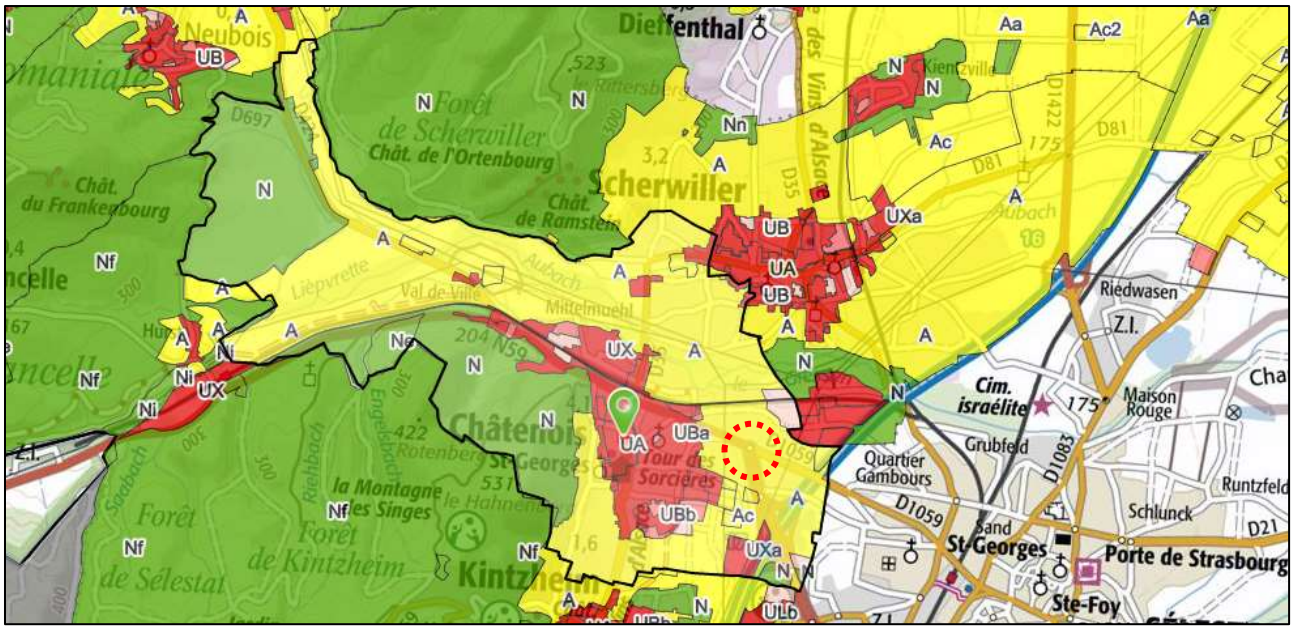
L'objet du présent dossier est de présenter les changements nécessaires à la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur pour permettre la réalisation du projet.

2.3. Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtenois a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2012.

Une première modification du PLU, a été approuvée le 09 juin 2016. Le PLU a été modifié une deuxième fois en date du 25 juin 2020.

Le périmètre de projet est situé en zone A du PLU de Châtenois.



Source : Géoportail de l'urbanisme - https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Le projet d'aménagement d'une aire de covoiturage impose donc la mise en compatibilité du PLU à travers une Déclaration de Projet, objet de la présente procédure, conformément à l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme, et ce afin d'en autoriser la réalisation sur le site prévu à cet effet.

2.4. Adaptations apportées au PLU et justifications

Le projet d'aménagement d'une aire de covoiturage au droit du giratoire entre la RD424 et la RD1059 nécessite une mise en compatibilité du PLU de Châtenois qui porte sur les points suivants :

- Reclassement de la zone limitée par le périmètre de l'opération de zone A en secteur de zone Apc, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, et modification du plan de règlement ;
- Modification du règlement de PLU pour instaurer des règles spécifiques dans ce secteur;
- Modification du tableau de surfaces du Rapport de Présentation.

Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les orientations générales figurant au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Sélestat et sa Région,

- En autorisant « dans les zones agricoles, viticoles et forestières inconstructibles les équipements d'intérêt général dès lors qu'ils s'avèrent nécessaires et que leur implantation veille à respecter au mieux les principes de limitation de la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier et/ou de faible fragmentation des grandes entités agricoles, viticoles ou forestières » (orientation 4.5 du Scot de Sélestat et sa Région);
- En participant aux évolutions permettant de « structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives » (Chap. 6) en facilitant le partage des véhicules pour réduire le trafic automobile, notamment dans le cadre des trajets pendulaires (résidence-travail) au sein du territoire. Elle contribue ainsi à « répondre aux besoins croissants de déplacements des biens et personnes par des politiques publiques adaptées et plus respectueuses de la qualité de vie » (6.1)
- En prenant en compte les sensibilités paysagères identifiées de part et d'autres du secteur sur la *Figure 2 : Charpente paysagère et patrimoniale du SCoT de Sélestat et sa région* annexée au DOO et l'orientation 5.1.1 qui précisent que « Les principaux axes routiers de traversée du territoire constituent des axes privilégiés de découverte des paysages (…) En conséquence, les extensions urbaines à leurs abords devront faire l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration paysagère »

Cette démarche s'inscrit également en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Châtenois car il contribue, comme indiqué dans la section 2.3 (page 6/8), à « conforter les infrastructures de transport » en permettant une fluidification du trafic routier grâce à l'incitation au covoiturage.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Déclaration de projet peut être mise en œuvre pour des projets publics ou privés constituant, soit une action ou opération d'aménagement, soit un programme de construction, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est menée conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Au regard du code de l'urbanisme et des articles prés-cités, la procédure de déclaration de projet peut être engagée dès lors que le projet ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

3.2. Déroulement de la procédure

Le dossier comporte deux volets élaborés parallèlement :
- celui relatif au projet,
- celui relatif à la mise en compatibilité des dispositions du PLU.

Une réunion d'examen conjoint (article L.153-54 C.U.) sera organisée à l'initiative du Président de la CEA dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de cette réunion, un procès-verbal est établi et sera joint au dossier d'enquête publique.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Châtenois auront préalablement fait l'objet de la consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale et d'évaluation des incidences Natura 2000 (article R.104-23 et R.104-25 C.U.).

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumis à l'enquête publique par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'enquête publique portera à la fois l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan (article L.153-55 C.U.)

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments visés à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. Seront notamment joints au dossier d'enquête :
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (article R.153-13 C.U.) ;
- les autres avis éventuellement émis sur le projet (article L.153-58 C.U.).

Les évolutions apportées au projet après l'enquête publique (article L.153-58 C.U.), ne pourront résulter que :

- des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique ;
- du résultat de l'enquête.

Les délibérations adoptant la déclaration de projet et emportant mise en compatibilité des dispositions du PLU pourront être prises en application des articles L.153-58 et R.153-15 C.U.

Les mesures de publicité à chacune des étapes de la procédure seront prises en application du Code de l'Urbanisme.

4. Reclassement d'un secteur de la zone A en secteur de zone Apc

4.1. Objet et motivation

Il s'agit de permettre la réalisation de l'aire de covoiturage dans une zone classée en zone agricole du PLU, qui n'autorise pas cette utilisation du sol.

Le choix du terrain d'implantation est lié à la fois à la volonté de la CEA de s'insérer au mieux dans le maillage routier, à proximité d'un nœud routier important mettant en relation la Vallée de Villé, l'agglomération de Sélestat et l'autoroute A35 desservant du nord au sud la plaine du Rhin et ses principaux centres urbains, et à la nature du terrain concerné, parcelle artificialisée, ayant servi de stockage de matériel pour la réalisation du nouveau tracé de la RD424 dans le cadre des travaux routiers du contournement de Châtenois.

Ainsi, bien que le terrain soit situé en zone agricole classée en AOC viticole, le projet n'impacte pas les terres et l'exploitation agricole, le site étant déjà en partie artificialisé.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (dispositions générales et zone agricole)
- Le plan de règlement n°5 à l'échelle 1/5000e
- Le tableau de superficie des zones (page 199 du rapport de présentation)

4.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement sont modifiées comme suit (page 5) :

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. **Elles comportent un secteur Ac, un secteur Ah, et un secteur Aj et un secteur Apc.** S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les dispositions applicables à la zone agricole sont modifiées comme suit (page 55) :

La zone A comprend :

- un secteur **Ac**, constructible pour l'activité agricole
- un secteur **Ah**, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole
- un secteur **Aj**, où sont autorisés l'aménagement de jardins familiaux et la construction d'abris nécessaires à leur entretien
- un secteur **Apc**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisés la réalisation d'aire de stationnement automobile partagée (parking de covoiturage) ainsi que des constructions et dispositifs de production d'énergie solaire intégrés.

Les autres articles du règlement relatif à la zone A sont modifiés comme suit :

De plus, dans le secteur Apc :

- Les aires de stationnement automobiles à condition qu'il s'agisse de stationnement partagé (aire de covoiturage)
- Les structures couvertes de type « auvent » pouvant servir de support à des dispositifs de production d'énergie solaire ou d'abris vélos/piétons, à condition qu'elles soient liées aux utilisations du sol autorisées et qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher ;
- Les abris à vélos fermés n'excédant pas 30 m² de surface de plancher globale ;
- Les constructions destinées à l'entretien et au fonctionnement technique du secteur (type local technique) n'excédant pas 15 m² de surface de plancher globale.

Article 2A (page 56)

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer des eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

~~En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé, sous réserver du respect de la réglementation en vigueur.~~

Eaux pluviales : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public qui reçoit les eaux pluviales s'il existe.

Dans le secteur Apc, les eaux pluviales devront être collectées et évacuées directement sur le terrain par l'intermédiaire de systèmes de gestion adaptés (espaces de pleine terre, noues, bassin, etc.) conformes à la réglementation et à la doctrine de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales en vigueur.

Article 3A (page 57)

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Dans le secteur Apc, le raccordement des bâtiments aux réseaux secs devra être prévu, les besoins en électricité pouvant aussi être assurés par des dispositifs de production d'énergie intégrés.

Article 3A (page 58)

Dispositions particulières

1. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique…) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.
2. Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment reconstruit après un sinistre, qui devra respecter l'implantation du bâtiment d'origine.
3. Les constructions mentionnées dans le secteur Apc à l'article 2A du présent règlement devront respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article 6A (page 58)

Article 9 A : Emprise au sol

Sur l'ensemble du secteur Aj, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 300m2 de surface de plancher.

Sur l'ensemble du secteur Apc, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2300 m².

Article 9A (page 59)

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur Ah : la hauteur totale des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.

Dans le secteur Aj : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 3m.

Dans le secteur Apc : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel (TN) actuel.

Article 10A (page 59)

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions réalisées dans les secteurs Aj et Apc.

Article 11A (page 60)

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et entretenus.

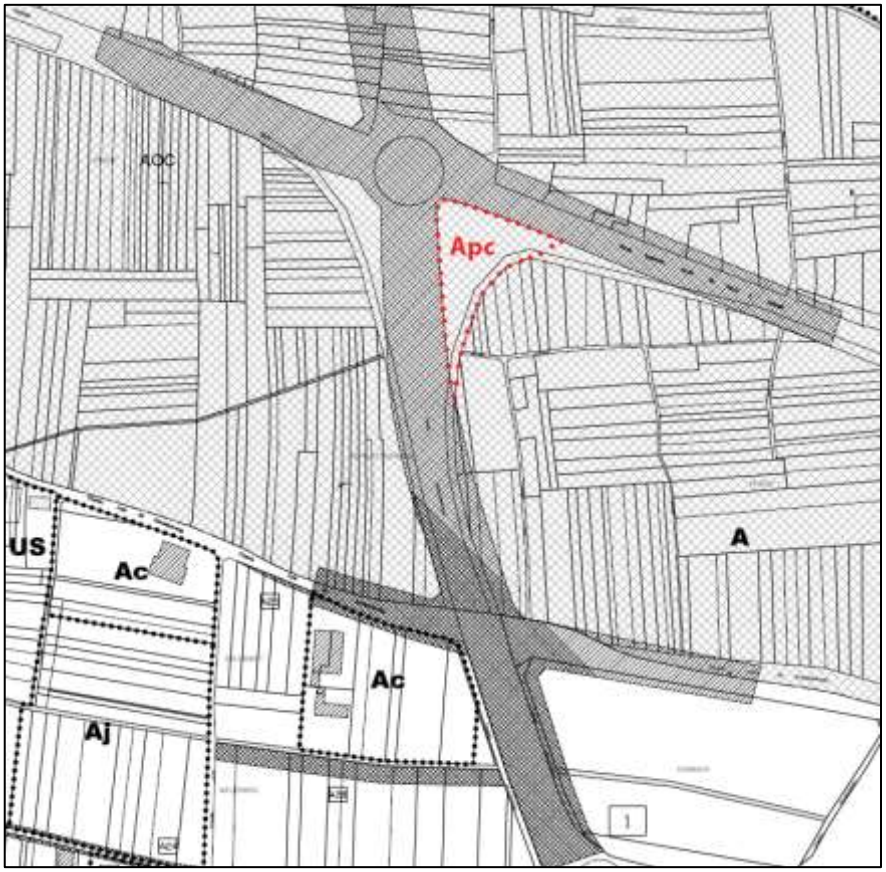
Dans le secteur Apc, des plantations (type arbres, arbustes ou haies vives) plurispécifiques non allergènes et d'essences adaptées au contexte local devront être réalisées de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions et à réduire les incidences visuelles des utilisations du sol autorisées, sans générer néanmoins de problème de sécurité, notamment sur les voies adjacentes au secteur.

Article 13A (page 60)

4.2.2. Plan de règlement

Le plan de règlement est modifié comme ci-dessous.

La superficie du nouveau secteur de zone Apc soustraite à la zone A est d'environ 0.91 ha.



Extrait de la planche n°5 du règlement graphique du PLU de Châtenois

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	***Incidences possibles de la mise en œuvre des dispositions du PLU modifiées***
Milieux naturels	
Natura 2000	Sans incidences. Le secteur concerné est situé à plus de 2,9 km du site FR4201803 Val de Villé et Ried de la Schernetz, situé sur les bans de Scherwiller et Dieffenthal, et à plus de 2.9 km du site FR4212813 Ried de Colmar à Sélestat, sur le ban de Sélestat.
ZNIEFF	Sans incidences. Le secteur concerné est situé à environ 2km d'une ZNIEFF de type 1 « Ried Centre ».
Espèces protégées	Le nouveau secteur de zone est impacté en bordure sud ouest par la présence du sonneur à ventre jaune (enjeu faible). Etant donné la taille réduite de l'emprise impactée par cet enjeu, le type de milieu déjà en partie artificialisé et l'importance « faible » de ce dernier, il n'en résulte pas d'aggravation sur le milieu naturel.
Zones humides	Sans incidences. Le site se situe à environ 380m d'une zone à dominante humide plus au sud (de type boisement linéaire humide) mais n'est pas directement concerné par la présence de milieux humides.
Forêt	Sans incidences. Le secteur n'est pas concerné par la présence de forêt de protection.
Réserve naturelle	Sans incidences. Le secteur n'est pas impacté par une réserve naturelle régionale ou nationale. La réserve naturelle régionale la plus proche est celle du Ried de Sélestat à plus de 3km du secteur concerné.
Arrêté de protection de biotope	Sans incidences. Le nouveau secteur se situe à environ 2.9km au sud du massif de l'Ortenbourg faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope.
Continuités écologiques	Sans incidences. Le secteur concerné se situe à environ 1.5km du réservoir de biodiversité le plus proche, à50m au sud de corridors écologiques nationaux et régionaux repertoriés par le SRCE (cours d'eau classé et corridor azuré) et à plus d'1km au nord d'un corridor écologique régional (azuré). Par ailleurs, le secteur en question se situe en dehors principaux corridors écologiques et couloirs agricoles pour la migration de la faune repérés par le SCoT de Sélestat

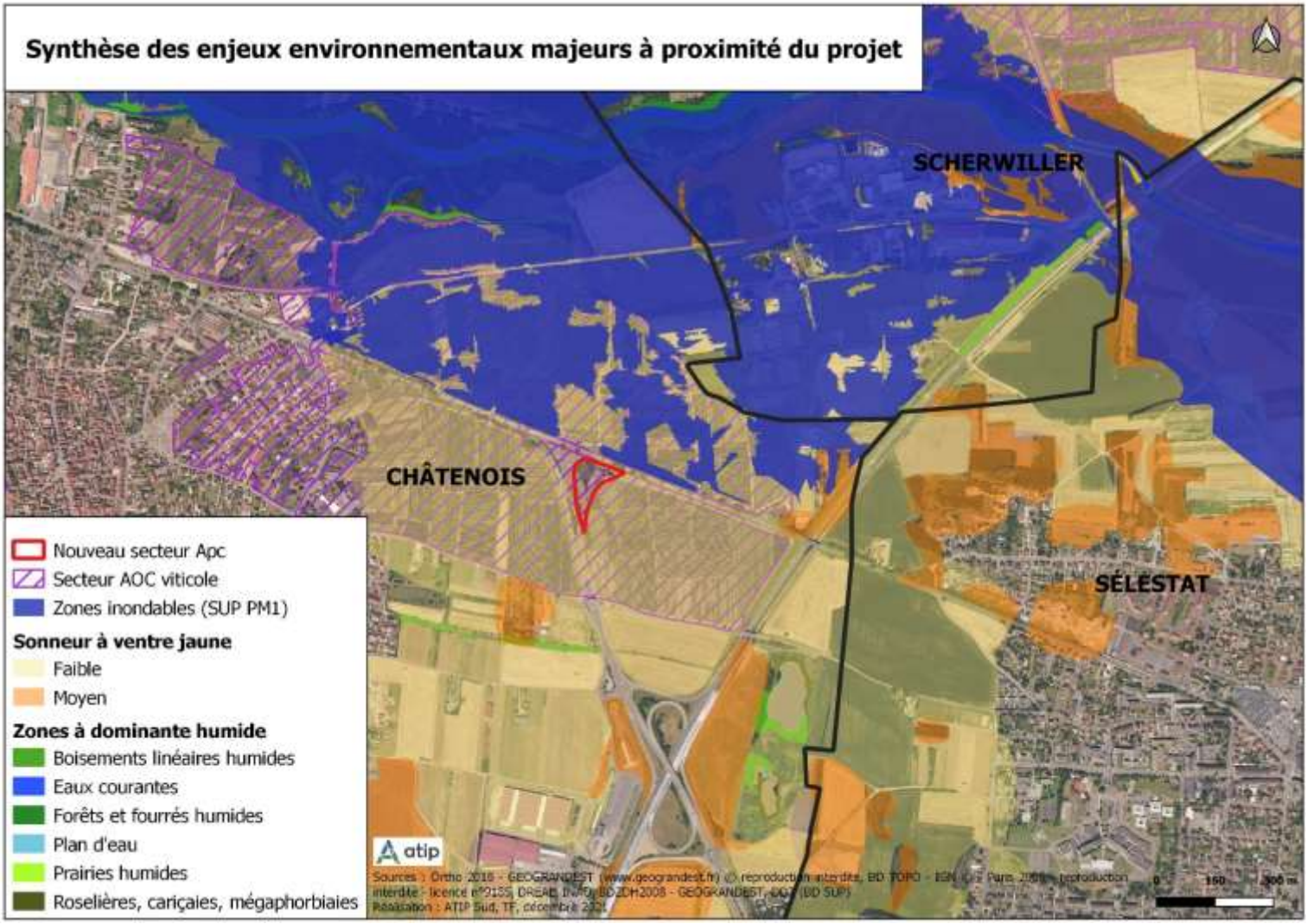
Ressources du sol et du sous-sol	
Consommation d'espace	Le nouveau secteur de zone se situe à l'intérieur du périmètre délimité au PLU en vue de la réalisation du contournement de Châtenois et n'impacte pas les surfaces agricoles. Le reclassement du secteur ne conduit pas à une urbanisation de la zone concernée.
Agriculture	Le nouveau secteur de zone se situe à l'intérieur du périmètre AOC viticole bien que le site ne soit pas recouvert de vignes et donc n'impacte pas les terres et l'exploitation agricole. De manière générale, le nouveau secteur n'impactera pas l'exploitation agricole étant donné qu'il n'est pas utilisé à cet effet à l'heure actuelle.
Ressources du sous-sol	Sans incidences. Le nouveau secteur concerné ne modifie pas la situation actuelle de l'emprise. L'ensemble des eaux pluviales seront recueillies et traitées directement sur le terrain et contribueront à recharger la nappe en profondeur.
Patrimoine culturel et paysager	
Paysage	Le nouveau secteur concerné se situe au dans le site inscrit « AC Massif des Vosges Secteur 1 ». Afin de limiter l'impact visuel des aménagements et utilisations du sol autorisées, le règlement d'urbanisme sur ce secteur prévoit l'obligation de plantation de végétaux en limite extérieure de la zone aménagée, au moyen de haies champêtres ou d'arbres d'essences adaptées au contexte local non allergènes. Ces plantations auront pour rôle de constituer un écrin végétal dans une zone paysagère ouverte. La possibilité de réaliser des affouillements de hauteur limitée ainsi que la limitation des hauteurs pour les constructions autorisées permettra de réduire leur impact visuel.
Patrimoine architectural	Le nouveau secteur de zone n'est pas situé dans un périmètre des monuments historiques.
Patrimoine archéologique	Le nouveau secteur de zone n'est pas concerné par un zonage archéologique.
Risques	
Risques naturels	Le secteur concerné n'est pas situé dans une zone identifiée à risque (PPRI du Giessen, approuvé le 01 avril 2021).
Risques technologiques	Le secteur concerné n'est pas impacté par des risques technologiques ou la présence de canalisations d'hydrocarbures.
Risques miniers	Le secteur concerné n'est pas impacté par des risques miniers.
Santé et nuisances	
Pollution des sols	Le site concerné se situe à plus d'1km du site pollué répertorié (BASOL) le plus proche et à plus de 500m d'un site potentiellement pollué (BASIAS). On recense également un secteur d'information sur les sols (SIS) à plus d'1 km du secteur en question.

Bruit	Le secteur ne présente pas d'enjeu spécifique au regard de son implantation à proximité immédiate du carrefour giratoire du complexe d'échangeurs A35/RN59. Néanmoins, le reclassement de la zone permettant la réalisation d'aire de stationnement, des dispositifs réglementaires seront prévus pour minimiser les nuisances sur l'environnement agricole ou les risques pour l'activité humaine (trafic routier), en autorisant notamment les affouillements de sols permettant le décaissement du terrain par rapport aux voies avoisinantes et l'obligation de réaliser des plantations en périphérie des aménagements, favorisant également leur insertion dans le site ouvert. Le nouveau secteur de zone se trouve également à plus de 500m des constructions à usage d'habitation les plus proches et n'impacte donc pas ces dernières de manière significative. En parallèle, l'augmentation des possibilités de covoiturage permise grâce à la réalisation de ce secteur contribue significativement à réduire les nuisances sonores pour les habitations situées à proximité. Le secteur est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (Arrêté préfectoral du 28 juin 2019). Le reclassement du secteur concerné n'affectera pas l'exposition au bruit dans une zone située au carrefour d'axes routiers importants et éloignée des secteurs d'habitat. Comme précisé ci-dessus, la possibilité de réaliser une aire de covoiturage vise également à réduire le trafic routier par la diminution de l'usage unipersonnel des véhicules particuliers.
Qualité de l'air	Le nouveau secteur créé n'impacte pas davantage la qualité de l'air. Au contraire, il a pour vocation de limiter les émissions de gaz à effets de serre et autres polluants atmosphériques en réduisant le nombre de véhicules en circulation et le trafic routier de manière générale. Le reclassement du secteur est concerné par le PCAET[1] porté par le PETR Sélestat Alsace centrale et fixe des objectifs en termes de consommation énergétique (-30% en 2030 par rapport à 2015), de réduction de gaz à effet de serre (-50% en 2030 par rapport à 2015), de polluants atmosphériques et de productions des ENR. Le nouveau secteur de zone participe à la mise en œuvre de ces objectifs en permettant la réduction des polluants et des gaz à effet de serre par la possibilité de covoiturage. Les évolutions réglementaires envisagées visent également à encourager le développement de production des ENR afin de garantir l'autonomie en électricité du secteur.
Qualité de l'eau	Le nouveau secteur projeté n'a aucune incidence sur la qualité de l'eau et se situe en dehors des zones de captages de la commune. Par ailleurs, un dispositif d'assainissement autonome est prévu pour l'évacuation des eaux usées.

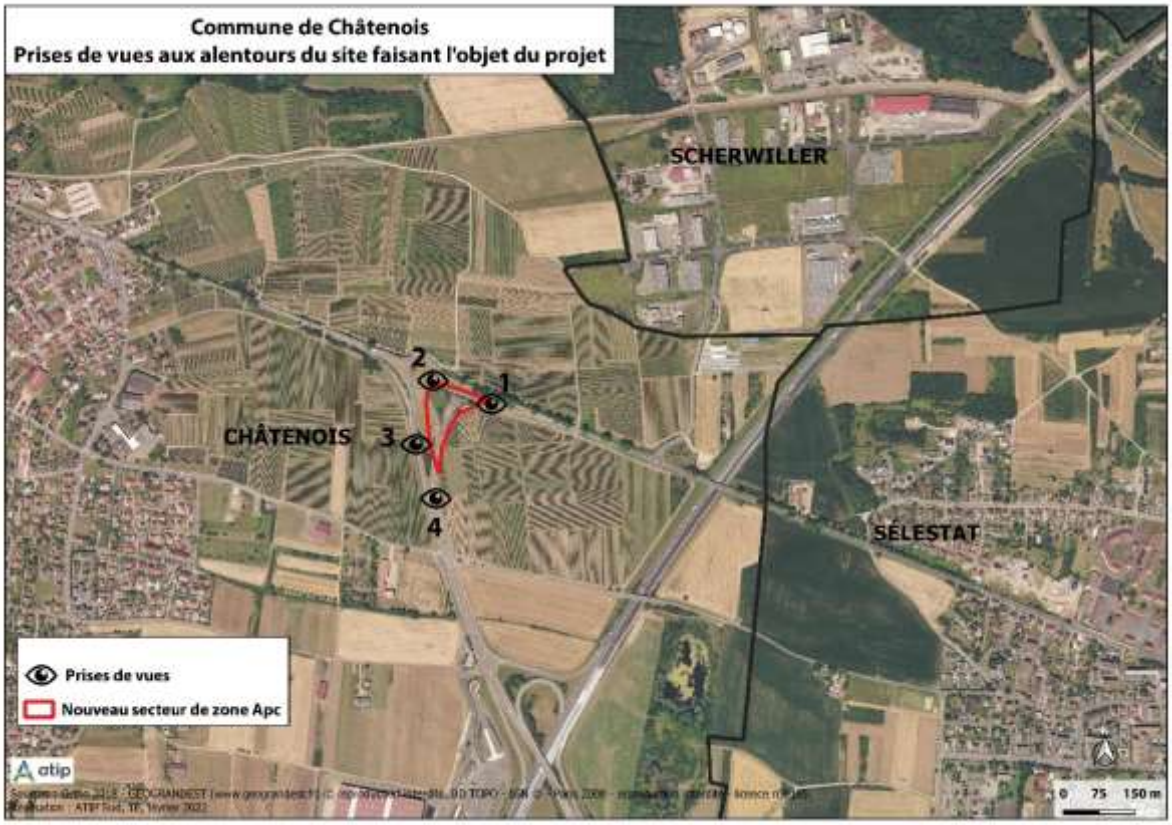
[1] PCAET : Plan Climat Air Énergie

Ligne à haute tension	Le nouveau secteur a créé n'est pas impacté par le passage d'une ligne à haute tension. La ligne électrique la plus proche se situe à environ 200m à l'est (ligne 63 kv).

La carte ci-dessous reprend les principaux enjeux environnementaux localisés à proximité directe du nouveau secteur à créer :



La carte et les photos ci-dessous permettent une meilleure compréhension de l'intégration paysagère du nouveau secteur à créer au sein de son environnement :



6. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente mise en compatibilité, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Tableau de superficie des zones

Zone	P.L.U.	Modification n°1	Modification n°2	Déclaration de projet
UA	17,80	17,80	17,80	17,80
dont UAr	1,4	1,4	1,4	1,4
dont UAs	1,6	1,6	1,6	1,6
UB	129,3	131,26	131,26	131,26
dont UBa	111	112,96	111,28	111,28
UBb	17,6	17,6	17,6	17,6
UBc	0,7	0,7	0,7	0,7
Ubh			1,68	1,68
UF	5,9	5,49	5,49	5,49
US	4,2	4,2	4,2	4,2
UX	48,5	48,5	48,5	48,5
dont UXa	14,2	14,2	14,2	14,2
Total zones urbaines	205,7	207,25	207,25	207,25
INA1	0	0	0	0
INA2	0	0	0	0
INA3	0	0	0	0
IINA3	0	0	0	0
1AUH	11,4	9,5	9,5	9,5
dont 1AUHa	2	2	2	2
1AUX	3	3	3	3
2AUH	2,4	2,4	2,4	2,4
2AUX	15,4	15,4	15,4	15,4
2AU	1,6	1,6	1,6	1,6
Total zones à urbaniser	33,8	31,9	31,9	31,9
NC				
A	784,6	784,94	784,94	784,94
dont Ac	19,1	19,1	19,1	19,1
dont Ah	0,7	0,7	0,7	0,7
dont Aj	0	3,06	3,06	3,06
dont Apc				0,91
Total zones agricoles	784,6	784,94	784,94	784,94
ND				
N	431,7	431,7	431,7	431,7
dont Ne	17,8	17,8	17,8	17,8
Nm	0,7	0,7	0,7	0,7
Total zones naturelles	431,7	431,7	431,7	431,7

PLU de Châtenois – Déclaration de projet – Volet MEC – Rapport de présentation Page 199

ALSACE
Collectivité européenne

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

DECLARATION DE PROJET

VOLET MEC

Elaboration POS le : 18/12/1978
Révision du POS en PLU le : 19/12/2012
Modification 1 du PLU le : 09/06/2016
Modification 2 du PLU le 25/06/2020

Rapport de présentation - tableau des surfaces

APPROBATION DE LA MEC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2023,

MAIRIE DE CHATENOIS Bas-Rhin

A Châtenois,
le 12 octobre 2023

Le Maire,
Luc ADONETH

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

Tableau de superficie des zones

Zone	P.L.U.	Modification n°1	Modification n°2	Déclaration de projet
UA	17,80	17,80	17,80	17,80
dont UAr	1,4	1,4	1,4	1,4
dont UAs	1,6	1,6	1,6	1,6
UB	129,3	131,26	131,26	131,26
dont UBa	111	112,96	111,28	111,28
UBb	17,6	17,6	17,6	17,6
UBc	0,7	0,7	0,7	0,7
Ubh			1,68	1,68
UF	5,9	5,49	5,49	5,49
US	4,2	4,2	4,2	4,2
UX	48,5	48,5	48,5	48,5
dont UXa	14,2	14,2	14,2	14,2
Total zones urbaines	205,7	207,25	207,25	207,25
INA1	0	0	0	0
INA2	0	0	0	0
INA3	0	0	0	0
IINA3	0	0	0	0
1AUH	11,4	9,5	9,5	9,5
dont 1AUHa	2	2	2	2
1AUX	3	3	3	3
2AUH	2,4	2,4	2,4	2,4
2AUX	15,4	15,4	15,4	15,4
2AU	1,6	1,6	1,6	1,6
Total zones à urbaniser	33,8	31,9	31,9	31,9
NC				
A	784,6	784,94	784,94	784,94
dont Ac	19,1	19,1	19,1	19,1
dont Ah	0,7	0,7	0,7	0,7
dont Aj	0	3,06	3,06	3,06
dont Apc				0,91
Total zones agricoles	784,6	784,94	784,94	784,94
ND				
N	431,7	431,7	431,7	431,7
dont Ne	17,8	17,8	17,8	17,8
Nm	0,7	0,7	0,7	0,7
Total zones naturelles	431,7	431,7	431,7	431,7

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **CHATENOIS**

NOTE DE PRESENTATION

Elaboration POS le : 18/12/1978
Révision du POS en PLU le : 19/12/2012
Modification 1 du PLU le : 09/06/2016

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25/06/2020

A Châtenois,
le 25/06/2020

Le Maire,
Luc ADONETH

MAIRIE DE CHATENOIS * Bas-Rhin *

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

COMMUNE DE CHATENOIS

MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

22 avril 2020

Généralités

La commune de Châtenois est rattachée à la Communauté de Communes de Sélestat, membre du PETR de Sélestat-Alsace centrale en charge du SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013.

Par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2012, la commune de Châtenois a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du conseil municipal en date du 09 juin 2016, la commune de Châtenois a approuvé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui une deuxième modification, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions règlementaires et favoriser le développement des activités sur la commune.

I. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. Préciser les dimensions des emplacements réservés permettant une meilleure gestion foncière, modifier les emplacements réservés A15 et A16 en créant un emplacement réservé A31, et supprimer les emplacements réservés obsolètes ;
2. Améliorer la rédaction des règles du PLU, notamment pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets en zones UA et UB ;
3. Adapter les règles d'implantation altimétrique au cas des extensions limitées de bâtiments existants en zones UA et UB ;
4. Permettre l'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade et faciliter l'extension de l'EHPAD existant en adaptant notamment les règles de hauteur ;

II. Mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

5. Réalisation d'une OAP encadrant l'aménagement du site de l'ancien stade, notamment pour s'assurer de la bonne intégration des futures constructions dans le contexte urbain.

I. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

I. Modifications à apporter aux emplacements réservés

1. Contexte (dispositions en vigueur) :

L'application du PLU a mis en évidence des difficultés liées à la gestion foncière de la commune en ce qui concerne la gestion des emplacements réservés.

a. Il convient d'apporter des précisions chiffrées permettant de préciser les dimensions des emplacements réservés pour une meilleure définition des obligations qui pèsent sur les propriétaires et la commune.

b. Par ailleurs, certains emplacements réservés concernent des terrains qui ont été acquis par la commune depuis la date d'approbation du PLU. Ils sont donc obsolètes et peuvent être supprimés du tableau par souci de clarification.

c. Enfin, les emplacements réservés n°15 et 16 nécessitent d'être légèrement modifiés pour s'adapter à la faisabilité opérationnelle de l'objet pour lequel ils ont été instaurés.

➢ La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/2000ème (planches 1 et 2) est définie comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
	Voie publique :	
1	Projet de déviation de la RN59	Etat
A2	Aménagement cyclable RD35 Chatenois -Scherwiller	Département
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller)	Commune
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (Annexe Scherwiller)	Commune
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld	Commune
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller:emprise SNCF	Commune
A7	Aménagement du carrefour route de Selestat et rue des fraises	Commune
A 9	Elargissement à 6m de la rue du muguet	Commune
A10	Elargissement à 6m de la route romaine	Commune
A11	Elargissement ponctuel à 5 m du chemin à l'est de la rue du Giessen	Commune
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses	Commune
A13	Elargissement ponctuel - Allée des bains	Commune
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté	Commune
A15	Création d'un cheminement piéton le long des douves	Commune
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges	Commune
A17	Création d'une voie depuis la rue du Baillage	Commune
A18	Réalisation de la rue de Bergheim	Commune
A19	Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir	Commune

(suite)

A20	Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine	Commune
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH	Commune
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg et création d'un chemin	Commune
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld	Commune
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg et réalisation de réseaux	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg	Commune
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé	Commune
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir	Commune
A30	Elargissement croisement rue du Rhin rue Véronique	Commune

Extrait des prescriptions édictées par le PLU portées au plan de règlement en vigueur planches 1 et 2 au 1/2000, sans échelle.

- La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/2000ème (planche 3) est définie comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
	Voie publique :	
1	Projet de déviation de la RN59	Etat
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464	Commune

Extrait des prescriptions édictées par le PLU portées au plan de règlement en vigueur planche 3 au 1/2000, sans échelle.

- La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est définie comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
	Voie publique :	
1	Projet de déviation de la RN59	Etat
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg et réalisation de réseaux	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune

Extrait des prescriptions édictées par le PLU portées au plan de règlement en vigueur planche 5 au 1/5000, sans échelle.

- Le rapport de présentation stipule (p.196-197) :

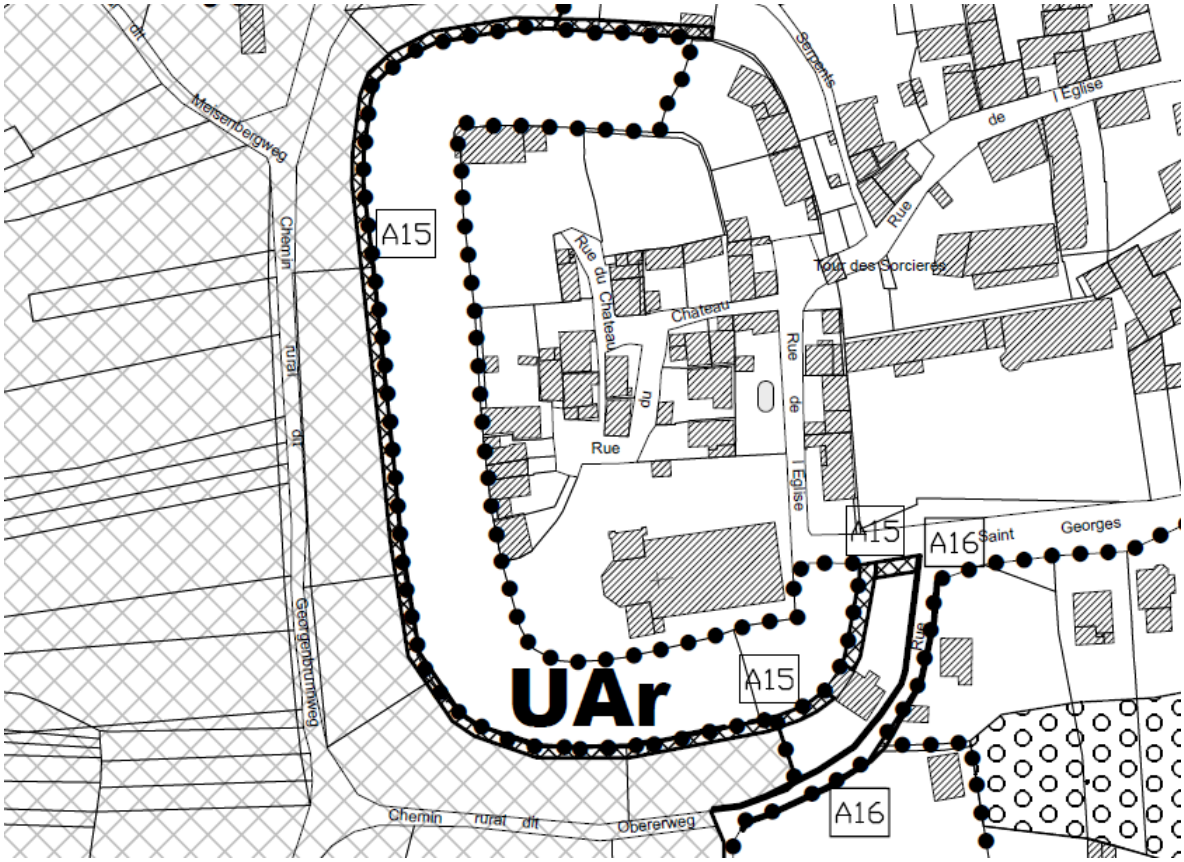
« 3.3.6 Les emplacements réservés

La commune a inscrit 30 emplacements réservés, dont certains figuraient déjà au Plan d'Occupation des Sols.
28 sont au bénéfice de la commune et sont destinés à préserver les cheminements autour des remparts, à améliorer les circulations et à permettre les dessertes aux différents secteurs urbanisés et d'extension.
Une large part des emplacements réservés est destinée aux élargissements de voirie, afin d'améliorer les circulations et la sécurité sur des voies utilisées par les voitures mais aussi par les cyclistes.
Les emplacements réservés sont également destinés à la desserte des zones d'extension, afin d'assurer la faisabilité de ces opérations en garantissant à terme la desserte des futures opérations à partir de voies publiques existantes.

Un emplacement réservé, au bénéfice de l'Etat, est destiné à la réalisation de la déviation de Châtenois.
Un emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Général, est destiné à la réalisation d'un maillage et de compléter le réseau des itinéraires cyclables du secteur : itinéraire cyclable Ouest/Est Val de Villé / Sélestat / Allemagne, qui débouche actuellement sur la RD 35 par une route forestière « Route du Sel », et itinéraire cyclable nord/sud Molsheim / Obernai / Sélestat, le long du Piémont.
Un emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une zone de rétention d'eaux pluviales, afin de limiter les débits des eaux pluviales en cas de fort épisode orageux. »

Numéro	Destination	Bénéficiaire
A1	Projet de déviation de la RN59	Etat
A2	Aménagement cyclable RD35 Chatenois -Scherwiller	Conseil Général
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller)	Commune
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (Annexe Scherwiller)	Commune
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld	Commune
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller: emprise SNCF	Commune
A7	Aménagement du carrefour route de Selestat et rue des fraises	Commune
A8	Accés à la zone 1AUH depuis la rue de la 1ère Armée	Commune
A9	Elargissement à 6m de la rue du muguet	Commune
A10	Elargissement à 6m de la route romaine	Commune
A11	Elargissement ponctuel à 5 m du chemin à l'est de la rue du Giessen	Commune
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses	Commune
A13	Elargissement ponctuel - Allée des bains	Commune
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté	Commune
A15	Création d'un cheminement piéton le long des douves	Commune
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges	Commune
A17	Création d'une voie depuis la rue du Baillage	Commune
A18	Réalisation de la rue de Bergheim	Commune
A19	Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir	Commune
A20	Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine	Commune
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH	Commune
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg et création d'un chemin	Commune
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld	Commune
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg	Commune
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé	Commune
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir	Commune
A30	Elargissement croisement Rue du Rhin Rue Véronique	Commune

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

2. Analyse :

Les emplacements réservés portent essentiellement sur des aménagements viaires, soit linéaires, soit surfaciques.
Seuls les emplacements réservés n° A9, A10 et A11 comportent des indications chiffrées relatives à la largeur de voirie projetée.
Il convient donc de compléter la définition des emplacements réservés par des précisions suffisantes pour éviter toute ambiguïté au cours des transactions entre la commune et les propriétaires concernés.

Les emprises foncières grevées par les emplacements réservés A7, A18, A19 et A20 ont été acquises par la commune et l'objet auquel ils étaient destinés a été réalisé ou est en cours de réalisation.

L'emplacement réservé A15 doit être conservé mais la maison existante rue Saint Georges, implantée en limite séparative, interdit de facto la continuité du cheminement piéton. L'Emplacement réservé A15 peut donc être réduit.
En revanche un emplacement réservé doit être conservé en bordure du mur de soutènement de la rue de l'Eglise afin d'assurer le suivi de l'entretien du mur et la sécurité des riverains. En raison du changement de destination, un nouvel emplacement réservé est créé à cet effet et prend le numéro A31.
L'élargissement de la rue Saint Georges prévue par l'emplacement A16 doit être optimisée pour assurer une largeur de voirie constante de 5,00m.

3. Modifications :

➢ La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/2000ème (planches 1 et 2) est modifiée comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59, sur une emprise globale de 436 477m²	Etat
A2	Aménagement cyclable RD35 Châtenois-Scherwiller, sur une largeur de 4m de part et d'autre de la route et une surlargeur côté est dans le virage au droit du Chemin vicinal dit Holzweg	Département
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller) sur une largeur de 2m côté Châtenois	Commune
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (annexe Scherwiller) sur une largeur de 1,50m de part et d'autre de la route	Commune
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld, sur une emprise totale de 537m²	Commune
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller : emprise SNCF, sur une emprise de 90m²	Commune
~~A7~~	~~Aménagement du carrefour route de Sélestat et rue des fraises~~	~~Commune~~
A9	Elargissement à 6m de la rue du muguet, de part et d'autre de la voie	Commune
A10	Elargissement à 6m de la route romaine côté ouest	Commune
A11	Elargissement ponctuel à 5m, côté est, du chemin rural à l'est de la rue du Giessen	Commune
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses, d'une largeur de 6m	Commune
A13	Elargissement ponctuel – Allée des bains, sur une emprise de 117m²	Commune
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté sur une emprise de 8m²	Commune
A15	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m le long des douves	Commune
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges à 12m au droit du débouché de la rue de l'Eglise et à 5m dans la courbe	Commune
A17	Création d'une voie d'une largeur de 3m depuis la rue du Baillage	Commune
~~A18~~	~~Réalisation de la rue de Bergheim~~	~~Commune~~
~~A19~~	~~Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir~~	~~Commune~~
~~A20~~	~~Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine~~	~~Commune~~
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH, sur une emprise de 17m²	Commune
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg sur une largeur de	Commune

	3m côté ouest et création d'un chemin d'une largeur de 3m	
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld sur une largeur de 3m côté est	Commune
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg sur une largeur de 3m de part et d'autre de la voie et réalisation de réseaux	Commune
A25	Elargissement dit Schlettschweg, sur une emprise de 224m²	Commune
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé, d'une largeur de 8m	Commune
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464 sur une emprise de 457m²	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach, sur une emprise de 3675m²	Commune
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir, sur une emprise de 3,30m²	Commune
A30	Elargissement croisement rue du Rhin rue Véronique, sur une emprise totale de 5,20m²	Commune
A31	Accès au mur de soutènement de la rue de l'Eglise, sur une largeur de 3m	Commune

Extrait du plan de règlement modifié (planches 1 et 2 au 1/2000), sans échelle.

- La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/2000ème (planche 3) est modifiée comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59, sur une emprise globale de 436 477m²	Etat
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464 sur une emprise de 457m²	Commune

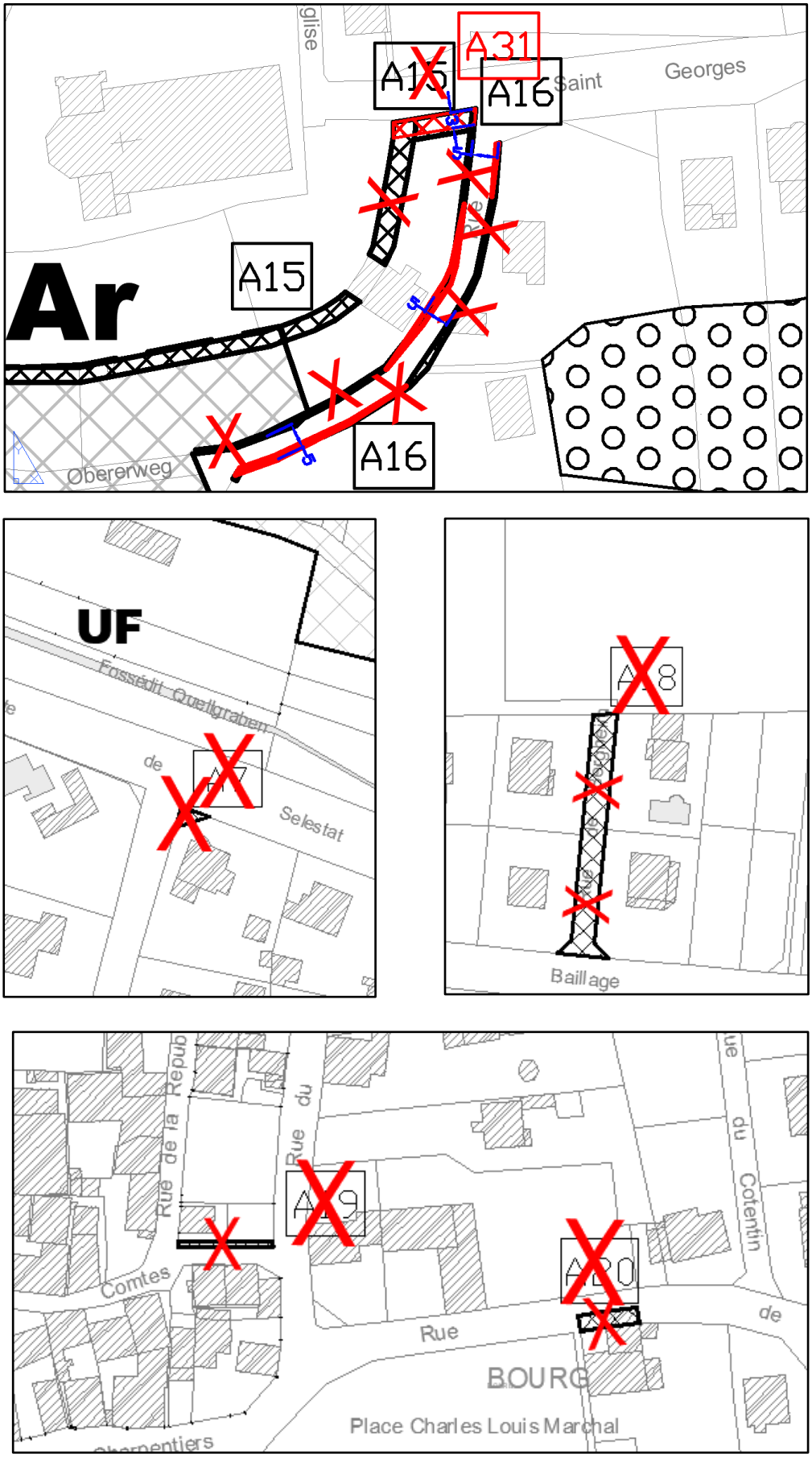
Extrait du plan de règlement modifié (planche 3 au 1/2000), sans échelle.

- La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est modifiée comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59, sur une emprise globale de 436 477m²	Etat
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg sur une largeur de 3m de part et d'autre de la voie et réalisation de réseaux	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg, sur une emprise de 224m²	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach, sur une emprise de 3675m²	Commune

Extrait du plan de règlement modifié (planche 5 au 1/5000), sans échelle.

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extraits du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

➢ Le rapport de présentation est modifié comme suit (p.196-197) :

« 3.3.6 Les emplacements réservés

La commune a inscrit 30 emplacements réservés, dont certains figuraient déjà au Plan d'Occupation des Sols.
28 sont au bénéfice de la commune et sont destinés à préserver les cheminements autour des remparts, à améliorer les circulations et à permettre les dessertes aux différents secteurs urbanisés et d'extension.
Une large part des emplacements réservés est destinée aux élargissements de voirie, afin d'améliorer les circulations et la sécurité sur des voies utilisées par les voitures mais aussi par les cyclistes.
Les emplacements réservés sont également destinés à la desserte des zones d'extension, afin d'assurer la faisabilité de ces opérations en garantissant à terme la desserte des futures opérations à partir de voies publiques existantes.

Un emplacement réservé, au bénéfice de l'Etat, est destiné à la réalisation de la déviation de Châtenois.
Un emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Général, est destiné à la réalisation d'un maillage et de compléter le réseau des itinéraires cyclables du secteur : itinéraire cyclable Ouest/Est Val de Villé / Sélestat / Allemagne, qui débouche actuellement sur la RD 35 par une route forestière « Route du Sel », et itinéraire cyclable nord/sud Molsheim / Obernai / Sélestat, le long du Piémont.
Un emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une zone de rétention d'eaux pluviales, afin de limiter les débits des eaux pluviales en cas de fort épisode orageux. »

Liste des emplacements réservés			
N°	**Destination**	**Bénéficiaire**	**superficie**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59, sur une emprise globale de 436 477 m²	Etat	
A2	Aménagement cyclable RD35 Châtenois-Scherwiller, sur une largeur de 4m de part et d'autre de la route et une surlargeur côté est dans le virage au droit du Chemin vicinal dit Holzweg	Département	Emprise totale 7997m²
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller) sur une largeur de 2m côté Châtenois	Commune	Emprise totale 539 m²
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (annexe Scherwiller) sur une largeur de 1,50m de part et d'autre de la route	Commune	Emprise totale 378 m²
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld , sur une emprise totale de 537 m²	Commune	
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller : emprise SNCF, sur une emprise de 90 m²	Commune	
~~A7~~	~~Aménagement du carrefour route de Sélestat et rue des fraises~~	~~Commune~~	
A9	Elargissement à 6m de la rue du muguet, de part et d'autre de la voie	Commune	Emprise totale 52 m²
A10	Elargissement à 6m de la route romaine côté ouest	Commune	Emprise totale 79 m²
A11	Elargissement ponctuel à 5m, côté est, du chemin rural à l'est de la rue du Giessen	Commune	Emprise totale 181 m²
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses, d'une largeur de 6m	Commune	Emprise totale 241 m²
A13	Elargissement ponctuel – Allée des bains, sur une emprise de 117 m²	Commune	
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté sur une emprise de 8 m²	Commune	
A15	Création d'un cheminement piéton d'une largeur	Commune	Emprise totale 1105 m²

	de 3m le long des douves		
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges à 12m au droit du débouché de la rue de l'Eglise et à 5m dans la courbe	Commune	Emprise totale 119m²
A17	Création d'une voie d'une largeur de 3m depuis la rue du Baillage	Commune	Emprise totale 236m²
~~A18~~	~~Réalisation de la rue de Bergheim~~	~~Commune~~	Emprise totale 276m²
~~A19~~	~~Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir~~	~~Commune~~	Emprise totale 20m²
~~A20~~	~~Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine~~	~~Commune~~	
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH, sur une emprise de 17m²	Commune	
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg sur une largeur de 3m côté ouest et création d'un chemin d'une largeur de 3m	Commune	Emprise totale 375m²
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld sur une largeur de 3m côté est	Commune	Emprise totale 897m²
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg sur une largeur de 3m de part et d'autre de la voie et réalisation de réseaux	Commune	Emprise totale 4035m²
A25	Elargissement dit Schlettschweg, sur une emprise de 224m²	Commune	
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé, d'une largeur de 8m	Commune	Emprise totale 483m²
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464 sur une emprise de 457m²	Commune	
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach, sur une emprise de 3675m²	Commune	
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir, sur une emprise de 3,30m²	Commune	
A30	Elargissement croisement rue du Rhin rue Véronique, sur une emprise totale de 5,20m²	Commune	
A31	Accès au mur de soutènement de la rue de l'Eglise, sur une largeur de 3m	Commune	Emprise totale 49m²

NOTA : les emplacements réservés A7, A8 et A18 à A20 ont été supprimés dans la mesure où l'objet qui avait présidé à leur inscription a été réalisé.

4. Incidences :

Ce point n°1 de la modification n'aura aucune incidence sur le caractère des zones considérées.

II. Intégration à l'article 11UA et 11UB des principes de préservation du patrimoine architectural et urbain

1 Contexte :

Le PADD de Châtenois affirme la volonté du PLU de favoriser la reconversion du bâti en centre urbain tout en préservant ses qualités patrimoniales.
Il fixe notamment comme objectifs de :

(1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain)

- *Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain remarquable du vieux bourg.*
- *Valoriser les potentialités de réutilisation du bâti ancien à des fins de logements ou d'activités économiques.*
- *Garantir l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec l'environnement bâti immédiat, que ce soit pour de l'habitat, des équipements ou de l'activité.*
- *(…) ".*

L'application des documents constitutifs du PLU met en évidence la difficulté pour la commune d'encadrer efficacement la construction en cœur de bourg, notamment en raison d'une insuffisance des outils réglementaires.
Il y a donc lieu d'adapter la rédaction des règles du PLU pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets, et renforcer la protection du cadre bâti, tout particulièrement en zone UA, mais aussi en zone UB.

- Règlement du PLU de Châtenois :

Zone UA, p14 et 15 :

« Article 11 UA : Aspect extérieur

1. *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
2. *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
3. *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Dans le secteur UAs, ces pentes seront comprises entre 40 et 50°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.*
4. *Les toitures des bâtiments annexes auront deux pans, d'une pente supérieure à 20°. Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ils peuvent être à pan unique.*
5. *Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.*
6. *Il n'est pas fixé de règle de toiture ni de couverture pour :*
    - *les vérandas,*
    - *les toitures terrasses et les terrasses autorisées conformément aux dispositions relatives aux toitures ci-dessus,*
    - *l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).*

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Zone UB, p 22 et 23:

Article 11UB : Aspect extérieur

- *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la surface totale des toitures projetée horizontalement.*
  - *Bâtiments annexes :*
    - *Les bâtiments annexes peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°. Les toitures des bâtiments annexes implantés isolément auront deux pans.*
    - *Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur superficie devra être inférieure ou égale à 15 m^2.*
    - *Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique.*
  - *Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :*
    - *aux bâtiments annexes (cf. glossaire),*
    - *aux vérandas,*
    - *aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),*
    - *aux extensions des constructions existantes ne respectant pas cette disposition, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation d'origine.*
  - *Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.*

Exemple d'utilisation du bois interdite →

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments agricoles.

2 Analyse :

La rédaction de l'article encadre essentiellement l'implantation des constructions par rapport au terrain naturel et les toitures. L'absence d'exigence architecturale plus large peut être interprétée par les constructeurs potentiels comme une ouverture à toute forme de traitement architectural sous réserve de respect des règles énoncées.
La commune peut faire usage des dispositions de droit commun prévues à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui stipulent :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ces dispositions, de nature à les alerter sur la recherche d'une qualité architecturale favorisant l'intégration du projet, sont souvent méconnues des pétitionnaires et pourraient être portées plus directement à leur connaissance si elles étaient reprises dans le règlement du PLU.

3 Modification :

- Le règlement du PLU de Châtenois est modifié comme suit (p.15 et 23) :

« Article 11 UA : Aspect extérieur

1. *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
2. *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
3. *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Dans le secteur UAs, ces pentes seront comprises entre 40 et 50°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.*
4. *Les toitures des bâtiments annexes auront deux pans, d'une pente supérieure à 20°. Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ils peuvent être à pan unique.*
5. *Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.*
6. *Il n'est pas fixé de règle de toiture ni de couverture pour :*
    - *les vérandas,*
    - *les toitures terrasses et les terrasses autorisées conformément aux dispositions relatives aux toitures ci-dessus,*
    - *l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).*

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

(…)

Article 11UB : Aspect extérieur

- *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la surface totale des toitures projetée horizontalement.*
  - *Bâtiments annexes :*
    - *Les bâtiments annexes peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°. Les toitures des bâtiments annexes implantés isolément auront deux pans.*
    - *Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur superficie devra être inférieure ou égale à 15 m^2.*
    - *Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique.*
  - *Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :*
    - *aux bâtiments annexes (cf. glossaire),*
    - *aux vérandas,*
    - *aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),*
    - *aux extensions des constructions existantes ne respectant pas cette disposition, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation d'origine.*

  - *Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.*

Exemple d'utilisation du bois interdite ->

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments agricoles.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

… »

4 Incidences :

Ce point n°2 de la modification n'aura aucun impact urbain ou paysager puisqu'il ne fait que préciser les conditions d'application du texte sans augmenter les droits à construire.

III. Modification de l'article 11UA et 11UB relative à l'implantation altimétrique de la dalle du rez-de-chaussée

1 Contexte :

L'application des dispositions réglementaires du PLU a mis en évidence l'imprécision de la rédaction des règles relatives à l'implantation des dalles de rez-de-chaussée, qui doivent être adaptées.

- Règlement du PLU de Châtenois :

Zone UA, p14 et 15 :

« Article 11 UA : Aspect extérieur

(…)

1. *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*

(…)

Zone UB, p 22 et 23:

Article 11UB : Aspect extérieur

- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*

  (…)

2 Analyse :

La rédaction des règles relatives à l'implantation des dalles de rez-de-chaussée est imprécise, dans la mesure où elle ne prend pas en compte les constructions existantes, parfois implantées selon d'autres principes.
L'application des dispositions réglementaires du PLU a mis en évidence la difficulté de leur mise en œuvre concernant tout particulièrement les extensions de ces constructions existantes, pour lesquelles l'application littérale de la règle peut aboutir à des incohérences fonctionnelles, non souhaitées par la commune.
Celle-ci souhaite donc encadrer leur réalisation par une règle dérogatoire adaptée, que ce soit en zone UA ou UB.

3 Modification :

- Le règlement du PLU de Châtenois est modifié comme suit (p.14 et 22-23):

« Article 11 UA : Aspect extérieur

(…)

2. *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction à étendre, sous réserve que cette dérogation ait pour effet d'assurer la continuité des niveaux de planchers entre l'extension et l'existant.*

Article 11UB : Aspect extérieur

(…)

- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction à étendre, sous réserve que cette dérogation ait pour effet d'assurer la continuité des niveaux de planchers entre l'extension et l'existant.*

4 Incidences :

Ce point n°3 de la modification n'aura qu'un impact urbain ou paysager minime puisqu'il ne s'applique qu'au cas des extensions limitées.

IV. Création d'un sous-secteur de zone UB permettant l'implantation d'hébergement hôtelier

1 Contexte :

La zone UBa, zone à vocation d'habitat, inclut l'ancien stade, sis entre les rues de l'Ortenbourg et du Hahnenberg. Ce stade, aux installations vétustes, sera déplacé Vieux chemin de Sélestat, l'essentiel des équipements sportifs étant concentrés sur le site du lieu-dit Erlenmatt.
De fait, il occupe une superficie foncière que la commune de Châtenois souhaite pouvoir mieux employer dans le cadre de l'application de son PLU.
Il présente ainsi l'opportunité de permettre le développement et l'agrandissement de la maison de retraite, ainsi que la réalisation d'un projet d'implantation d'une structure hôtelière.
Néanmoins, certaines règles du PLU, relatives notamment à la hauteur des constructions ou à l'implantation par rapport aux limites séparatives en limite de secteur de zone, sont à adapter pour favoriser l'émergence de ces projets.

- Règlement du PLU de Châtenois :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

(…)

Article III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- *la zone urbaine **UA,** comprenant un secteur **UAr** et un secteur **UAs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UB,** divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UF**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **US,** où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UX**, comprenant un secteur UXa, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.*

(…)

" CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc.

(…)

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans le secteur UBa

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
La longueur de construction cumulée implantée sur limite séparative ne peut excéder 8 (huit) mètres par limite séparative.
Dans le cas où un terrain supporte des constructions existantes sur le terrain limitrophe dont le total de longueur sur limite séparative excède 8 (huit) mètres, ces constructions peuvent être aménagées, étendues ou transformées sans augmenter la longueur sur limite séparative.

(…)

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans les secteurs UBa et UBb

La hauteur des constructions ne peut excéder
- *7 (sept) mètres à l'égout du toit,*
- *11 (onze) mètres au faîtage.*

Dans le secteur UBc

La hauteur des constructions ne peut excéder
- *4 (quatre) mètres à l'égout du toit,*
- *7.50 (sept virgule cinquante) mètres au faîtage.*

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra excéder :
- *1,50 mètre le long de la voie publique,*
- *2,00 mètres sur les limites séparatives.*

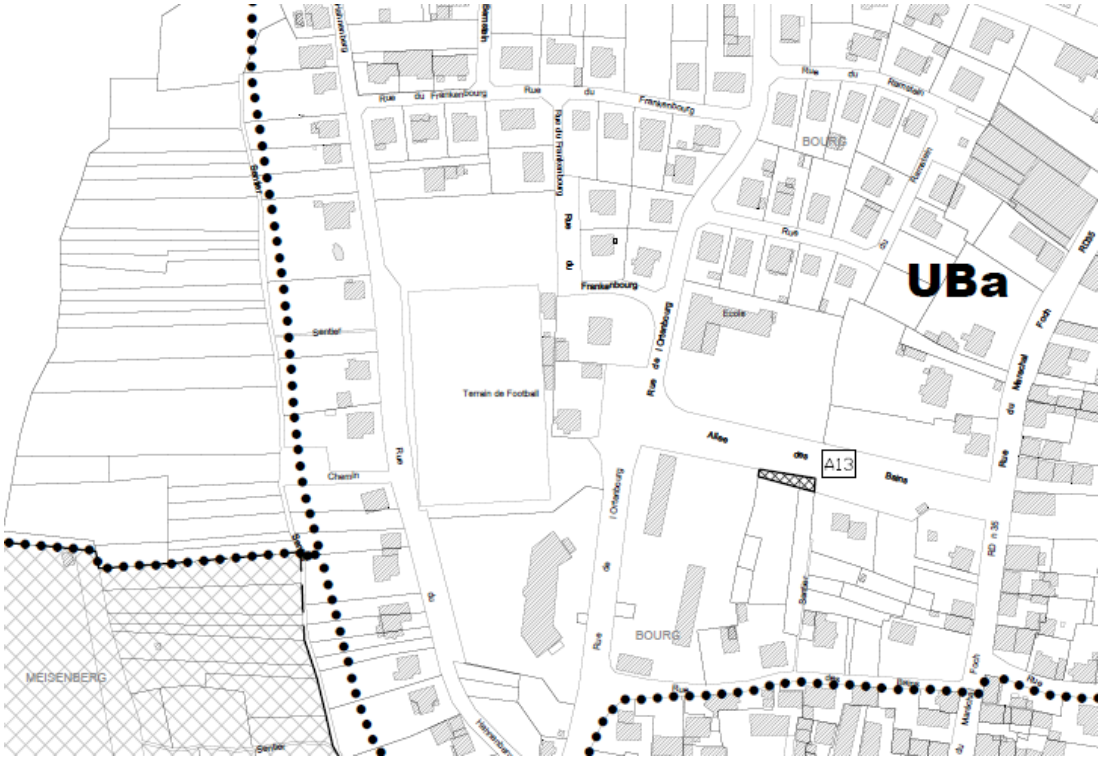
Dans tous les cas, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,20 mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
- *à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, …*

(…)"

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

2 Analyse :

La commune souhaite modifier la règle relative à la hauteur maximale des constructions sur un secteur de la zone UBa, en cohérence à la fois avec les caractéristiques des bâtiments de la maison de retraite existante, et pour répondre aux exigences techniques du projet hôtelier.
En effet, les hauteurs maximales de 11m au faitage et 7m à l'égout des toitures sont inférieures à celle de la maison de retraite, et contraignent l'extension des bâtiments ou la réalisation de locaux d'accueil complémentaires, dans un contexte contraint par les évolutions législatives et les exigences techniques et de confort.
De même, des études préalables ont identifié pour la résidence hôtelière des besoins supérieurs à ces valeurs.
Il apparait donc nécessaire d'augmenter légèrement les hauteurs autorisées dans cette zone, au regard de l'intérêt que pourrait représenter ces projets pour le développement communal dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du PADD. Néanmoins, pour préserver les populations riveraines, notamment au nord du secteur, le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est porté à 5m pour les limites constituant également des limites de secteur de zone UBh :

(Extraits du PADD du PLU de Châtenois)

" (…)

1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain

- *(…)*
- *Garantir l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec l'environnement bâti immédiat, que ce soit pour de l'habitat, des équipements ou de l'activité.*

1.3 Compléter la palette des équipements publics

- *(…)*
- *Maintenir le bon niveau d'équipements scolaires et périscolaires et d'équipements destinés aux personnes âgées.*

(…)

2.5 Conforter le rayonnement économique de Châtenois et la diffusion du commerce de proximité

- *Favoriser le maintien et le développement de commerces au sein du tissu urbain.*
- *Renforcer les possibilités d'accueil d'activités économiques, à l'intérieur du tissu bâti, dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité d'habitations ou de quartiers résidentiels.*

(…)

3.2 Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les quotas indiqués ci-dessus, la commune de Châtenois décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain de la façon suivante :

- *Optimiser le comblement des principales dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment par le biais d'opérations d'ensemble, garante d'un urbanisme harmonieux et cohérent.*

Afin de ne pas accroitre uniformément les capacités à construire sur l'ensemble de la zone UBa, il convient de créer un sous-secteur de zone spécifique, doté de règles adaptées.

3 Modification :

➢ Le règlement du PLU est modifié comme suit (p.4):

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

(…)

Article IV. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- *la zone urbaine **UA,** comprenant un secteur **UAr** et un secteur **UAs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UB,** divisée en ~~**trois**~~ **quatre** secteurs UBa, UBb, ~~**et**~~ UBc **et UBh**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UF**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **US,** où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;*
- *la zone urbaine **UX**, comprenant un secteur UXa, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.*

➢ Le règlement du PLU est modifié comme suit (p.17 et p.20 à 22):

" CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est divisée en ~~***trois***~~ ***quatre*** *secteurs UBa, UBb,* ~~***et***~~ *UBc* ***et UBh****.*

(…)

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans les secteurs UBa et UBh

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
Dans le secteur UBh, cette distance minimale est portée à 5 (cinq) mètres au droit des limites séparatives constituant également des limites du secteur de zone.
La longueur de construction cumulée implantée sur limite séparative ne peut excéder 8 (huit) mètres par limite séparative.
Dans le cas où un terrain supporte des constructions existantes sur le terrain limitrophe dont le total de longueur sur limite séparative excède 8 (huit) mètres, ces constructions peuvent être aménagées, étendues ou transformées sans augmenter la longueur sur limite séparative.

(…)

Article 9UB : Emprise au sol

Dispositions générales

Dans les secteurs UBa et UBh

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie, … (inchangé)

(…)

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans les secteurs UBa et UBb
La hauteur des constructions ne peut excéder
- *7 (sept) mètres à l'égout du toit,*
- *11 (onze) mètres au faîtage.*

Dans le secteur UBc

La hauteur des constructions ne peut excéder
- *4 (quatre) mètres à l'égout du toit,*
- *7.50 (sept virgule cinquante) mètres au faîtage.*

Dans le secteur UBh

La hauteur des constructions ne peut excéder
- *8 (huit) mètres à l'égout du toit,*
- *13 (treize) mètres au faîtage.*

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra excéder :

- *1,50 mètre le long de la voie publique,*
- *2,00 mètres sur les limites séparatives.*

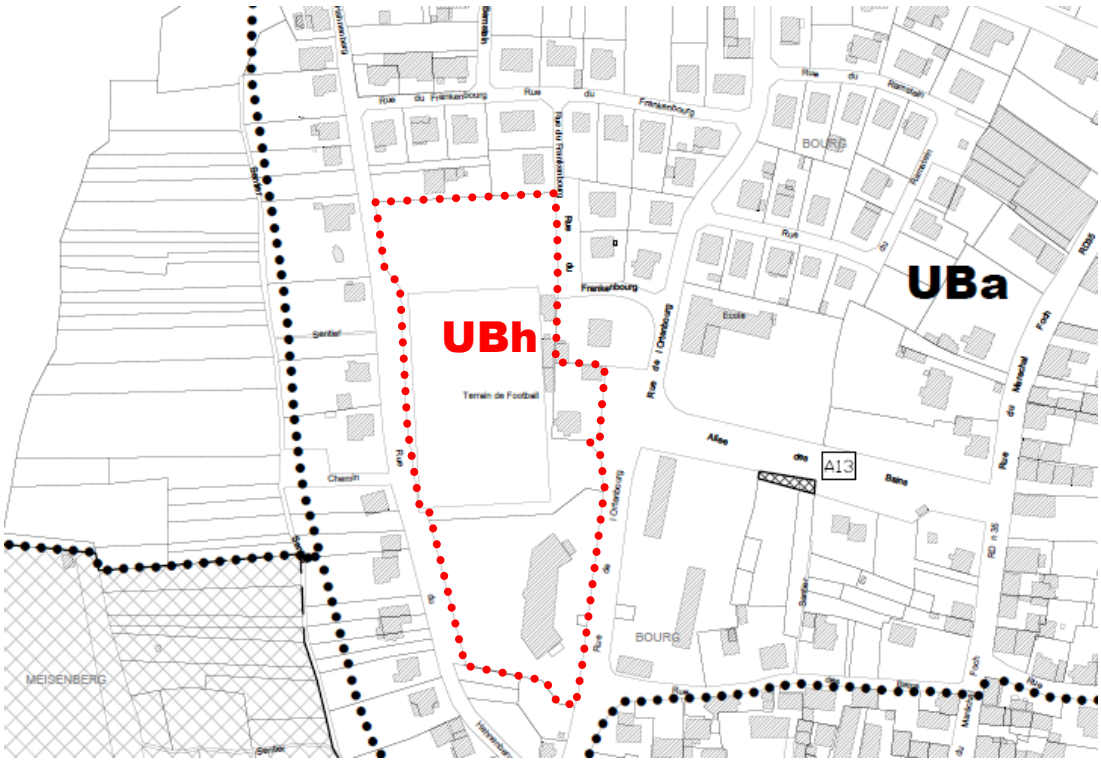
Dans tous les cas, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,20 mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- *à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),*
- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, …*

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

4 Incidences :

Ce point n°4 de la modification, limité au seul secteur de zone UBh aura un impact modéré sur le paysage urbain. Il favorise l'implantation d'activité hôtelière soutenant le développement économique de la commune, sans pour autant modifier les droits à construire sur l'ensemble des zones d'urbanisation récentes.

Il facilite également le développement des structures existantes d'accueil pour les personnes âgées, prenant en compte l'évolution croissante des besoins et la volonté d'offrir un parcours résidentiel sur la commune.

V. Création d'une OAP sectorielle encadrant l'aménagement du site de l'ancien stade

1 Contexte :

Afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et de faciliter leur acceptation par le voisinage, la commune souhaite mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation sur le nouveau secteur de zone UBh.

2 Analyse :

Le site se situe au cœur d'un tissu urbain récent à destination principale d'habitat constitué majoritairement de constructions à caractère pavillonnaire.
Il présente deux topographies différentes de part et d'autre de la rue du Hahnenberg : à l'ouest, un flanc de colline en pied duquel s'implantent les pavillons, à l'est un terrain globalement plat recevant les terrains de sport et la maison de retraite sur la partie sud, qui tranche par ses dimensions (hauteur, volumétrie, emprise au sol) avec le bâti environnant.

Il convient de faciliter l'insertion des futurs projets dans le quartier par un traitement spécifique en frange de secteur pour faciliter la transition avec les volumes bâtis environnants et préserver au maximum la qualité des espaces urbains.
Ainsi, la rue du Hahnenberg est bordée jusqu'au stade d'arbres à hautes tiges qui atténue les vues réciproques entre la maison de retraite et les riverains. Ce principe sera à prolonger sur toute la frange ouest du secteur créé, ainsi qu'en limite nord, de manière à réduire l'impact visuel des futures constructions.
Par ailleurs, la majeure partie des constructions existantes sur les terrains avoisinants rue du Frankenbourg sont constituées de pavillons d'habitation de type R+comble ou R+comble surélevés, implantés en ordre discontinu.
Les constructions au droit des limites nord et nord-est du secteur devront respecter la volumétrie de ces constructions, tant par leur hauteur et leur forme que par leur emprise au sol, afin de permettre une transition urbaine de qualité.

A l'inverse, au sud, il conviendra de composer avec la volumétrie de la maison de retraite.

Les espaces extérieurs devront être traités de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et à apporter aux surfaces non bâties un traitement de qualité privilégiant les espaces végétalisés en pleine terre.

3 Modification :

- Les OAP sont complétées comme suit :

SECTEUR N° 9 : Secteur « Ancien stade »

Périmètre

Voirie d'accès principale

Hauteur des constructions

Recul paysager des constructions

Les principes retenus

1. Un accès par la rue de l'Ortenbourg et l'Allée des Bains

La voirie interne devra limiter au maximum les voies en impasse et favoriser le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement. L'accès principal à la zone devra se faire par la rue de l'Ortenbourg, dans le prolongement de l'allée des Bains.
En raison de leurs caractéristiques, aucun accès principal ne sera créé sur la rue de Frankenbourg et sur la rue du Hahnenberg.

2. Un traitement paysager favorisant l'insertion des projets

Les limites ouest et nord de la zone sont préservées par la création de reculs paysagers. Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra réaliser des aménagements végétalisés sur une largeur de 5m incluant au minimum la plantation d'arbres d'alignement à hautes tiges côté rue du Hahnenberg, d'arbres plus petits, arbustes et baliveaux en frange nord.
Les végétaux devront être d'essences variées et locales, et non allergènes.
Les espaces extérieurs devront être traités de manière à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et à apporter aux surfaces non bâties un traitement de qualité privilégiant les espaces végétalisés en pleine terre, qui devront être plantés et régulièrement entretenus.

3. L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

Les nouvelles constructions devront être implantées sur le terrain de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti. Les plus hautes constructions devront s'implanter en partie sud du secteur, en cohérence avec la volumétrie de la maison de retraite. En revanche, sur les franges nord et nord-est ne pourront s'implanter que des constructions de dimensions comparables à celle du tissu pavillonnaire voisin.

4. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque opération, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.
Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.
De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies sur l'ensemble du secteur sont à prévoir,** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux. D'autres dispositifs pourront avantageusement être mis en œuvre pour permettre le stockage et la réutilisation maximale des eaux de pluies pour tous les usages autorisés par la réglementation sanitaire en vigueur.

5. Les gisements d'économie d'énergie

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage destinés à économiser la consommation énergétique. Elles pourront également intégrer des dispositifs favorisant le recours aux énergies douces, notamment en matière de chauffage. Les équipements techniques, notamment ceux favorisant le confort thermique, d'hiver comme d'été, seront conçus, implantés ou protégés de manière à réduire au maximum les nuisances sonores pour le voisinage.

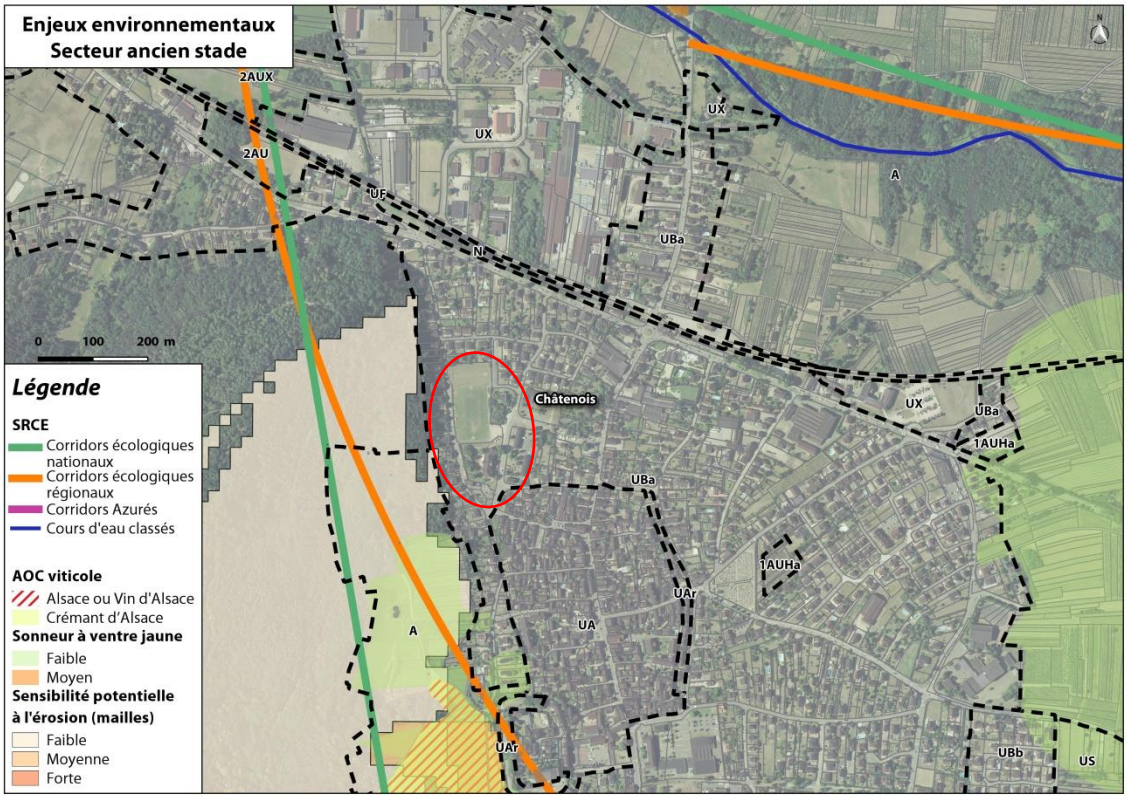
4 Incidences :

Ce point n°5 de la modification vise, par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique, à faciliter la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant. Il favorisera ainsi la densification du tissu en mobilisant des parcelles non bâties, dans le souci de limiter la consommation foncière.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement et le paysage

Outre les précisions ou suppressions de certains emplacements réservés et les adaptations de détail du règlement des zones UA et UB, le principal point de la modification porte sur la création du secteur de zone UBh qui se distingue par une hauteur maximale supérieure à celle des zones environnantes, et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui y est attachée.

Le secteur se situe dans une zone urbanisée de longue date sur laquelle aucun enjeu environnemental n'est recensé :

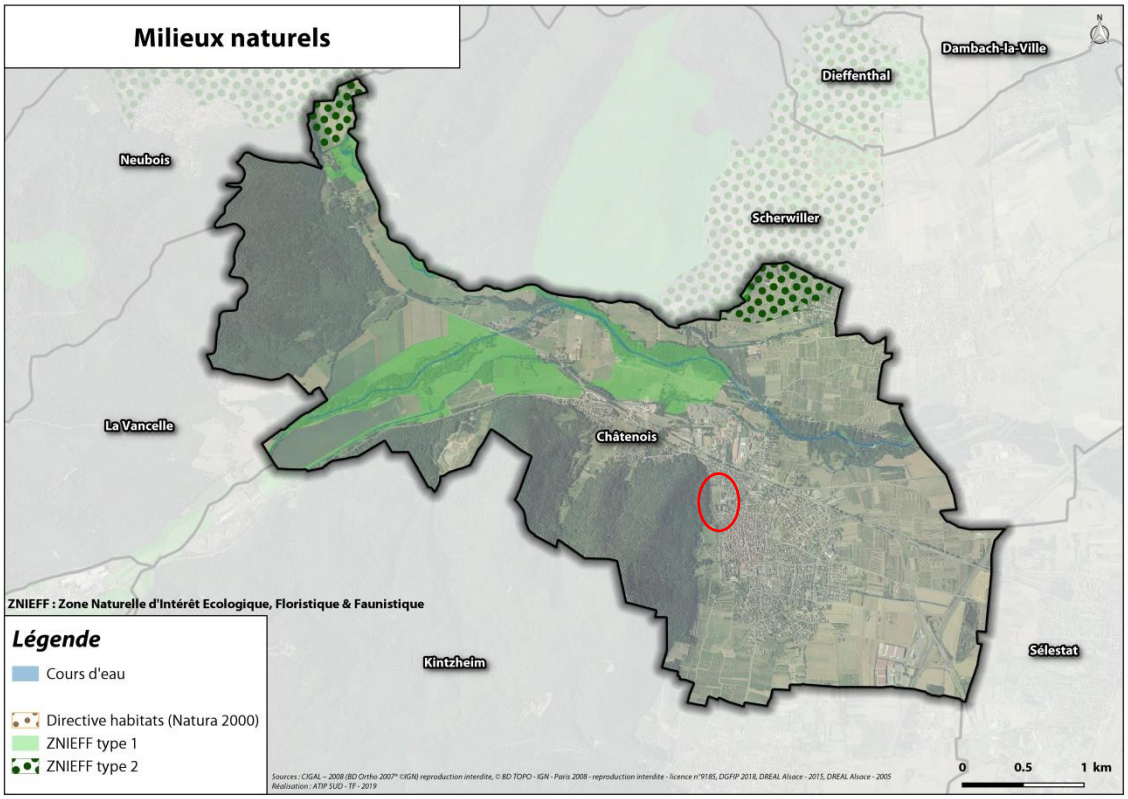


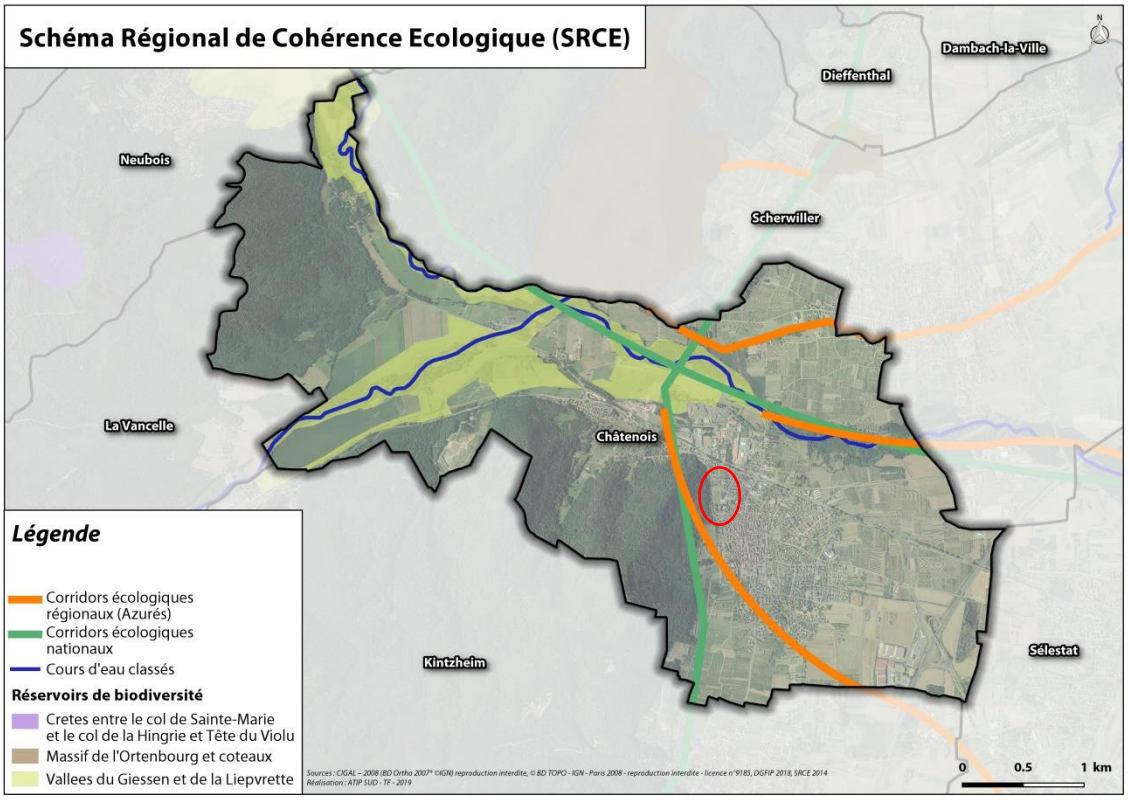
Dans le cadre de cette modification, il est ainsi simplement envisagé de faire évoluer le règlement de manière à permettre, par une augmentation des hauteurs constructibles, l'extension harmonieuse de la maison de retraite et l'implantation éventuelle d'un équipement hôtelier sur le site de l'ancien stade, l'ensemble des équipements sportifs ayant vocation à être concentrés dans la zone US à l'est du bourg, au lieu-dit Erlenmatt.

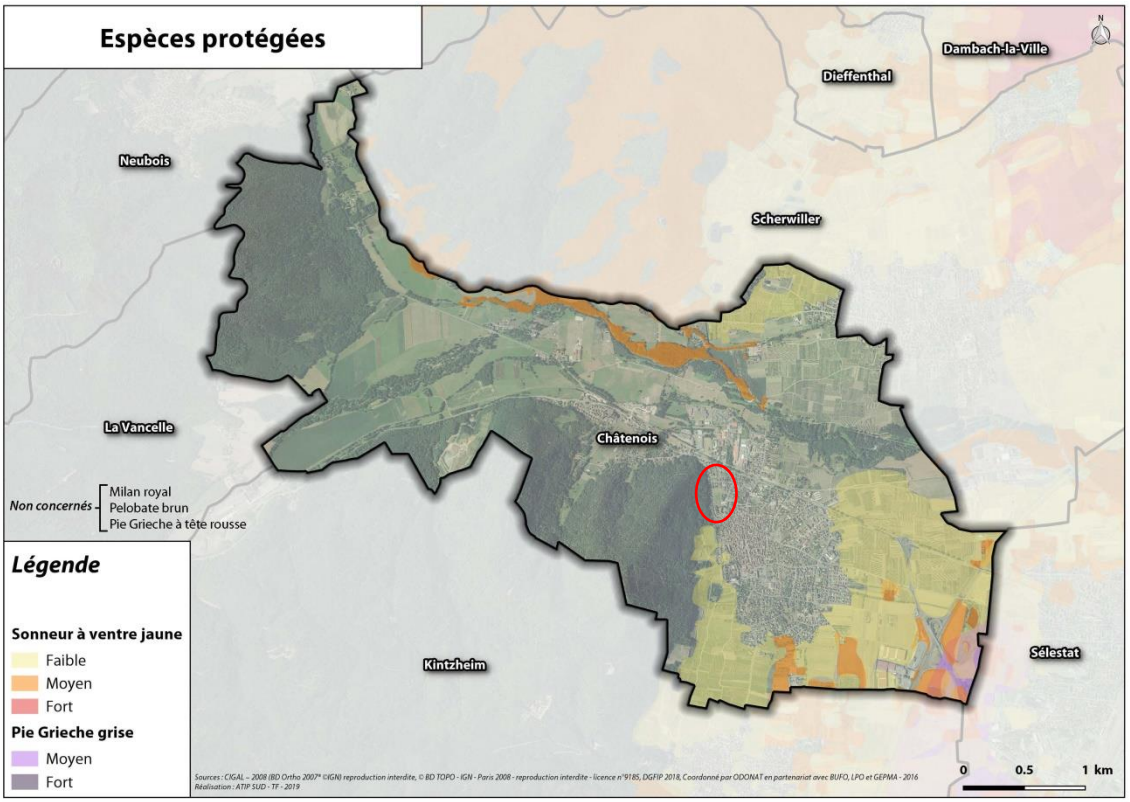
L'évolution envisagée par la commune, soutenant l'implantation de l'activité économique et le développement des équipements dans un secteur situé intra-muros, permet de préserver les zones agricoles et naturelles en densifiant le tissu existant. L'évolution du bâti, si elle peut générer des nuisances supplémentaires en termes de trafic routier pour les riverains par rapport à l'aménagement sportif existant, n'est pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement dans une zone urbaine déjà largement occupée par de l'habitat et des équipements.

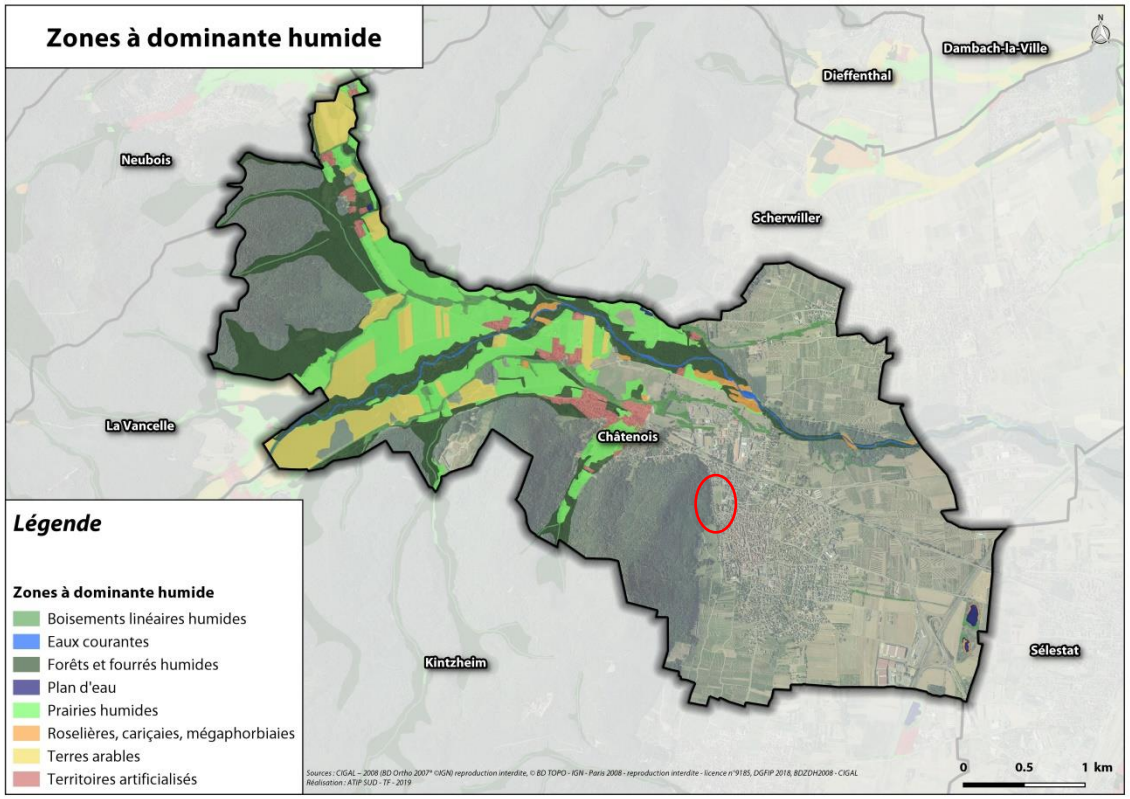
Par ailleurs, la modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement au titre des enjeux présents à l'échelle de l'ensemble du ban communal :

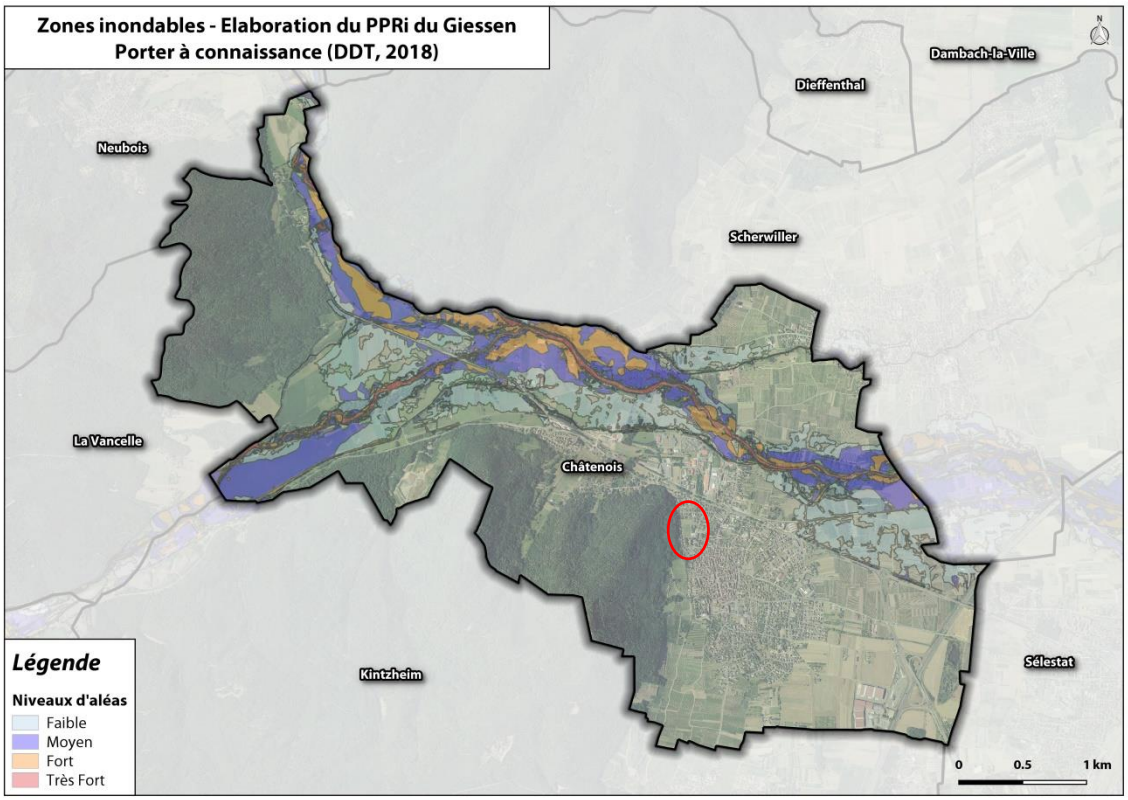
1 Cartographie de synthèse des enjeux de la modification du PLU

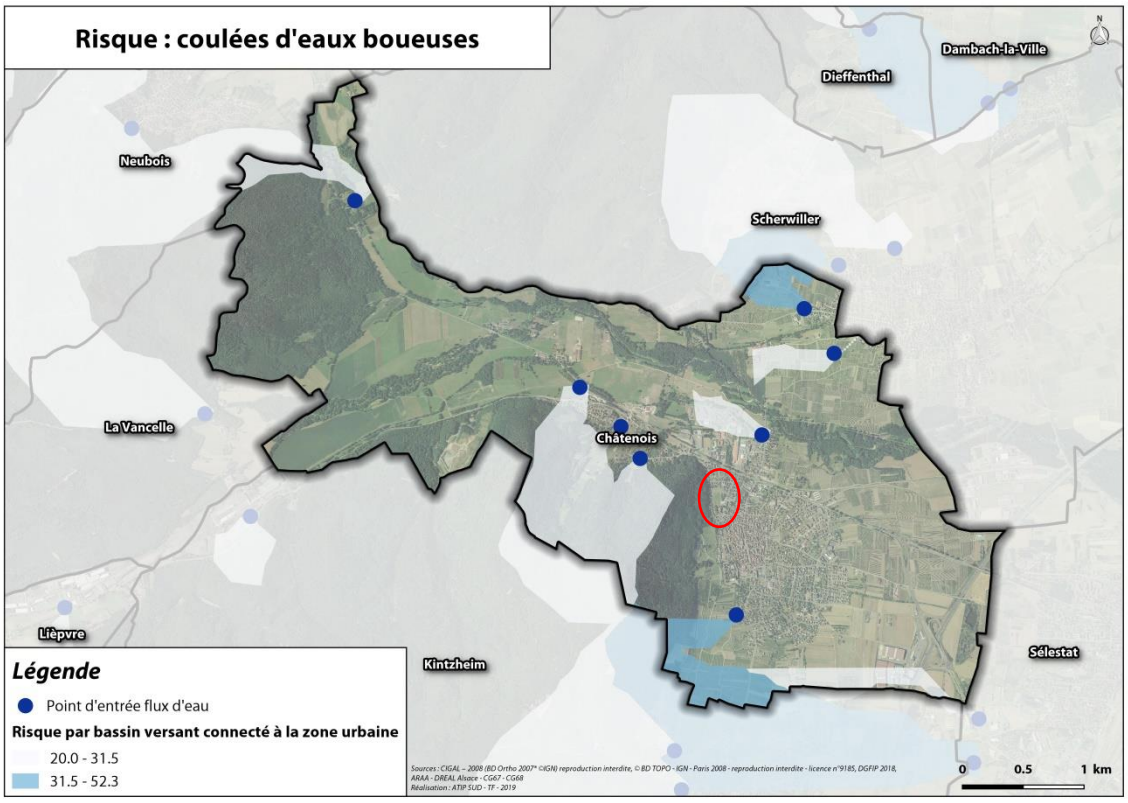


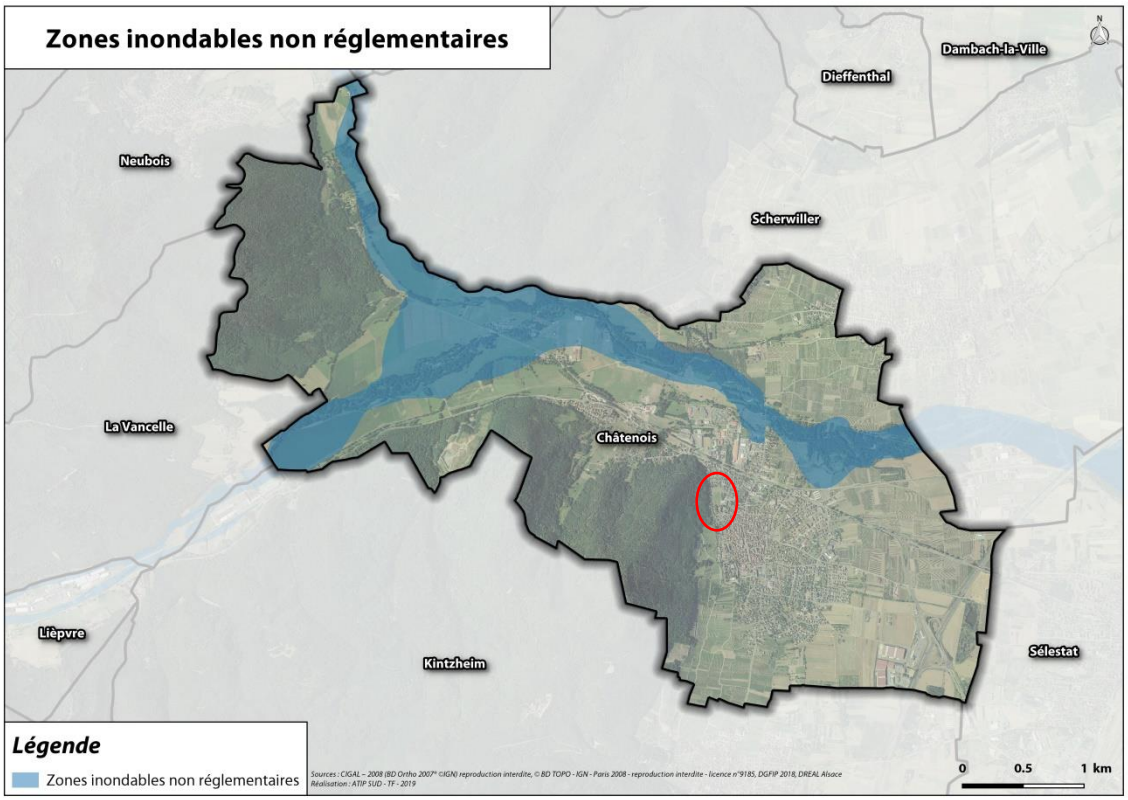


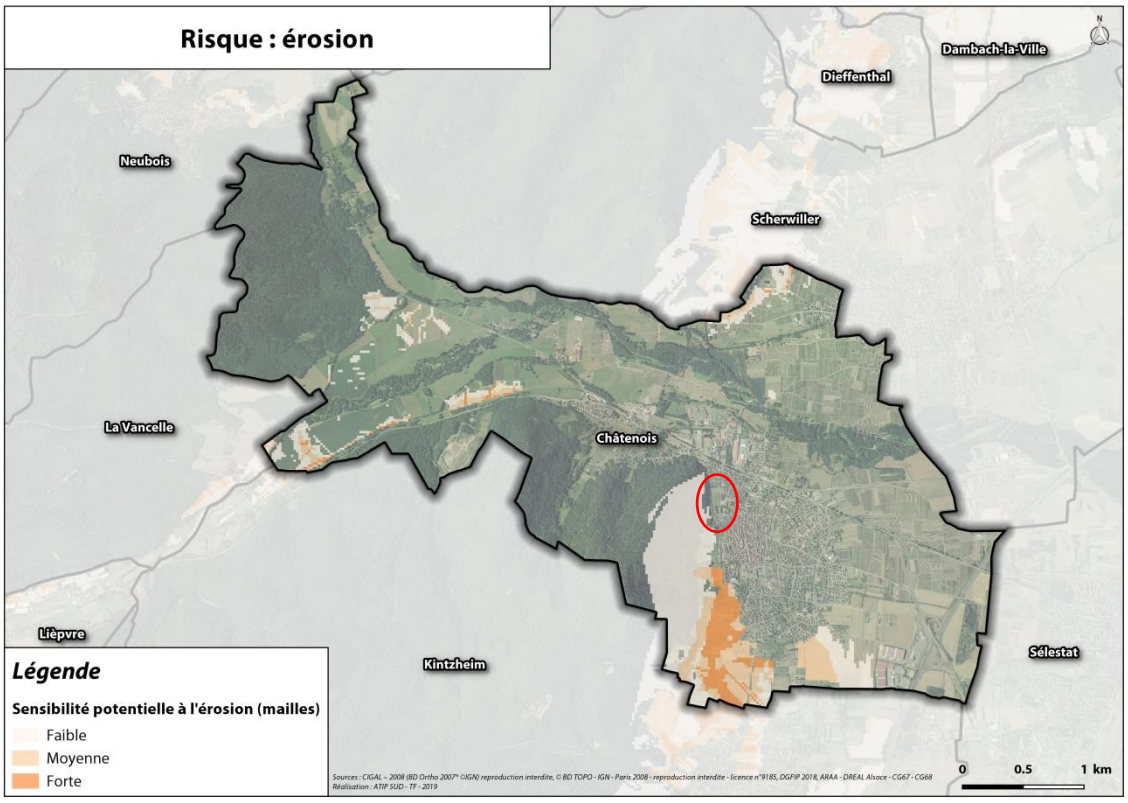

Espèces protégées
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Non concernés
Milan royal
Pelobate brun
Pie Grieche à tête rousse
Légende
Sonneur à ventre jaune
Faible
Moyen
Fort
Pie Grieche grise
Moyen
Fort
Kintzheim
Sélestat
0
0.5
1 km

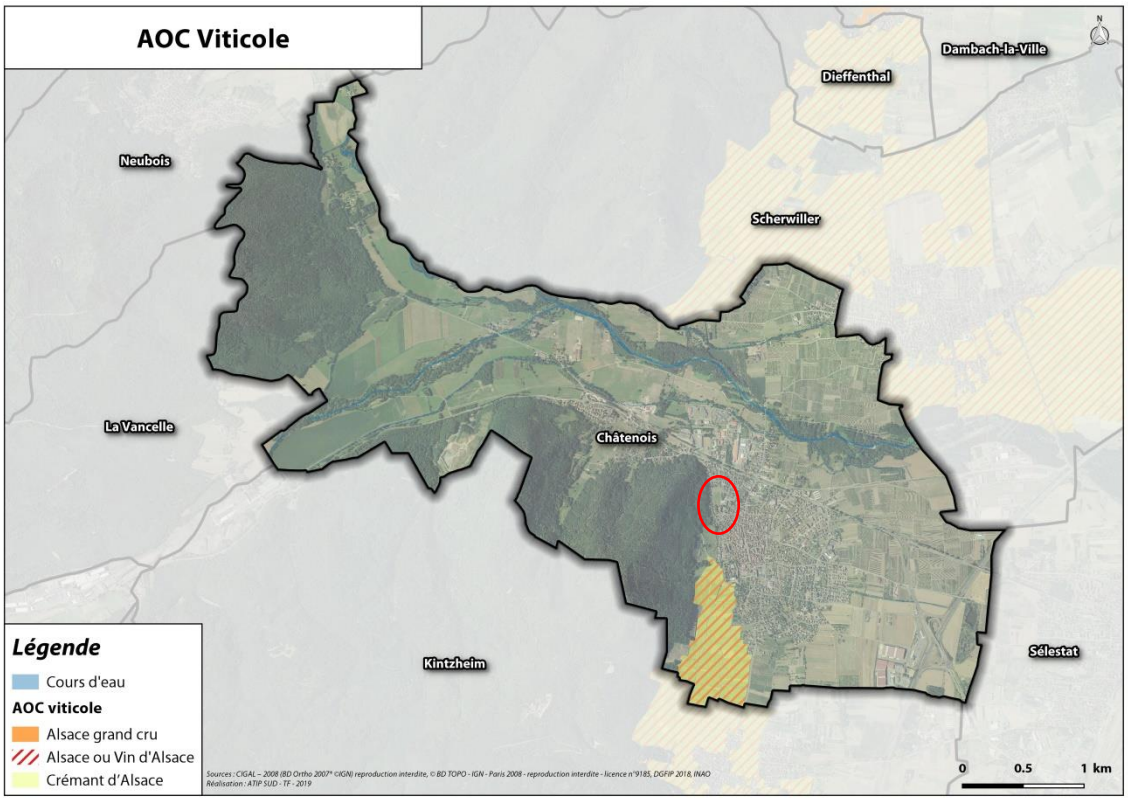

Zones à dominante humide
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Légende
Zones à dominante humide
Boisements linéaires humides
Eaux courantes
Forêts et fourrés humides
Plan d'eau
Prairies humides
Roselières, cariçaies, mégaphorbiaies
Terres arables
Territoires artificialisés
Kintzheim
Sélestat
0
0.5
1 km

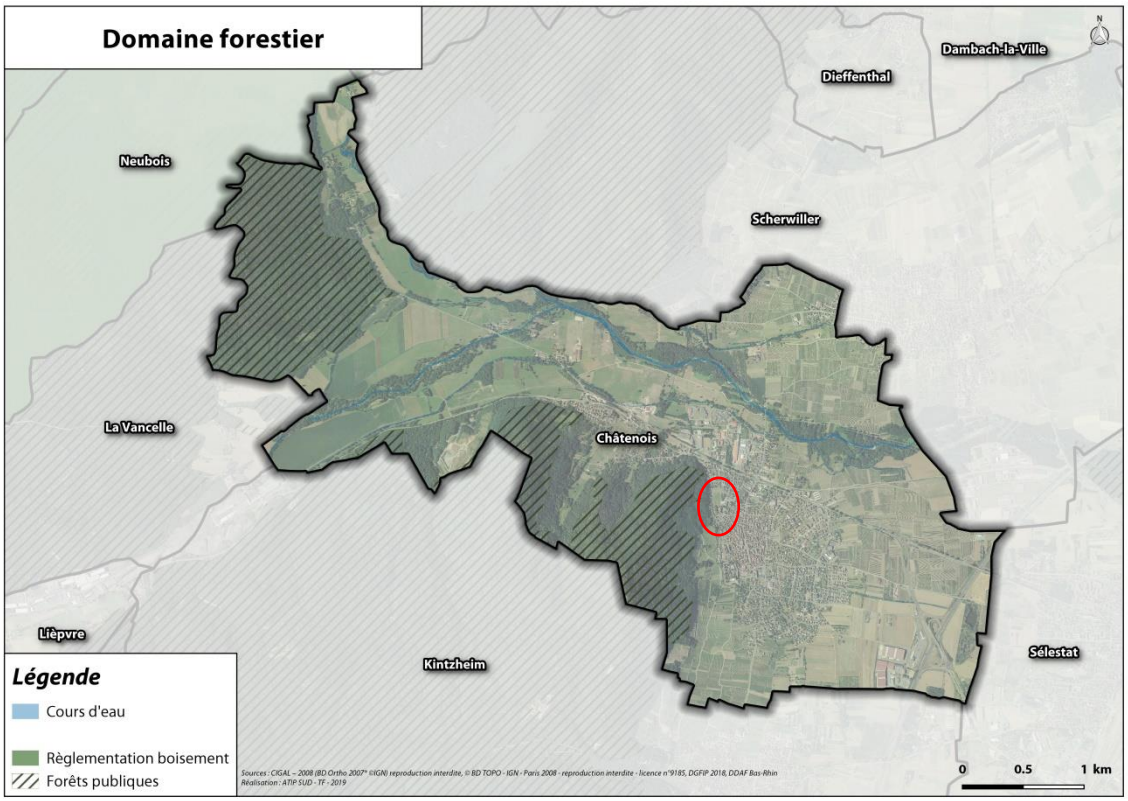

Zones inondables - Elaboration du PPRi du Giessen
Porter à connaissance (DDT, 2018)
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Kintzheim
Sélestat
Légende
Niveaux d'aléas
Faible
Moyen
Fort
Très Fort
0
0.5
1 km

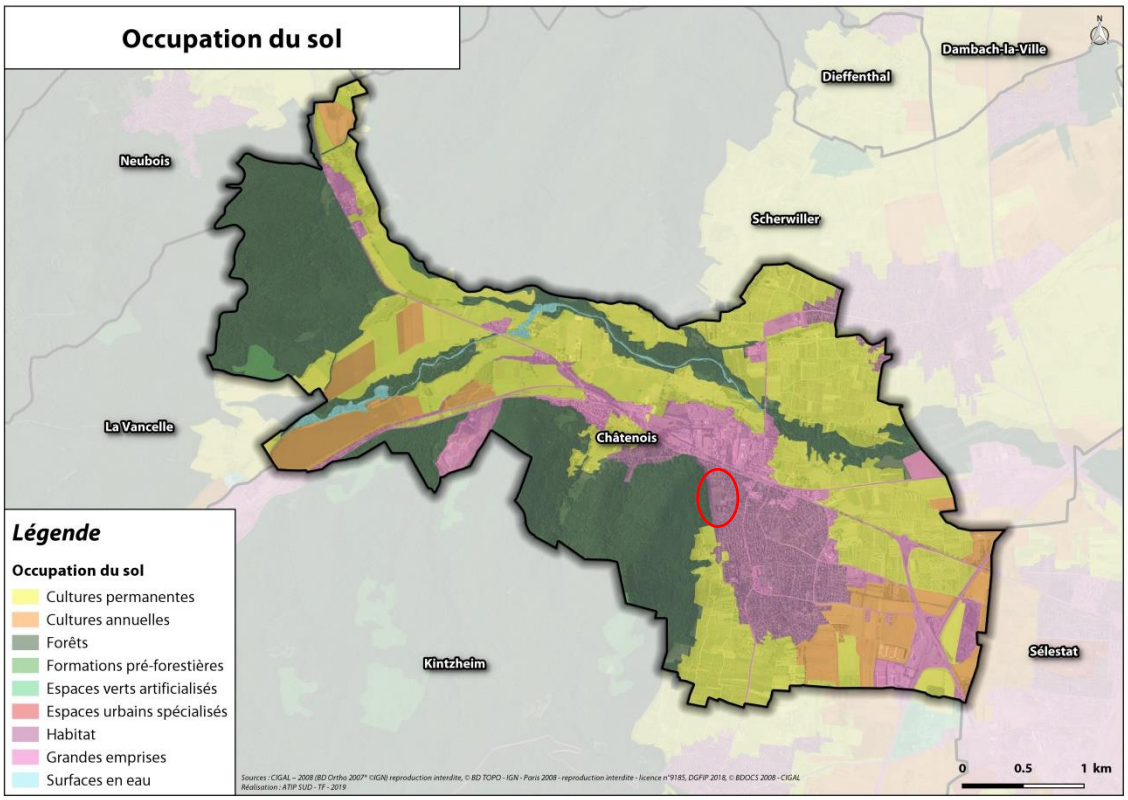

Risque : coulées d'eaux boueuses
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Liepvre
Kintzheim
Sélestat
Légende
Point d'entrée flux d'eau
Risque par bassin versant connecté à la zone urbaine
20.0 - 31.5
31.5 - 52.3
0
0.5
1 km

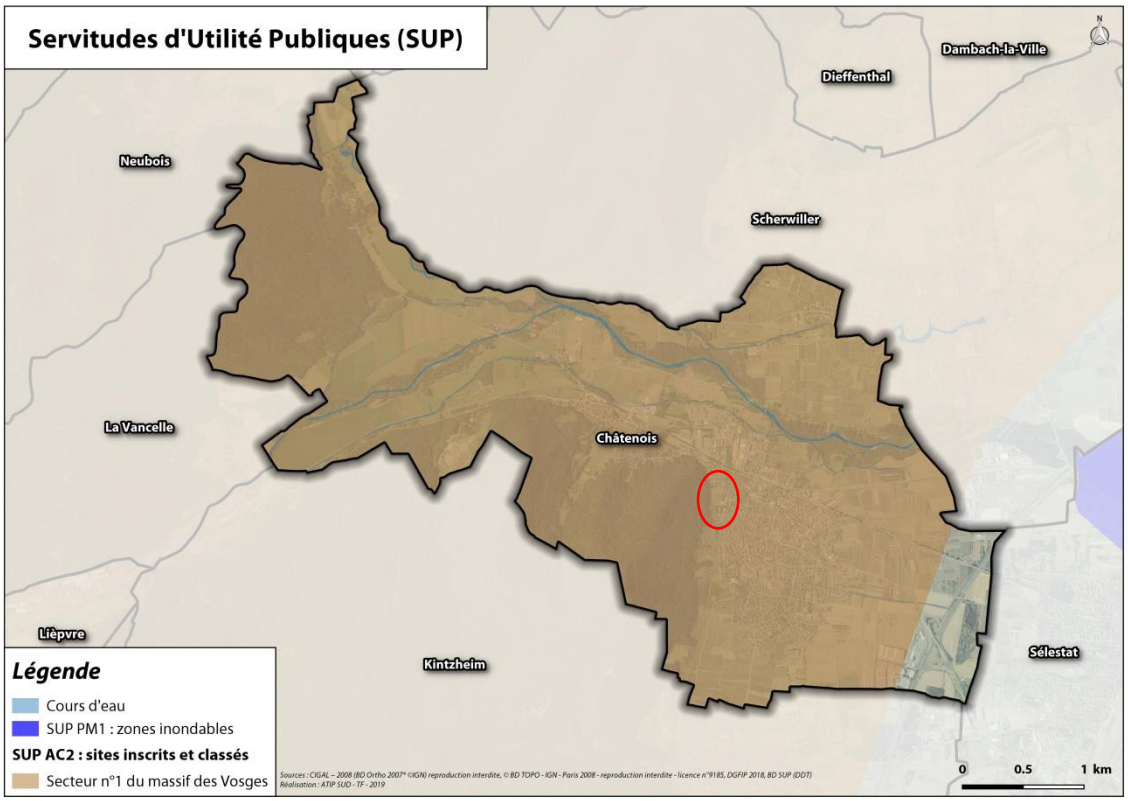

Zones inondables non réglementaires
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Liepvre
Kintzheim
Sélestat
Légende
Zones inondables non réglementaires
0
0.5
1 km


Risque : érosion
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Liepvre
Kintzheim
Sélestat
Légende
Sensibilité potentielle à l'érosion (mailles)
Faible
Moyenne
Forte
0
0.5
1 km


AOC Viticole
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Kintzheim
Sélestat
Légende
Cours d'eau
AOC viticole
Alsace grand cru
Alsace ou Vin d'Alsace
Crémant d'Alsace
0
0.5
1 km


Domaine forestier
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Liepvre
Kintzheim
Sélestat
Légende
Cours d'eau
Règlementation boisement
Forêts publiques
0
0.5
1 km


Occupation du sol
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Kintzheim
Sélestat
Légende
Occupation du sol
Cultures permanentes
Cultures annuelles
Forêts
Formations pré-forestières
Espaces verts artificialisés
Espaces urbains spécialisés
Habitat
Grandes emprises
Surfaces en eau
0
0.5
1 km


Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)
Dambach-la-Ville
Dieffenthal
Neubois
Scherwiller
La Vancelle
Châtenois
Liepvre
Kintzheim
Sélestat
Légende
Cours d'eau
SUP PM1 : zones inondables
SUP AC2 : sites inscrits et classés
Secteur n°1 du massif des Vosges
0
0.5
1 km

2 Incidences sur l'environnement et la santé humaine de la modification du PLU

Au regard des modifications du PLU ainsi que des cartographies synthétiques présentées ci-dessus, il apparaît que :

- concernant les points n°1 à n°3, il ne s'agit que d'adaptations mineures applicables au sein des zones urbanisées de la commune et dont les incidences sur l'environnement et la santé humaine sont nulles.
- Concernant les points n°4 et n°5, il s'agit d'évolutions ayant vocation également à modifier la réglementation en zone urbanisée, sans incidences sur les zones naturelles. Comme précisé plus haut dans le document, l'encadrement des évolutions physiques par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne présente pas d'incidence négative, mais intègre au contraire des mesures destinées à préserver au maximum la perméabilité des sols ainsi qu'à favoriser l'intégration d'aménagements végétalisés qualitatifs dans les futurs projets.

La présente modification du document ne présente ainsi pas d'incidence notable sur l'environnement. Elle ne portera pas atteinte à la préservation des espèces faunistiques et floristiques et ne remettra pas en cause la fonctionnalité des zones humides présentes sur le ban communal.

VII. Conclusion

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie à l'article L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation aux pages 167, 186, 187, 196 , 197, 199 et 201 ;
- le règlement aux pages : 4, 14, 15, 16, 19, 20, 21 et 22;
- le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) et les tableaux des emplacements réservés sur les planches 1, 2, 3 et 5.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation, complétées par les pages 19 et 20

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **CHATENOIS**

RAPPORT DE PRESENTATION – PAGES MODIFIEES

Elaboration POS le : 18/12/1978
Révision du POS en PLU le : 19/12/2012
Modification 1 du PLU le : 09/06/2016

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25/06/2020

A Châtenois,
Le 25/06/2020

MAIRIE DE CHATENOIS Bas-Rhin

Le Maire,
Luc ADONETH

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

La Zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitat, mais aussi de commerce, de bureau et de service, d'artisanat, d'industrie et agricole, ainsi que leur dépendance.
Elle correspond aux extensions de l'urbanisation à partir du noyau ancien et comprend **quatre** secteurs :

UBa, qui correspond aux premières extensions non organisées de l'urbanisation, UBb correspondant aux extensions les plus récentes, sous forme organisée, UBc secteur sensible du point de vue du paysage, et le secteur UBh disposant de règles de hauteurs spécifiques favorisant les extensions de la maison de retraite et l'implantation éventuelle d'un équipement hôtelier.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Interdire l'implantation de nouvelles exploitations agricoles	Idem qu'en zone UA	Ces zones correspondent en effet à des espaces où il n'existe pas d'activité agricole.
Conserver l'aspect de continuité des façades en zone UBa	Dans la zone UBa, les constructions situées en première ligne doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes et sur le bord est de la rue du Maréchal Foch, elles doivent être implantées à l'alignement des voies.	Les constructions sont implantées avec un recul quasi-systématique entre 2 mètres et 5/6 mètres selon le lieu, sauf pour la rue du Maréchal Foch où l'implantation à l'alignement des voies est respectée. Les constructions situées en 2e ligne peuvent ponctuellement rompre cette continuité des façades.
Permettre la création de places de parking en zone UBb	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites de voies, permettant ainsi d'assurer les besoins en stationnement de toute construction ou installations nouvelles hors du domaine public affecté à la circulation automobile.	L'essentiel des constructions dispose d'espaces de stationnement privatifs. Toutefois, les normes de stationnement (nombre d'espaces à réaliser) fixées par le POS selon le nombre de pièces par logement ne sont plus adaptées depuis la réforme du PC en octobre 2007. Par ailleurs, elles ne s'appliquent qu'aux besoins directement liés au logement, sans prendre en compte une dimension plus globale (espaces dévolus aux visiteurs par exemple).
Optimiser les petits terrains de construction	Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative, soit à (H/2- m) > ou = à 3 mètres	Les règles actuelles d'implantation ne permettent pas nécessairement une optimisation des petits terrains. En secteur UBa, une construction qui ne s'implante pas sur limite séparative, et ayant une hauteur à la gouttière de 8 m devrait respecter (8/2 – 2) > ou = à 3 m, ce qui implique un recul minimal de 3 m.

- prendre en compte les dispositifs visant à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires…).

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions pour les terrains d'une superficie supérieure à 800 m² doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages. Elles doivent permettre de prendre en compte les espaces de stationnement en dehors de l'espace public.

Une limitation de hauteur est imposée à l'égout et au faîtage de la toiture pour préserver le paysage urbain qui passe notamment par le maintien de la silhouette urbaine et des volumes existants, tant à Châtenois que pour l'annexe de Scherwiller. Afin de tenir compte de la spécificité du bâti situé de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch, les hauteurs maximales des constructions définies sont supérieures à celles prévues dans le reste de la zone UA.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale qui constitue le charme du village et qui participe à son attrait touristique ;

- préserver les perceptions visuelles depuis la rue et éviter les constructions de type pavillonnaire posées sur taupinière ;

- assurer la continuité et l'homogénéité du bâti et préserver le paysage urbain.

Les règles relatives aux remblais, à l'orientation, aux toitures et aux couvertures assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu ancien. Toutefois, des exceptions sont prévues pour tenir compte du type de constructions et de leur usage : les vérandas, l'extension de bâtiments qui ne respectent pas les dispositions générales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitat sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins croissants, notamment pour l'habitat, et pour éviter un encombrement du domaine public. La commune ne réglemente pas les espaces de stationnement pour les autres usages, afin de ne pas pénaliser les activités économiques.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 30 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation pour tout terrain d'une superficie supérieure à 800 m². Il s'agit en effet de ne pas pénaliser les terrains de dimensions réduites, et, en parallèle, de permettre la densification des grands terrains sans les sur-densifier.

La densité est limitée, pour préserver le cadre de vie actuel des habitants, tout en permettant les possibilités d'évolution du bâti, en fonction de la superficie des unités foncières. Ainsi, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 1.

La zone UB

Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération de lotissements. Elle comporte trois secteurs :

- le secteur UBa, qui correspond aux extensions pavillonnaires sous forme linéaire, ainsi qu'à l'opération de l'A.F.U.A. des Fleurs qui présente des dispositions réglementaires proches de celles du bâti linéaire (en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives notamment)

- le secteur UBb correspond aux secteurs de lotissements,

- le secteur UBc qui repère un secteur sensible du point de vue du paysage, au sud des remparts.

- le secteur UBh correspond au **secteur de l'Ancien Stade** et est identifié pour permettre les extensions de la maison de retraite et l'implantation éventuelle d'un équipement hôtelier

La zone UB est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La mixité des fonctions est admise dans les zones UB (habitat, activités, équipements, loisirs) sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations. Cela répond au principe de diversité des fonctions urbaines.

Conformément à la vocation essentiellement d'habitat de la zone UB, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la mixité des fonctions reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (O.U.S ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles inscrites en matière d'accès (largeur minimale fixée à 3 mètres) visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle. Elles prennent également en compte sécurité des circulations automobiles aux abords des RN 59, RD 35 et 424 imposant la localisation des accès aux parcelles aux endroits où la gêne sera la moindre.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Là encore, cette obligation est liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

Les règles d'implantations assurent :

- la préservation de l'implantation des constructions et des perceptions visuelles :
  - ✓ Préservation de la continuité du tissu urbain et création ou maintien de la logique d'implantation du bâti.
  - ✓ Eviter des reculs trop importants pour gérer au mieux l'espace urbain et limiter l'étalement urbain.

  Ces règles sont adaptées au contexte de chacun des secteurs UBa et UBb. Ainsi, les règles en secteur UBa sont plus permissives que celles du secteur UBb.
- la conservation de la forme urbaine et la prise en compte l'existant ;
- le maintien d'un tissu moins dense, notamment en secteur UBb pour conserver le caractère aéré du secteur.

L'implantation sur limites séparatives est strictement réglementée pour préserver les vues, l'ensoleillement des parcelles, tout en favorisant l'utilisation optimale du foncier, en particulier dans le cas de parcelles étroites. Dans le secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, lorsque la longueur cumulée sur limite séparative n'excède pas 8 mètres. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti, sa densification, tout en préservant le cadre de vie des habitants. Ces règles permettront par exemple l'évolution des constructions pour permettre l'adaptation du logement à l'allongement de la durée de vie des habitants (créations de niveaux de plain-pied par exemple).

Dans les secteurs UBb et UBc, les règles d'implantation visent à prendre en compte leur faible densité, en interdisant l'implantation sur limite séparative. En effet, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment devra être respecté. Cette distance ne pourra toutefois pas être inférieure à 3 mètres. Dans le secteur UBh, cette distance minimale est portée à 5m pour les limites séparatives constituant aussi des limites de secteur de zone. L'objectif ici et de préserver, lorsque cela est pertinent, une distance par rapport aux constructions résidentielles les plus proches.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages. De plus, dans le secteur UBc, elles ont pour objectif complémentaire de limiter la densité bâtie, dans un espace en vue directe des remparts et situé sur un point haut.

La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes. Dans les secteurs UBa et UBb, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres. Toutefois, cette hauteur maximale est différente pour le secteur UBc, où la hauteur maximale autorisée à l'égout ne pourra excéder 4 m, là encore pour préserver le paysage urbain et les remparts.

L'aspect extérieur (remblais, toitures, couvertures) des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, …) permet de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

1.1.1 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones d'extension 1AUH et 2AUH font toutes l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci visent une évolution cohérente de chaque site, au regard des enjeux repérés en matière d'habitat, d'urbanisme et de paysage.
Ainsi, les principes de bouclages de voirie, de mixité de l'habitat, de densité, de gestion de l'eau, de gisements d'économie d'énergie sont formalisés pour chaque secteur. Des principes complémentaires ou plus précis sont déclinés localement, en fonction des spécificités de chaque site.
Dans **les secteurs Neuerweg et Hattenberg**, des principes de bouclages de voirie, d'aménagement paysager ont été définis pour assurer une cohérence d'ensemble avec les zones d'habitat périphérique, et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble des deux secteurs.
De plus, compte tenu de la superficie concernée, ces zones, à vocation d'habitat, doivent garantir une mixité de l'habitat, en particulier par la réalisation de collectifs. Ceux-ci devront s'implanter dans le prolongement de ceux existants au nord de la Rue du Neuerweg.
Dans **le secteur Languedoc**, une orientation précise une hauteur limitée en bordure de la rue du Hattenberg, afin d'inscrire l'évolution de ce site dans le paysage urbain environnant. En effet, le site est bordé de maisons individuelles. En revanche, à l'intérieur du secteur, en déclivité par rapport aux rues, des constructions pourront être plus hautes.
Dans **le secteur de la Binn**, des principes de préservation de cheminements piétons, permettant également l'accès à des parcelles agricoles, ont été inscrits.

Le **secteur Hartmann**, situé en bordure de la RN 59, doit permettre la réutilisation d'un secteur anciennement industriel. L'orientation d'aménagement identifie un bâtiment à préserver pour des raisons de préservation de l'image du site. De plus, compte tenu de la localisation du site et de son emprise, la commune a souhaité y voir s'implanter des installations destinées à l'accueil de personnes âgées, d'accueil hôtelier et de petits commerces, pérennisant la mixité des fonctions et des formes largement en place dans cette partie de la ville.
Le **secteur du Cimetière**, de dimension modeste, ne prévoit pas de bouclage de voirie, difficilement réalisable sur un site aussi réduit. En revanche, des liaisons douces doivent être prévues en direction de l'est du site, vers la vieille ville.
Le **secteur du Sultzfeld**, à vocation économique, doit prévoir une voirie principale située en limite sud du site, sur laquelle se connectera une voirie secondaire, dans la perspective d'une urbanisation progressive du site.
Le **secteur de l'Ancien Stade** est identifié pour permettre les extensions de la maison de retraite de manière à répondre à l'évolution des besoins de la population, ainsi que l'implantation éventuelle d'un équipement hôtelier qui répondrait à un besoin touristique et économique identifié. Afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain, leur volumétrie est encadrée et des dispositions paysagères prévues pour minimiser leur impact visuel et faciliter le lien avec les terrains voisins.

1.1.2 Les emplacements réservés

La commune a inscrit 30 emplacements réservés, dont certains figuraient déjà au Plan d'Occupation des Sols.
28 sont au bénéfice de la commune et sont destinés à préserver les cheminements autour des remparts, à améliorer les circulations et à permettre les dessertes aux différents secteurs urbanisés et d'extension.
Une large part des emplacements réservés est destinée aux élargissements de voirie, afin d'améliorer les circulations et la sécurité sur des voies utilisées par les voitures mais aussi par les cyclistes.
Les emplacements réservés sont également destinés à la desserte des zones d'extension, afin d'assurer la faisabilité de ces opérations en garantissant à terme la desserte des futures opérations à partir de voies publiques existantes.
Un emplacement réservé, au bénéfice de l'Etat, est destiné à la réalisation de la déviation de Châtenois.

Un emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Général, est destiné à la réalisation d'un maillage et de compléter le réseau des itinéraires cyclables du secteur : itinéraire cyclable Ouest/Est Val de Villé / Sélestat / Allemagne, qui débouche actuellement sur la RD 35 par une route forestière « Route du Sel », et itinéraire cyclable nord/sud Molsheim / Obernai / Sélestat, le long du Piémont.
Un emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une zone de rétention d'eaux pluviales, afin de limiter les débits des eaux pluviales en cas de fort épisode orageux.

Liste des emplacements réservés			
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**	**Superficie**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59, sur une emprise globale de 436 477 m²	Etat	
A2	Aménagement cyclable RD35 Châtenois-Scherwiller, sur une largeur de 4m de part et d'autre de la route et une surlageur côté est dans le virage au droit du Chemin vicinal dit Holzweg	Département	Emprise totale 7997m²
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller) sur une largeur de 2m côté Châtenois	Commune	Emprise totale 539 m²
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (annexe Scherwiller) sur une largeur de 1,50m de part et d'autre de la route	Commune	Emprise totale 378 m²
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld, sur une emprise totale de 537m²	Commune	
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller : emprise SNCF, sur une emprise de 90m²	Commune	
~~A7~~	~~Aménagement du carrefour route de Sélestat et rue des fraises~~	~~Commune~~	
A9	Elargissement à 6m de la rue du muguet, de part et d'autre de la voie	Commune	Emprise totale 52 m²
A10	Elargissement à 6m de la route romaine côté ouest	Commune	Emprise totale 79 m²
A11	Elargissement ponctuel à 5m, côté est, du chemin rural à l'est de la rue du Giessen	Commune	Emprise totale 181 m²
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses, d'une largeur de 6m	Commune	Emprise totale 241 m²
A13	Elargissement ponctuel – Allée des bains, sur une emprise de 117m²	Commune	
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté sur une emprise de 8m²	Commune	
A15	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m le long des douves	Commune	Emprise totale 1105 m²
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges à 12m au droit du débouché de la rue de l'Eglise et à 5m dans la courbe	Commune	Emprise totale 119m²
A17	Création d'une voie d'une largeur de 3m depuis la rue du Baillage	Commune	Emprise totale 236m²
~~A18~~	~~Réalisation de la rue de Bergheim~~	~~Commune~~	~~Emprise totale 276m²~~
~~A19~~	~~Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir~~	~~Commune~~	~~Emprise totale 20m²~~
~~A20~~	~~Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine~~	~~Commune~~	
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH, sur une emprise de 17m²	Commune	
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg sur une largeur de 3m côté ouest et création d'un chemin d'une largeur de 3m	Commune	Emprise totale 375m²
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld sur une largeur de 3m côté est	Commune	Emprise totale 897m²
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg, sur une largeur de 3m de part et d'autre de la voie et réalisation de réseaux	Commune	Emprise totale 4035m²
A25	Elargissement dit Schiettschweg, sur une emprise de 224m²	Commune	
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé, d'une largeur de 8m	Commune	Emprise totale 483m²
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464 sur une emprise de 457m²	Commune	
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach sur une emprise de 3675m²	Commune	
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir, sur une emprise de 3,30m²	Commune	
A30	Elargissement croisement rue du Rhin rue Véronique, sur une emprise totale de 5,20m²	Commune	

Zone	P.L.U.	Modification n°1	Evolution M1	Modification n°2	Evolution M2
UA	17,80	17,80		17,80	
dont UAr	1,4	1,4		1,4	
dont UAs	1,6	1,6		1,6	
UB	129,3	131,26		131,26	
dont UBa	111	112,96	+1,96	111,28	-1,68
UBb	17,6	17,6		17,6	
UBc	0,7	0,7		0,7	
Ubh				1,68	+1,68
UF	5,9	5,49	-0,41	5,49	
US	4,2	4,2		4,2	
UX	48,5	48,5		48,5	
dont UXa	14,2	14,2		14,2	
Total zones urbaines	205,7	207,25	+1,55	207,25	
INA1	0	0		0	
INA2	0	0		0	
INA3	0	0		0	
IINA3	0	0		0	
1AUH	11,4	9,5	-1,90	9,5	
dont 1AUHa	2	2		2	
1AUX	3	3		3	
2AUH	2,4	2,4		2,4	
2AUX	15,4	15,4		15,4	
2AU	1,6	1,6		1,6	
Total zones à urbaniser	33,8	31,9	-1,90	31,9	
NC					
A	784,6	784,94	+ 0,34	784,94	
dont Ac	19,1	19,1	+ 1,1	19,1	
dont Ah	0,7	0,7		0,7	
Dont Aj	0	3,06	+3,06	3,06	
Total zones agricoles	784,6	784,94	+0,34	784,94	
ND					
N	431,7	431,7		431,7	
dont Ne	17,8	17,8		17,8	
Nm	0,7	0,7		0,7	
Total zones naturelles	431,7	431,7		431,7	

Les zones urbaines

D'une façon générale dans le P.L.U., les zones urbaines ont été redéfinies afin d'identifier des secteurs homogènes et cohérents du point de vue de la forme et de l'implantation. Le règlement associé à chaque zone met en œuvre des prescriptions adaptées au type de bâti.

La zone UA

La structure ancienne est classée en zone urbaine UA. La vocation de cette zone est mixte : si elle accueille majoritairement des habitations, des bâtiments agricoles ou de petites constructions à vocation économique peuvent la parcourir.
On relèvera qu'une partie du bâti ancien de l'annexe de Scherwiller, classée en zone UB au POS, a été reclassée en zone UAs pour mieux assurer la préservation des caractéristiques du patrimoine ancien de ce secteur.
Le règlement de la zone UA définit des dispositions s'appuyant sur la typologie bâtie observée, en particulier pour ce qui concerne la réglementation de la hauteur et de l'aspect extérieur. Ainsi, des règles relatives à l'aspect des façades, aux toitures, aux faîtages et aux couvertures ont été définies dans le règlement du P.L.U.
En dernier lieu, l'augmentation des besoins en stationnement a nécessité un durcissement des obligations de réaliser des aires de stationnement hors domaine public, puisque chaque projet devra comporter un nombre de places de stationnement défini en fonction de la morphologie bâtie dans laquelle il s'inscrit. Ainsi, toute nouvelle construction à usage d'habitation devra prévoir la réalisation d'espaces de stationnement adaptés aux différents projets.
Tout comme dans le POS, elle comprend un secteur UAr, qui identifie les remparts et les anciennes douves. Les dispositions réglementaires sont sensiblement identiques à celles du P.O.S.

La zone UB

Cette zone recouvre des espaces bâtis composés essentiellement de tissus pavillonnaires.
Elle recouvre la majeure partie des secteurs déjà classés en zone urbaine UB du P.O.S. S'y sont rajoutés les secteurs urbanisés, ou en cours d'urbanisation, réalisés depuis l'approbation du P.O.S.

Les dispositions du règlement de la zone UB ont été adaptées au tissu bâti. Elles sont donc moins strictes qu'en zone UA, mais restent plus contraignantes que dans le P.O.S., en particulier pour les règles concernant l'aspect extérieur. C'est notamment le cas de l'interdiction des remblais formant des taupinières, réglementation introduite par le P.L.U., tout comme les règles d'aspect, très peu contraignantes dans le P.O.S.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ont elles aussi évolué, afin de tenir compte de la volonté communale de permettre une meilleure utilisation du foncier, notamment dans le cas d'extension de construction, tout en assurant une distinction entre secteurs d'urbanisation linéaire (UBa) et secteurs de lotissements (UBb). Le PLU introduit toutefois un secteur UBc de dimension très limitée, dans lequel prévaut la volonté de préserver les vues sur et depuis les remparts, où la densité doit être très faible, ainsi qu'un secteur UBh où les hauteurs maximales sont adaptées pour faciliter l'extension du bâti existant et l'émergence de projet permettant de soutenir le développement touristique de Châtenois.
Les logiques de développement durable ont été également prises en compte dans la zone UB, afin de permettre aux constructions existantes d'implanter des dispositifs de production d'énergie solaire par exemple, mais aussi de prévoir des toitures végétalisées, ou de densité bâtie sur la parcelle, afin de favoriser un meilleur équilibre entre espace vert et espace bâti et une plus grande infiltration des eaux de pluie (réduisant les coulées sur l'espace public). Ces éléments doivent toutefois porter sur une superficie limitée des constructions, afin de ne pas perturber le cadre de vie des habitants.

La zone UF

Elle correspond assez largement à celle retenue par le P.O.S. Des adaptations réglementaires ont néanmoins été complétées.

La zone US

Elle correspond assez largement à la zone INA3 du POS. Dévolue aux équipements sportifs et de loisirs, et à leurs développements, cette zone appartient pour une large part à la commune.

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

RAPPORT DE PRESENTATION (page modifiée)

Elaboration le: 18/12/1978
Révision n°1 le: 30/08/1988
Révision n°2 le: 07/03/2002
Révision n°3 le: 19/12/2012

MODIFICATION N°1
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 09 juin 2016

A CHATENOIS
le 10 juin 2016

MAIRIE DE CHATENOIS
Bas-Rhin

Le Maire Luc ADONETH

A T I P
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 - rue de Sélestat - 67210 OBERNAI

Zone	P.L.U.	Modification n°1	Evolution
UA	17,80	17,80	
dont UAr	1,4	1,4	
dont UAs	1,6	1,6	
UB	129,3	131,26	
dont UBa	111	112,96	+1,96
UBb	17,6	17,6	
UBc	0,7	0,7	
UF	5,9	5,49	-0,41
US	4,2	4,2	
UX	48,5	48,5	
dont UXa	14,2	14,2	
Total zones urbaines	205,7	207,25	+1,55
INA1	0	0	
INA2	0	0	
INA3	0	0	
IINA3	0	0	
1AUH	11,4	9,5	-1,90
dont 1AUHa	2	2	
1AUX	3	3	
2AUH	2,4	2,4	
2AUX	15,4	15,4	
2AU	1,6	1,6	
Total zones à urbaniser	33,8	31,9	-1,90
NC			
A	784,6	784,94	+ 0,34
dont Ac	19,1	19,1	+ 1,1
dont Ah	0,7	0,7	
Dont Aj	0	3,06	+3,06
Total zones agricoles	784,6	784,94	+0,34
ND			
N	431,7	431,7	
dont Ne	17,8	17,8	
Nm	0,7	0,7	
Total zones naturelles	431,7	431,7	

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le: 18/12/1978
Révision n°1 le: 30/08/1988
Révision n°2 le: 07/03/2002
Révision n°3 le: 19/12/2012

MODIFICATION N°1
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 09 juin 2016

A CHATENOIS
le 10 juin 2016

MAIRIE DE CHATENOIS
Bas-Rhin

Le Maire Luc ADONETH

A T I P
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 - rue de Sélestat - 67210 OBERNAI

COMMUNE DE CHATENOIS

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

APPROBATION

ATIP OBERNAI 53 rue de Sélestat **67210 OBERNAI**

Introduction

La commune de Châtenois est rattachée à la Communauté de Communes de Sélestat, membre du syndicat mixte du SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013.

Par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2012, la commune de Châtenois a approuvé la révision n°3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui une première modification, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions règlementaires et prendre en compte la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014.

I. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. Rectification d'une erreur matérielle en zone Ux ;
2. Reclassement d'une portion de zone A en Ac au lieu-dit Isenfeld ;
3. Création d'un secteur de zone Aj au lieu-dit Neuerweg ;
4. Reclassement d'une portion de secteur UF en UBa et A
5. Reclassement d'une portion de zone 1AUH en A et modification de l'OAP n°1
6. Modification de l'article 6 en zone UX
7. Intégration à l'article 11 UB de la notion de projection relative aux toitures ;
8. Harmonisation de la notion de bâtiment annexe entre le glossaire et le règlement ;
9. Modification de l'article 12 des zones UA, UB et 1AUH relative aux places de stationnement ;
10. Modification de l'article 6 de la zone UB relative au cas des parcelles d'angle ;
11. Modification de l'article 6 de la zone UB relative aux bâtiments annexes ;
12. Reclassement d'une portion de zone 1AUH en UB sur le secteur "Hartmann", et modification de l'OAP secteur n°4
13. Suppression de l'emplacement réservé A8
14. Modification de l'emplacement réservé A24
15. Modification de l'article 7UA relatif à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives;

II. Prise en compte des dispositions de la loi ALUR :

1. Suppression de l'article 14 du règlement relatif au Coefficient d'Occupation des Sols ;
2. Instauration de normes de stationnement des bicyclettes.

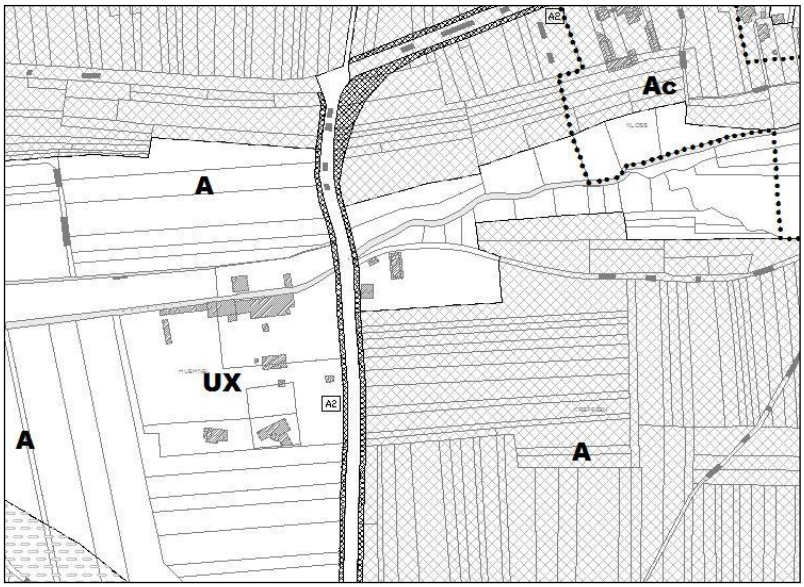
I. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

I. Rectification d'une erreur matérielle en zone UX

1. Contexte :

Dans le document d'urbanisme en vigueur, une erreur matérielle a été identifiée dans la planche n°2 du plan de règlement au 1/2000. Il s'agit de préciser le contour de la zone UX située à la sortie Nord de Châtenois en direction de Scherwiller, qui ne figure pas sur le plan de règlement.

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 2) est représenté comme suit :



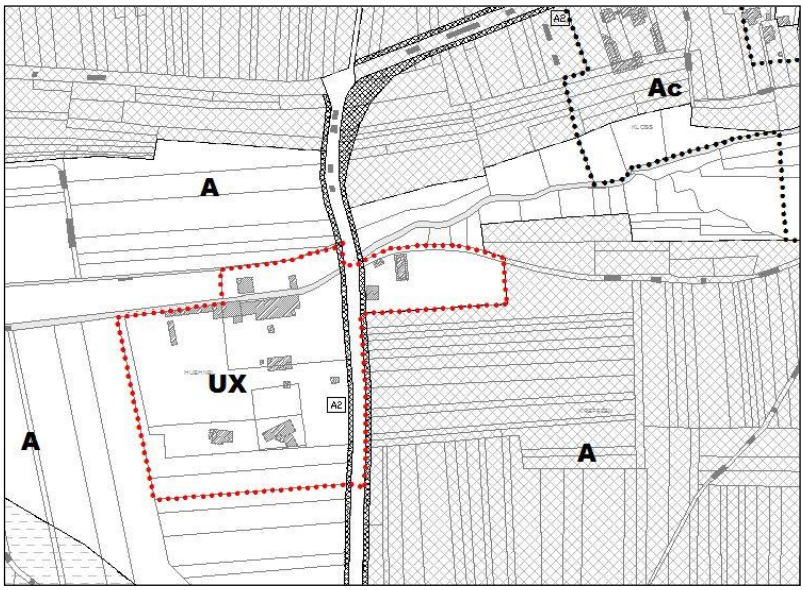
Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

2. Analyse :

Le contour de la zone UX figurait dans le plan de règlement du PLU arrêté, qui n'a pas évolué suite à l'enquête publique, mais il n'a pas été reporté lors de l'approbation de la révision n°3 du PLU. Il convient donc de le reporter sur le plan de règlement.

3. Modification :

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 2) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

4. Incidences :

Ce point n°1 de la modification n'aura aucun impact puisqu'il s'agit de matérialiser le contour d'une zone UX existante.

II. Reclassement d'une portion de zone A en Ac au lieu-dit Isenfeld

1. Contexte (projet communal et dispositions en vigueur) :

La commune souhaite permettre l'implantation, dans le secteur Isenfeld, d'une station de lavage et d'un hangar de stockage répondant à un besoin existant des exploitations agricoles de Châtenois et des environs.
La CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) de Châtenois, prévoit de mettre ces locaux et équipements à la disposition des viticulteurs en lieu et place d'un hangar de stockage situé en centre-ville, peu pratique et vétuste. Le bâtiment intégrera également les bureaux nécessaires à leur gestion.
Ce projet permettra de rationnaliser et améliorer les pratiques des exploitants par un équipement mutualisé adapté, facile d'accès et fonctionnel, en évitant la multiplication d'installations individuelles consommatrice d'espaces.
Un tel projet permet également une meilleure maitrise de l'impact sur l'environnement de ces pratiques.

- Règlement du PLU de Châtenois :

  - ✓ Zone A, caractère de la zone, page 57 :

    « La zone A comprend un secteur Ac, constructible pour l'activité agricole et un secteur Ah, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole.

  - ✓ *Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

    Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

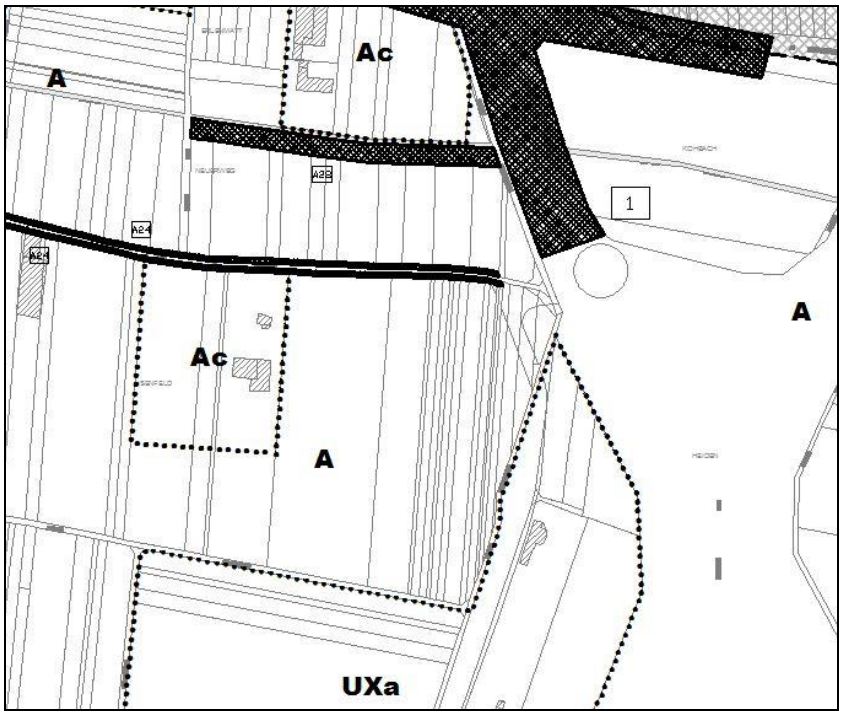
    Dans toute la zone A :
    - *les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au-moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,*
    - *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,*
    - *les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,*
    - *les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,*
    - *les itinéraires de déplacements doux,*
    - *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.*

    De plus, dans le secteur Ac :
    - *Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.*
    - *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :*
      - *que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,*
      - *qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,*
      - *qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,*
      - *que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.*

    Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

    De plus, dans le secteur Ah :
    - *l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

- Le plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) prévoit les dispositions suivantes



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/5000), sans échelle.

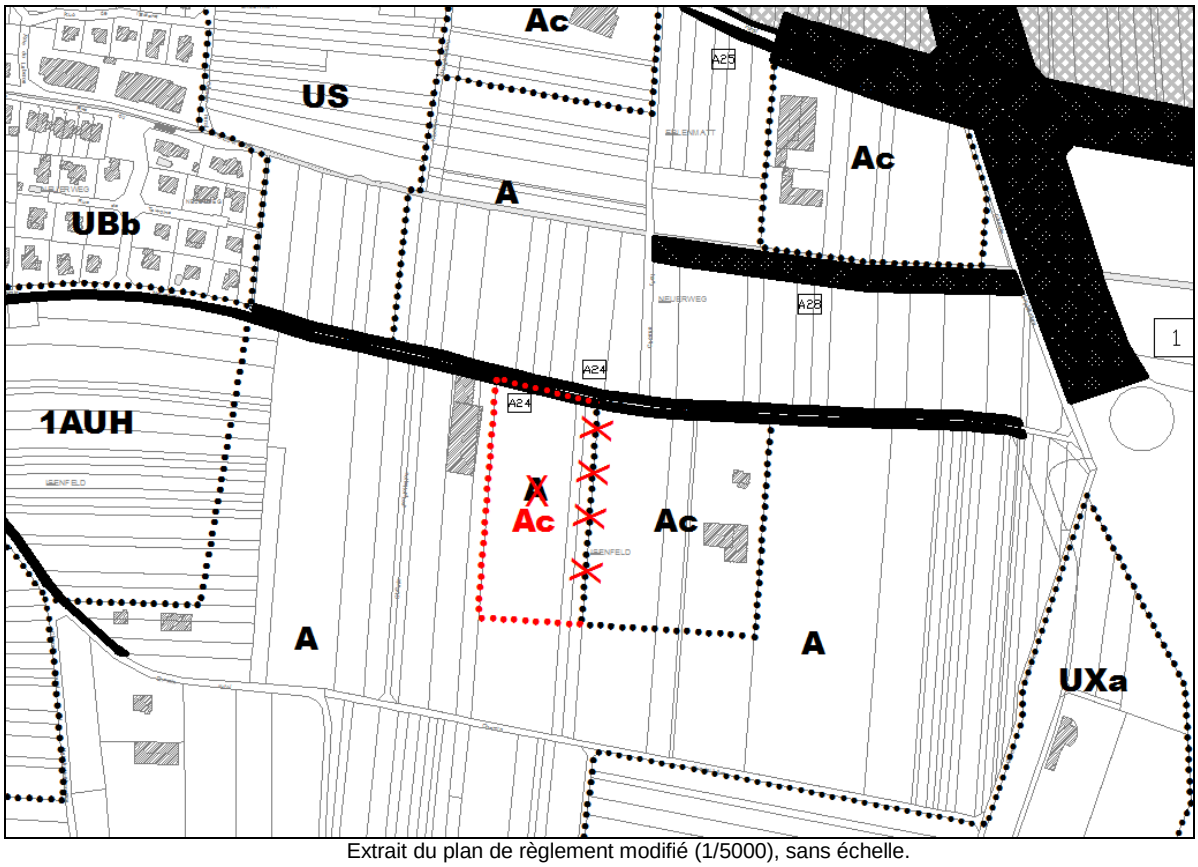
2. Analyse :

Afin de répondre aux objectifs de la commune et permettre l'implantation d'une station de lavage et d'un hangar de stockage, il convient de reclasser en zone Ac le secteur d'implantation concerné sur les parcelles 153, 154, 155 classées en zone A dans le secteur Isenfeld.
En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme modifie l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme et autorise notamment, en zone A :
" Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ".
Cependant, pour s'inscrire en cohérence avec la structure du règlement du PLU et les objectifs de maitrise de la constructibilité des terrains agricoles, dans le respect des objectifs de soutien de l'activité agricole portées au PADD, il convient de reclasser les parcelles concernées en zone Ac, en prolongement de la zone actuelle voisine. Les règles actuelles de la zone Ac permettant la réalisation du projet selon les caractéristiques indiquées par la chambre d'agriculture, restent inchangées.

3. Modification :

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

- Le plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/5000), sans échelle.

1. L'article 2 A de la section 1 est complété comme suit (p.57-58):

"Dans toute la zone A :

- *les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,*
- *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,*
- *les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,*
- *les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,*
- *les itinéraires de déplacements doux,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.*

De plus, dans le secteur Ac :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.*
- *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :*
  - *que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,*
  - *qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,*
  - *qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,*
  - *que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.*

- ***Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime***

Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

De plus, dans le secteur Ah :

- *l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

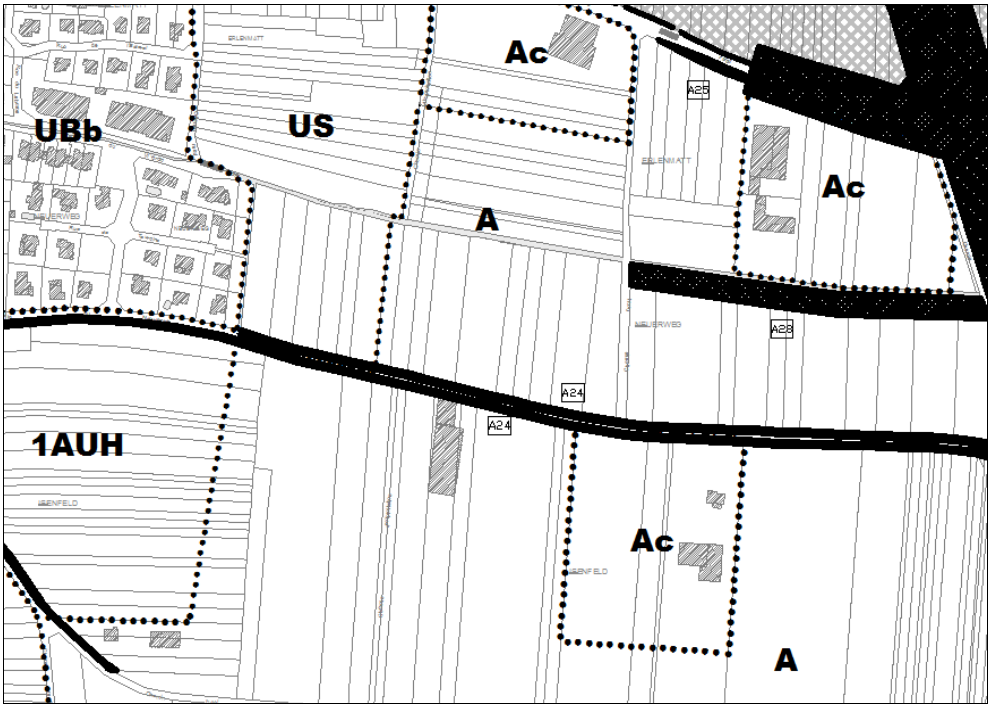
Ce point n°2 de la modification permet de réduire l'impact des activités agricoles sur l'environnement ou les paysages, d'une part en concourant à l'amélioration des pratiques agricoles par une meilleure maitrise de l'utilisation et du stockage des produits utilisés aboutissant à une réduction des nuisances liées au nettoyage des machines viticoles, d'autre part en réduisant l'impact paysager des constructions. La concentration des bâtiments et installations évite ainsi le mitage des espaces agricoles et réduit la consommation d'espace.

III. Création d'un secteur de zone Aj au lieu-dit Neuerweg ;

1. Contexte (projet communal et dispositions en vigueur) :

La commune souhaite offrir à ses habitants la possibilité de bénéficier de petits jardins familiaux dédiés principalement à des cultures potagères ou fruitières destinées à leurs besoins propres.
Liens privilégiés entre l'homme et la nature, les jardins familiaux constituent également un enjeu social fort en favorisant les rencontres et en contribuant à l'appropriation par chacun d'une démarche environnementale responsable et durable.

- Le plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) prévoit les dispositions suivantes



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/5000), sans échelle.

- Règlement du PLU de Châtenois :

  - ✓ Zone A, caractère de la zone, page 57 :

    « La zone A comprend un secteur Ac, constructible pour l'activité agricole et un secteur Ah, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole.
    (…)

  - ✓ *Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

    Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

    Dans toute la zone A :
    - *les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au-moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,*
    - *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,*
    - *les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,*
    - *les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,*
    - *les itinéraires de déplacements doux,*

- *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.*

De plus, dans le secteur Ac :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.*
- *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :*
  - *que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,*
  - *qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,*
  - *qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,*
  - *que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.*

Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

De plus, dans le secteur Ah :

- *l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

(…)

✓ *Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dispositions générales

1. *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.*
2. *Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.*

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas :

- *à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité,*
- *aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique…) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.*

(…)

✓ *Article 9 A : Emprise au sol*
Non réglementé.

✓ *Article 10 A : Hauteur des constructions*

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.
La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur Ah : *la hauteur totale des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.*

Dispositions générales

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

✓ *Article 11 A : Aspect extérieur*

Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils portent sur une hauteur supérieure à un mètre décompté du terrain naturel avant travaux.

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).

Les toitures : Les constructions d'habitation doivent comporter deux pans.

La pente de toute construction devra être comprise entre 10 et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

(…)"

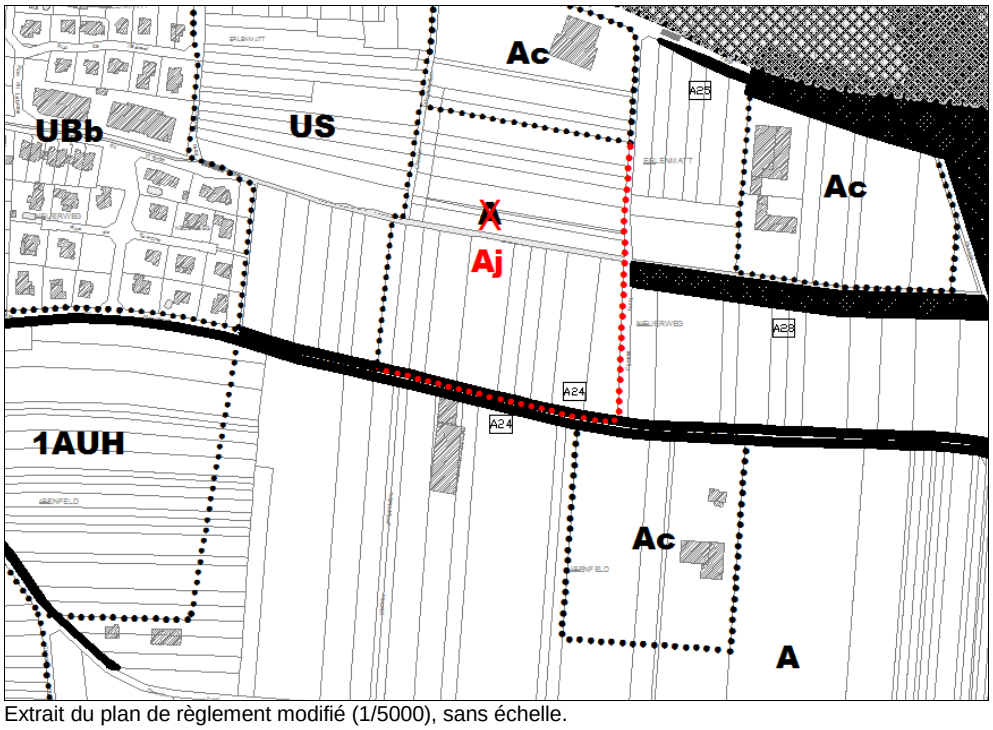
2. Analyse :

La commune souhaite créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée de zone Aj d'une surface de 2.95 ha englobant les parcelles 361 à 375 et 173 à 182 classées en A dans le secteur, pour y réserver l'activité agricole à un usage individuel et domestique.

3. Modification :

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

- Le plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/5000), sans échelle.

➢ Le titre IV du règlement du PLU est modifié comme suit :

1. L'identification liminaire (p57) :
"La zone A comprend un secteur Ac, constructible pour l'activité agricole et un secteur Ah, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole."

est remplacée par :

"La zone A comprend :
- *un secteur Ac, constructible pour l'activité agricole*
- *un secteur Ah, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole*
- ***un secteur Aj, où sont autorisés l'aménagement de jardins familiaux et la construction d'abris nécessaires à leur entretien***

2. L'article 2 A de la section 1 est complété comme suit (p58) :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone A :
- *les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au-moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,*
- *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,*
- *les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,*
- *les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,*
- *les itinéraires de déplacements doux,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.*

De plus, dans le secteur Ac :
- *Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.*
- *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :*
  - *que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,*
  - *qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,*
  - *qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,*
  - *que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.*

Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

De plus, dans le secteur Ah :
- *l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

De plus, dans le secteur Aj :
- ***La construction d'abris de jardin, ouverts ou fermés, d'une emprise au sol unitaire inférieure ou égale à 10m²***

3. L'article 7 A de la section 2 est modifié comme suit (p60) :

Dispositions générales

1. *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.*
2. *Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.*

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas :

- *à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité,*
- *aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique…) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.*
- ***Dans le secteur Aj, aux abris de jardins.***

4. L'article 9 A « emprise au sol » est modifié comme suit (p60) :

~~***Non réglementé.***~~

Sur l'ensemble du secteur Aj, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 300m2 de surface de plancher.

5. L'article 10 A de la section 2 est modifié comme suit (p60) :

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.
La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur Ah : *la hauteur totale des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.*

Dans le secteur Aj : **la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 3m.**

Dispositions générales

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

6. L'article 11 A : Aspect extérieur, de la section 2 est complété comme suit (p61) :

Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils portent sur une hauteur supérieure à un mètre décompté du terrain naturel avant travaux.

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).

Les toitures : Les constructions d'habitation doivent comporter deux pans.

La pente de toute construction devra être comprise entre 10 et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions réalisées dans le secteur Aj.

4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point n°3 de la modification aura un impact très limité sur l'environnement et l'agriculture en autorisant la construction de faibles dimensions, mais aussi en générant un surcroit de circulation automobile dans ce secteur, lié à l'accès des particuliers à leurs jardins. Cependant il pourra permettre la sensibilisation du public à la nature et le développement des bonnes pratiques environnementales qui bénéficieront à l'ensemble de la commune.

L'impact paysager est plus sensible, dans la mesure où la modification aboutira à remplacer les cultures intensives sur des espaces larges et homogènes, par des terrains de petites dimensions faisant l'objet de cultures et d'aménagements variés. Cependant cette typologie paysagère bénéficie d'une image positive liée aux valeurs et aux usages qui la sous-tendent. Elle favorise la diversité paysagère et végétale et enrichit la morphologie périurbaine en proposant un traitement spécifique de l'interface entre espaces agricoles et espace urbain.

Enfin l'impact économique sur l'agriculture se traduit par la perte de surfaces agraires pour deux exploitants actuels qui devront être dédommagés selon les dispositions en vigueur.

Néanmoins cette perte est minime puisque les surfaces concernées représentent 0,69% de la SAU pour l'un et 0,33% pour l'autre, et n'est donc pas de nature à susciter une incidence économique notable, ni à remettre en cause leur activité.

IV. Reclassement d'une portion de secteur UF en UBa et A

1. Contexte :

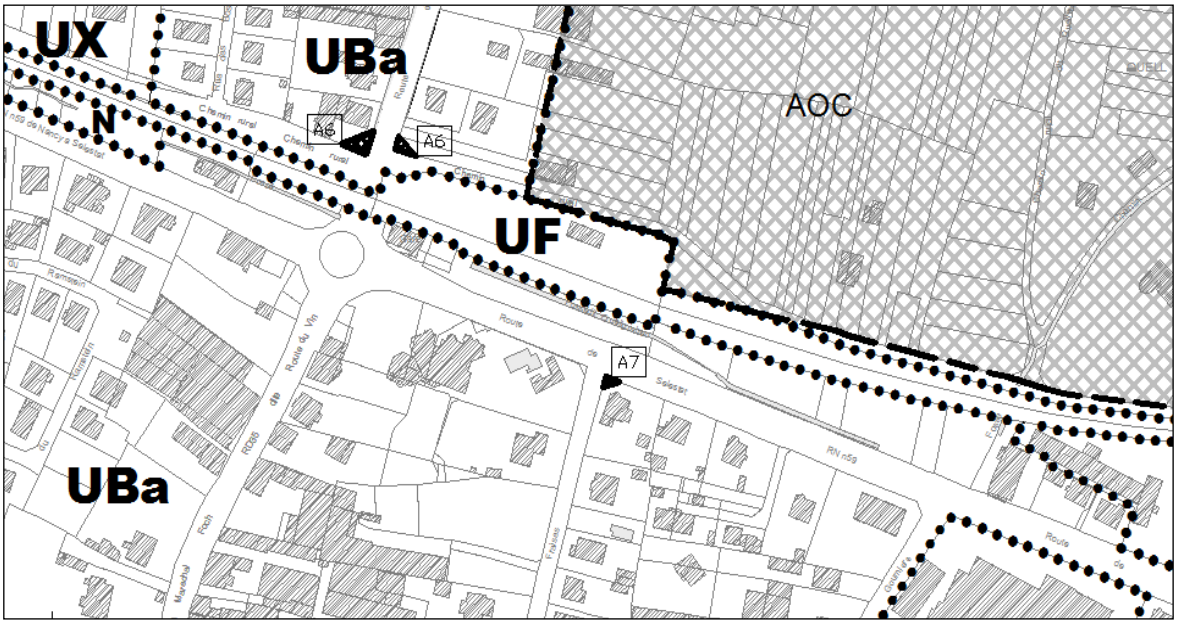
L'Etablissement dénommé "Société Nationale des Chemins de Fer français" (S.N.C.F), a vendu à la commune de Châtenois deux parcelles situées en zone UF au PLU :

- Parcelle section 01 n° 284/122 comprenant un bâtiment actuellement désaffecté, (anciennement à usage de halle à marchandises et cour) et dépendant du domaine public ferroviaire de SNCF. D'une superficie de : 30,57ares

- Parcelle section 15 n° 436/261 d'une superficie de : 12,16 ares

La commune de Châtenois décide de reclasser ces terrains.

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



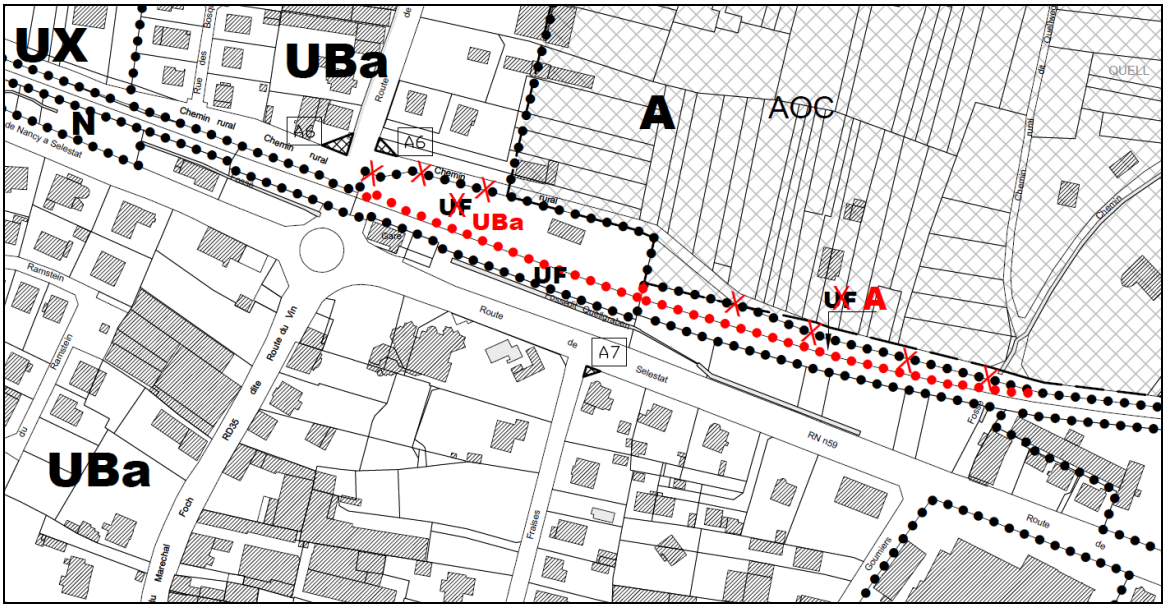
Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

2. Analyse :

La commune de Châtenois décide de reclasser la parcelle section 01 n° 284/122 en zone UBa, en cohérence avec le tissu urbain avoisinant.
En raison de sa configuration et de son implantation entre la zone A et le domaine ferroviaire, la parcelle section 15 n° 436/261 ne présente aucun enjeu d'urbanisation et sera classée en zone A au PLU.

3. Modification :

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

➢ Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

4. Incidences :

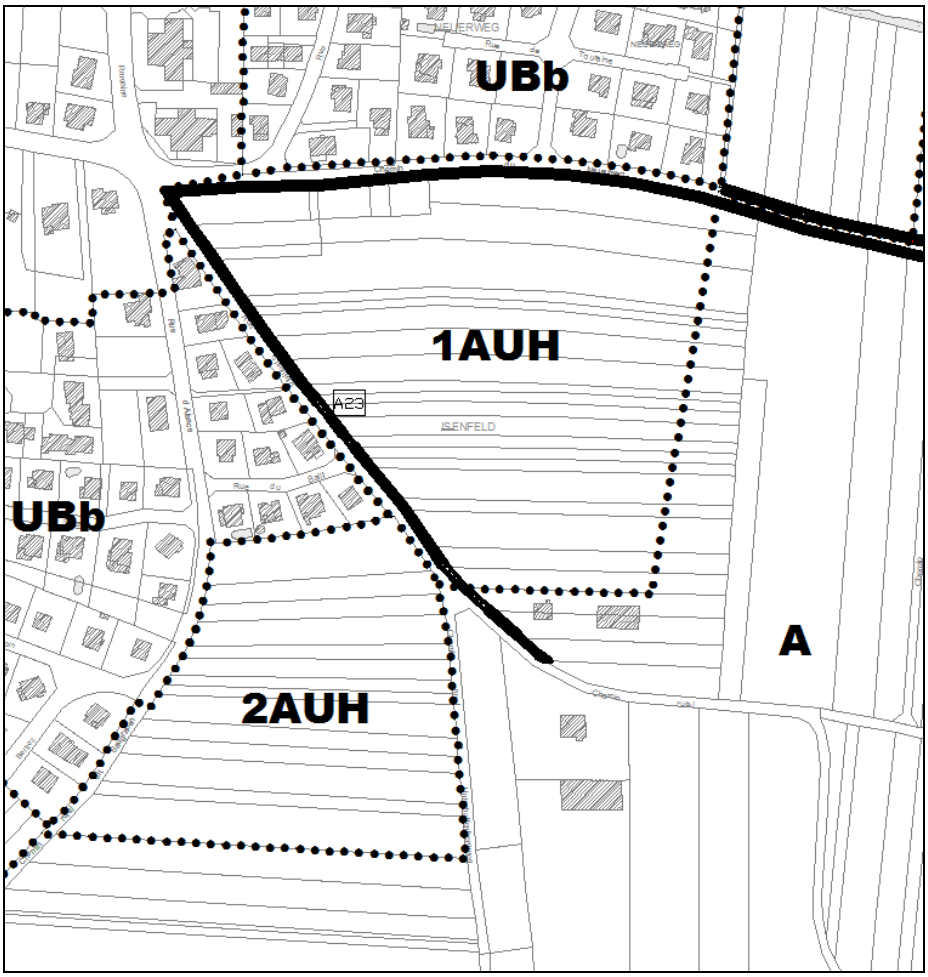
Ce point n°4 de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement, les paysages et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée. Au contraire, il déclasse une parcelle urbanisée pour étendre la zone A jusqu'à la limite de l'emprise ferroviaire.
Par ailleurs il s'inscrit dans une dynamique de revalorisation du paysage urbain en favorisant le renouvellement urbain par l'intégration en zone UBa et la réduction du risque d'émergence de friche.

V. Reclassement d'une portion de zone 1AUH en A et modification de l'OAP n°1

1 Contexte :

Une AFU est prévue dans la zone 1AUH lieu-dit Isenfeld, sur le secteur Neuerweg-Hattenberg.
A la demande d'un propriétaire qui souhaite exclure les terrains lui appartenant de la zone, la commune décide de reclasser les deux parcelles concernées en zone agricole.
Il y a lieu de modifier les OAP y afférentes en y intégrant des adaptations mineures pour faciliter l'approche opérationnelle de l'aménagement de la zone 1AUH.

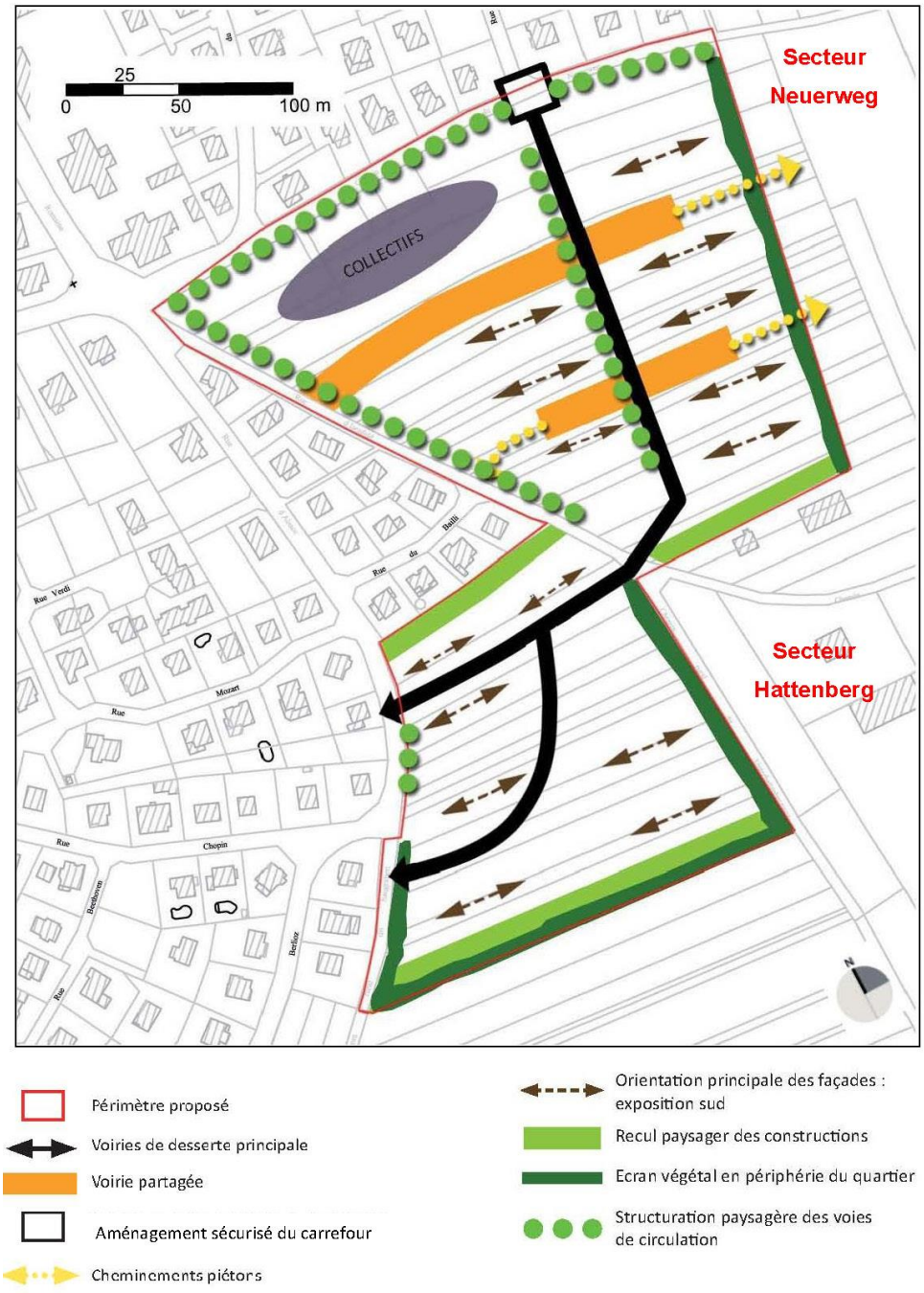
- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 2) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

➢ Les OAP sont représentées comme suit :

SECTEUR N° 1 : Secteurs NEUERWEG / HATTENBERG

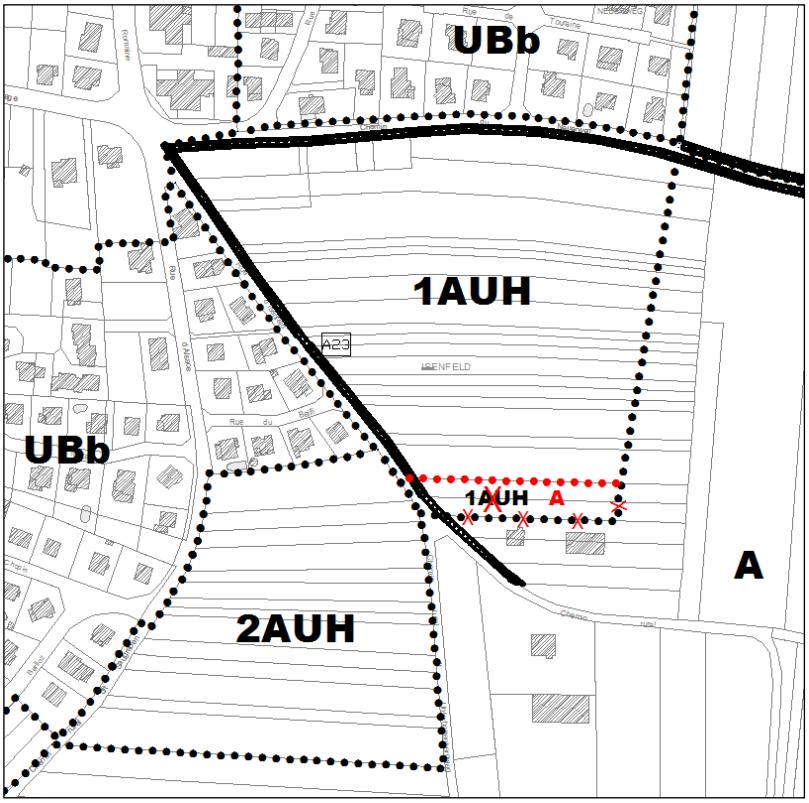


2 Analyse :

A la demande du propriétaire, la commune décide de reclasser en zone A les parcelles section 22 n° 46 et 47, classées au PLU en vigueur en zone 1AUH.
Les OAP sont modifiées en conséquence.
Par ailleurs les principes de voirie et de cheminements piétonniers apparaissent peu pertinents en termes de fonctionnement et difficiles à mettre en œuvre au niveau opérationnel, et sont adaptés pour faciliter l'aménagement du secteur Neuerweg.

3 Modification :

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :

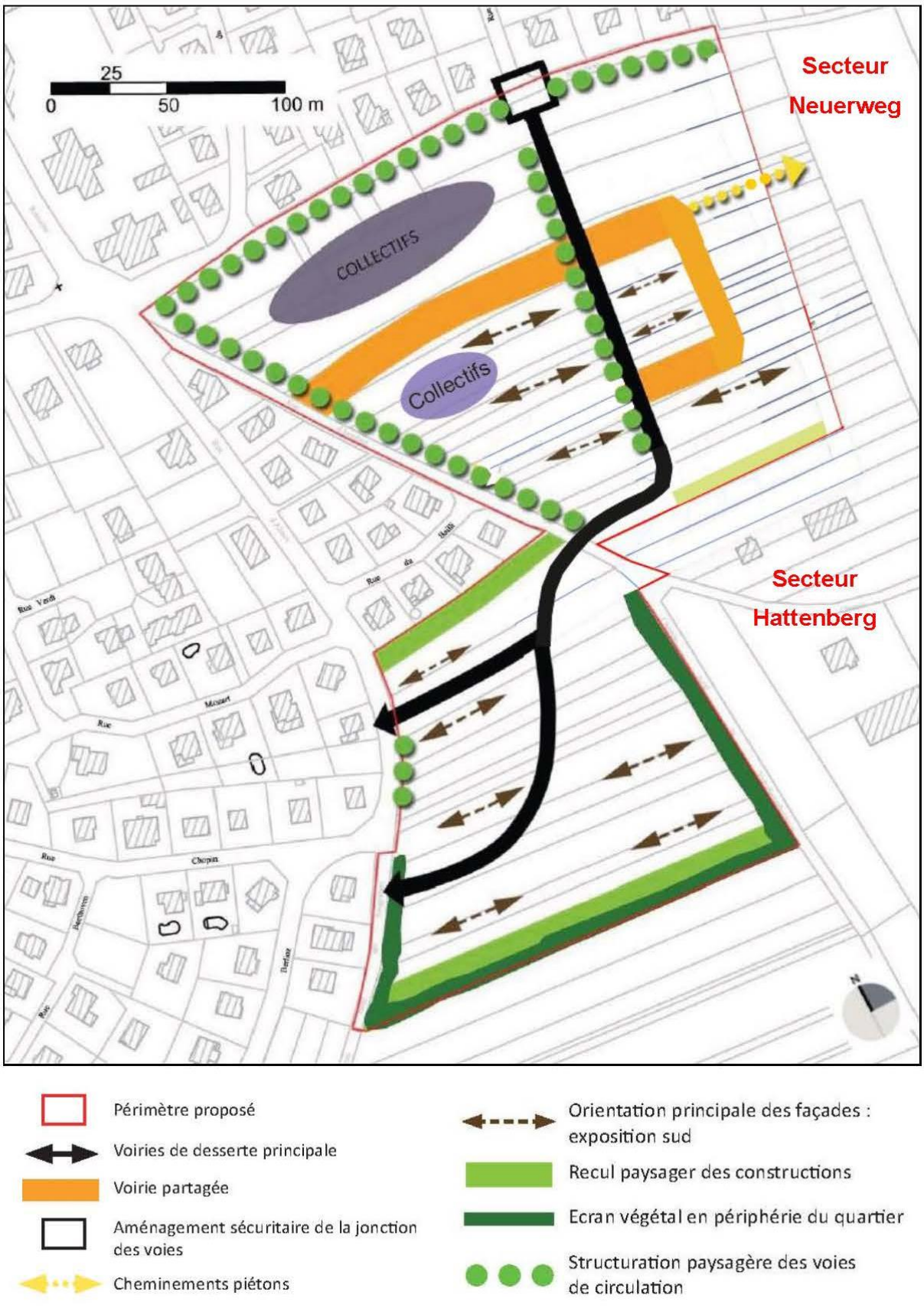


Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

➢ Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

➢ Les OAP sont modifiées à la page 2 comme suit :

SECTEUR N° 1 : Secteurs NEUERWEG / HATTENBERG



4 Incidences :

Ce point n°5 de la modification aura un impact positif sur les paysages dans la mesure où la modification de l'OAP n°1 s'inscrit dans la volonté d'"assurer la maitrise et la cohérence du développement urbain" (point 1.1) du PADD en permettant la réalisation rapide de projets en cohérence avec les objectifs qui y sont définis et notamment au troisième alinéa :

- *Définir des limites aux extensions urbaines en finalisant l'enveloppe du bourg, notamment au sud-est : l'urbanisation des secteurs du Neuerweg et du Hattenberg donnera une limite finale au bourg, et préservera une coupure verte avec Kintzheim.*

On favorise ainsi une définition homogène des limites urbaines tout en optimisant les équipements existants.

Le déclassement des deux parcelles actuellement prévues à l'urbanisation en parcelles agricoles ne nuit pas à ce principe tout en réservant deux parcelles supplémentaires à l'agriculture dans le respect de l'orientation n°1.5 alinéa 4 du PADD :

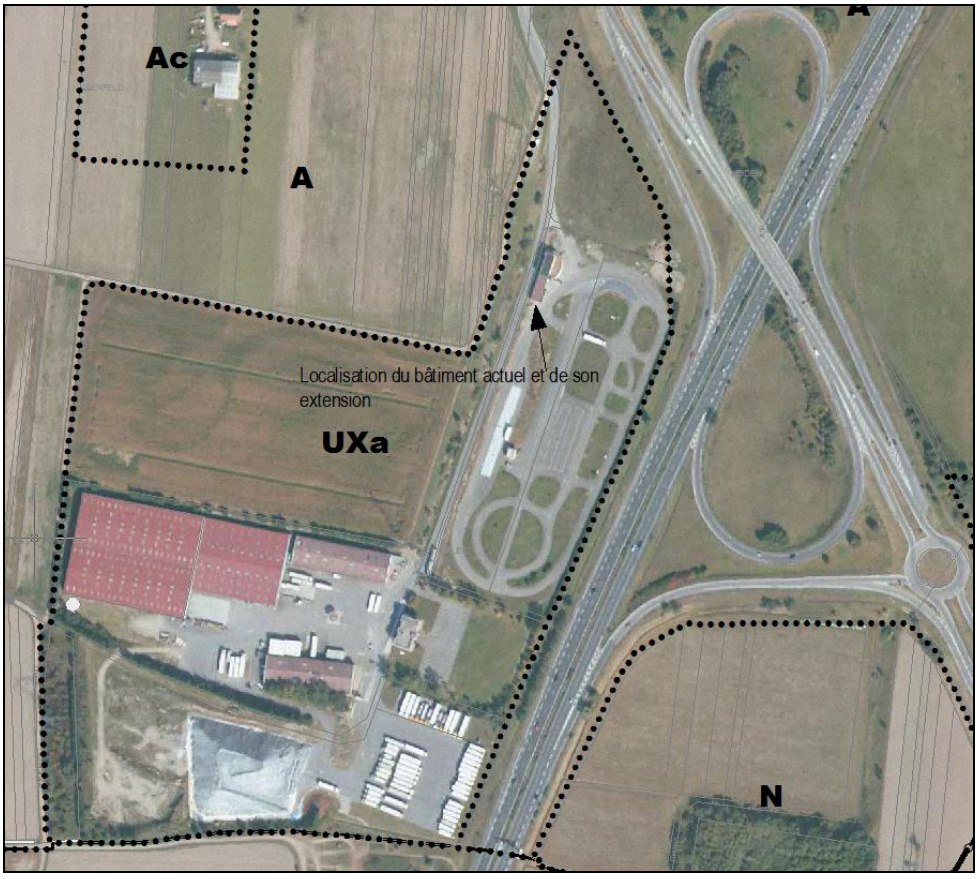
- *Préserver les terres agricoles situées hors enveloppe urbaine et zones d'extension, socle d'une activité économique très présente sur le territoire communal.*

VI. Modification de l'article 6 en zone UX

1 Contexte :

L'auto-école Eugène situé dans le secteur de zone UXa du PLU en vigueur souhaite effectuer une extension de ces locaux et créer de nouvelles places de parkings. Le règlement actuel du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet puisqu'il impose une distance au moins égale à 6mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune souhaite modifier les règles d'implantation des constructions et les harmoniser sur l'ensemble de la zone Ux.

- Le plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/5000), sans échelle.

- Règlement du PLU de Châtenois :

Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*"**Dispositions générales***

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de

- *15 (quinze) mètres par rapport à la RD 35,*
- *35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,*
- *100 (cent) mètres de l'axe de l'autoroute. "*

2 Analyse :

Afin de permettre la réalisation de l'extension l'auto-école Eugène de projet, il y a lieu de modifier l'article 6UX du PLU en vigueur pour réduire à 3 mètres le recul d'implantation de 6mètres actuellement prévu par rapport aux voies et places publiques.
La commune souhaite étendre ce principe à l'ensemble de la zone UX pour harmoniser cette règle sur l'ensemble de la commune de manière à conserver un recul de sécurité par rapport aux voies en limitant l'espace libre inutilisé en bordure de l'espace public.

3 Modification :

➢ Le règlement du PLU de Châtenois est modifié comme suit (p34):

Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*"**Dispositions générales***

*Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à **~~6 (six)~~** **3 (trois)** mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.*
Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de

- *15 (quinze) mètres par rapport à la RD 35,*
- *35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,*
- *100 (cent) mètres de l'axe de l'autoroute."*

4 Incidences :

Ce point n°6 de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée.
Il modifie légèrement et progressivement le paysage urbain dans les zones d'activités, au fur et à mesure des nouvelles constructions, avec le souci de favoriser la densification et l'optimisation du foncier et d'améliorer l'aspect général en limitant au droit des voies les grandes bandes de terrain non aménagées ou mal entretenues.
Il participe ainsi à l'attractivité de ces zones, facteur de dynamisme économique pour la commune.

VII. Intégration à l'article 11 UB de la notion de projection relative aux toitures

1 Contexte :

➢ Règlement du PLU de Châtenois :

Zone UB, p22 et 23 :

Article 11 UB : Aspect extérieur

" (…)

- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la toiture dans son ensemble.*

(…) ".

2 Analyse :

La rédaction de l'article est sujette à interprétation quant aux modalités de calcul des surfaces de toitures : il est nécessaire de préciser si les surfaces prises en compte pour le calcul des 20% sont des surfaces réelles ou projetées.

3 Modification :

➢ Le règlement du PLU de Châtenois est modifié comme suit :

" Article 11 UB : Aspect extérieur

" (…)

- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % **~~de la toiture dans son ensemble~~ de la surface totale des toitures projetée horizontalement.***

(…) ".

4 Incidences :

Ce point n°7 de la modification n'aura aucun impact urbain ou paysager puisqu'il ne fait que préciser les conditions d'application du texte sans augmenter les droits à construire.

VIII. Harmonisation de la notion de bâtiment annexe entre le glossaire et le règlement

1 Contexte :

- Glossaire :

Définitions des termes utilisés, p 6 du règlement de PLU

Bâtiment annexe	*Est considéré comme bâtiment tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 (vingt) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un bâtiment principal.*	

- Règlement du PLU de Châtenois :

Zone UB, p22 et 23 :

"Article 11 UB : Aspect extérieur

- *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains élément de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la toiture dans son ensemble.*
  - *Bâtiments annexes :*
    - *Lorsque leur emprise au sol est inférieure à 35 m2 et que leur hauteur à la gouttière est inférieure à 3 m, les bâtiments annexes (garages, remises, abris, appentis…), peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°.*
    - *Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur superficie devra être inférieure ou égale à 15 m2.*
    - *Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique."*

2 Analyse :

Les dimensions relatives aux bâtiments annexes portées au glossaire sont en contradiction avec celles qui figurent à l'article 11 de la zone UB du règlement et doivent être mises en cohérence.

3 Modification :

➢ Le glossaire est modifié en conséquence comme suit :

Bâtiment annexe	*Est considéré comme bâtiment* ***annexe*** *tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale* ~~***à 20 (vingt) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres,***~~***35 (trente-cinq) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres****, et de 4.50 m de hauteur totale* ***maximale.*** *Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un bâtiment principal.*	

➢ Le règlement du PLU de Châtenois est modifié comme suit (p22-23) :

"Article 11 UB : Aspect extérieur

- *Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au-dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.*
- *La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).*
- *Toitures :*
  - *Constructions principales :*
    - *Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture terrasse, terrasse accessible…) pourront être admis pour certains élément de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la toiture dans son ensemble.*
  - *Bâtiments annexes :*

- ~~***Lorsque leur emprise au sol est inférieure à 35 m2 et que leur hauteur à la gouttière est inférieure à 3 m, les bâtiments annexes (garages, remises, abris, appentis…), peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°.***~~
- ***Les bâtiments annexes peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°. Les toitures des bâtiments annexes implantés isolément auront deux pans***
- *Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur superficie devra être inférieure ou égale à 15 m2.*
- *Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique."*

4 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point n°8 de la modification n'aura aucun impact puisqu'il ne s'applique qu'à la zone UB et ne vise qu'à la mise en cohérence des règles du PLU.

IX. Modification de l'article 12 des zones UA, UB et 1AUH

1 Contexte :

L'analyse des usages a abouti au constat que les dispositions prévues au règlement du PLU ne permettent pas d'éviter ou de réduire le stationnement des véhicules sur le domaine public dans les zones urbaines, notamment en raison de l'insuffisance des places de stationnement affectées à cet usage et réellement utilisables sur les terrains privés.
La commune souhaite donc renforcer les obligations réglementaires concernant le stationnement des véhicules.

- Règlement du PLU de Châtenois :

✓ Zone UA

" (…)
Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

2. Normes de stationnement

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement par nouvelle tranche complète ou entamée de 50 (cinquante) m².

Dans le secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 (cinquante) m². Au-delà des premiers 200 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher supplémentaire.
(…) ».

✓ Zone UB

" (…)
Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
2. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 100 m² de surface de plancher*

(…) ».

✓ Zone 1AUH

" (…)

Article 12 1AUH : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant accès non compris.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
Habitat	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
2. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat,	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*

(…) ».

2 Analyse :

La commune souhaite renforcer les obligations réglementaires dans les zones UB et 1AUH, pour s'assurer de la présence suffisante d'espaces répondant aux besoins en stationnement en dehors du domaine public, sans pour autant que l'exigence réglementaire soit incompatible avec la faisabilité des opérations de construction.
Dans le secteur UA, les caractéristiques du tissu urbain, notamment l'implantation des constructions, la densité du bâti et la taille du parcellaire, réduisent l'espace disponible pour le stationnement. La modification assouplit la règle pour optimiser l'utilisation de l'espace libre. Elle limite les obligations pour les constructions de faible ampleur.
Par ailleurs, dans le domaine des bureaux, des commerces et services, les règles ne doivent pas conduire à fragiliser le tissu économique en imposant des règles de stationnement incompatibles avec l'exercice de l'activité.

3 Modification :

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

Article 12 UA :

- ✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est inchangé :
- ✓ Le titre 2. Normes de stationnement est modifié comme suit (p15) :

" (…)

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :
*Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement par nouvelle tranche complète ou entamée de ~~50 (cinquante)~~ **60 (soixante)** m².*

Dans le secteur UAs :
~~Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 (cinquante) m². Au-delà des premiers 200 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher supplémentaire.~~

Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 240 (deux cent quarante) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 60 (soixante) m². Au-delà des premiers 240 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 40 (quarante) m² de surface de plancher supplémentaire.
(…) ».

Article 12 UB :

- ✓ Le titre 2. "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p24):

" (…)

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
~~1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher~~	***~~1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher~~***
~~2. Au-delà de 120 m² de surface de plancher~~	***~~1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher~~***
1. Nombre de places pour toute opération d'une surface inférieure à 240 m² de surface de plancher	***Une place de stationnement par tranche complète de 40m², avec un maximum de 5 places de stationnement par logement***
2. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 240m² et inférieure à 480 m² de surface de plancher	***3 places de stationnement, plus une place par tranche complète de 40m², avec un maximum de 6 places de stationnement par logement***
3. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 480m² et inférieure à 1000 m² de surface de plancher	***5 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m², avec un maximum de 7 places de stationnement par logement***
4. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1000m² et inférieure à 1480 m² de surface de plancher	***7 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m²***

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
5. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1480 m² de surface de plancher	***9 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m²***
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 100 m² de surface de plancher*

(…) ».

Article 12 1AUH :

✓ Le titre 2. "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p43):

" (…)

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Habitat	
~~***1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher***~~	~~***1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher***~~
~~***2. Au-delà de 120 m² de surface de plancher***~~	~~***1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher***~~
1. Nombre de places pour toute opération d'une surface inférieure à 240 m² de surface de plancher	***Une place de stationnement par tranche complète de 40m², avec un maximum de 5 places de stationnement par logement***
2. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 240m² et inférieure à 480 m² de surface de plancher	***3 places de stationnement, plus une place par tranche complète de 40m², avec un maximum de 6 places de stationnement par logement***
3. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 480m² et inférieure à 1000 m² de surface de plancher	***5 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m², avec un maximum de 7 places de stationnement par logement***
4. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1000m² et inférieure à 1480 m² de surface de plancher	***7 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m²***
5. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1480 m² de surface de plancher	***9 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m²***
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat,	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*

(…) ».

4 Incidences sur l'environnement et le paysage urbain :

Ce point n°9 de la modification, limité aux zones urbaines ou à urbaniser n'aura aucun impact sur l'environnement dans la mesure notamment où il ne remet pas en cause les dispositions des articles 13 pour ces zones. Il permet de responsabiliser les propriétaires de véhicules en limitant les risques de stationnement sauvage et prend en compte la variété des besoins liée aux différentes typologies d'habitat tout en intégrant les évolutions potentielles du bâti.

X. Modification de l'article 6 de la zone UB relative au cas des parcelles d'angle

1 Contexte :

- Règlement du PLU de Châtenois :

  - ✓ Zone UB

" (…)

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.
Les bâtiments annexes (cf. glossaire), devront être implantés sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- *à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),*
- *aux bâtiments annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,*
- *aux constructions qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone,*
- *aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,*
- *aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.*

(…)"

2 Analyse :

L'analyse des usages a abouti au constat que les dispositions prévues au règlement du PLU ne sont pas suffisamment précises : pour les terrains situés à l'angle de deux rues, il y a une ambiguïté sur la voie par rapport à laquelle s'appliquent les règles d'implantation. La modification n°11 précise à quelle voie se référer dans ces cas.

3 Modification :

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

Article 6 UB :

- ✓ Le titre "Dispositions générales" est complété comme suit (p20) :

" (…)

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.
Les bâtiments annexes (cf. glossaire), devront être implantés sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis-à-vis de la voie considérée comme voie principale au regard de sa largeur au droit de la parcelle et du trafic automobile moyen annuel qu'elle supporte, mesuré, observé, ou estimé par l'autorité gestionnaire de voirie.

(…)"

4 Incidences :

Ce point n°10 de la modification, limité aux zones urbaines ou à urbaniser, n'aura aucun impact dans la mesure où il ne sert qu'à faciliter et clarifier l'application des règles d'urbanisme, sans remettre en cause les dispositions réglementaires pour ces zones.

XI. Modification de l'article 6 de la zone UB relative aux bâtiments annexes

1 Contexte :

- Règlement du PLU de Châtenois :
  - ✓ Zone UB

" (…)

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.
Les bâtiments annexes (cf. glossaire), devront être implantés sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

(…)"

2 Analyse :

La commune souhaite supprimer la règle relative aux bâtiments annexes, en cohérence à la fois avec les objectifs de densification des zones urbaines et avec la volonté de renforcer les exigences en matière de stationnement privatif.

3 Modification :

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

Article 6 UB :

- ✓ Le titre "Dispositions générales" est modifié comme suit (p20) :

" (…)

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.
~~Les bâtiments annexes (cf. glossaire), devront être implantés sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.~~

(…)"

4 Incidences :

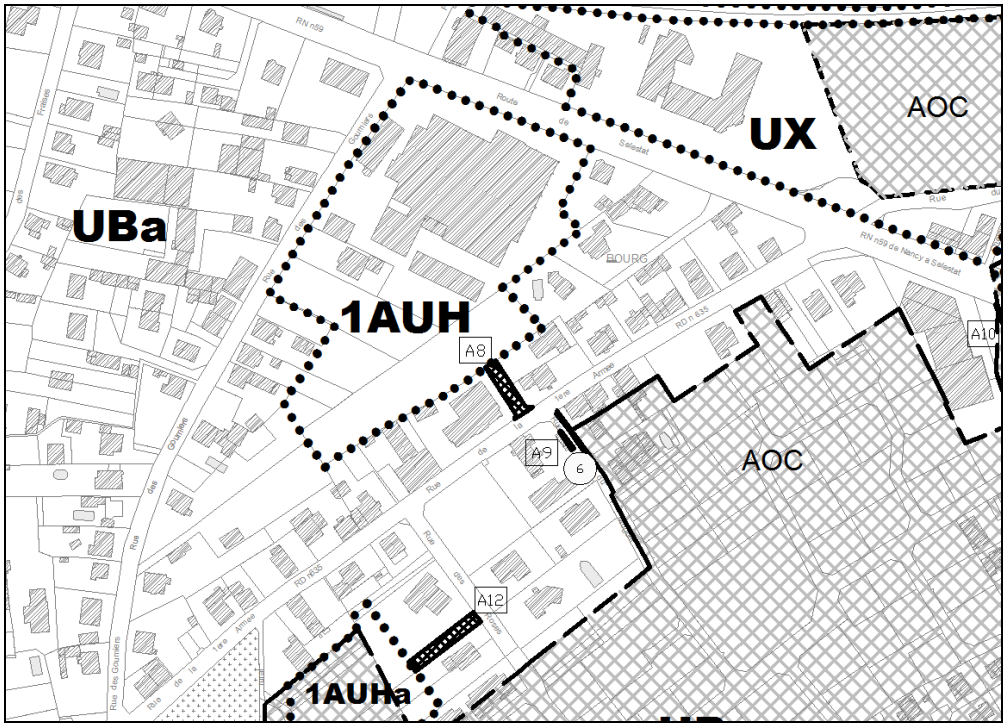
Ce point n°11 de la modification, limité à la zone UB aura un impact faible sur le paysage urbain mais favorise la densification des zones d'urbanisation récente. Il permettra notamment aux habitants de répondre plus facilement à leur besoins et obligations en matière de bâtiments annexes et facilite ainsi la mutation progressive de ces zones.

XII. Reclassement d'une portion de zone 1AUH en UB sur le secteur "Hartmann", et modification de l'OAP secteur n°4

1 Contexte :

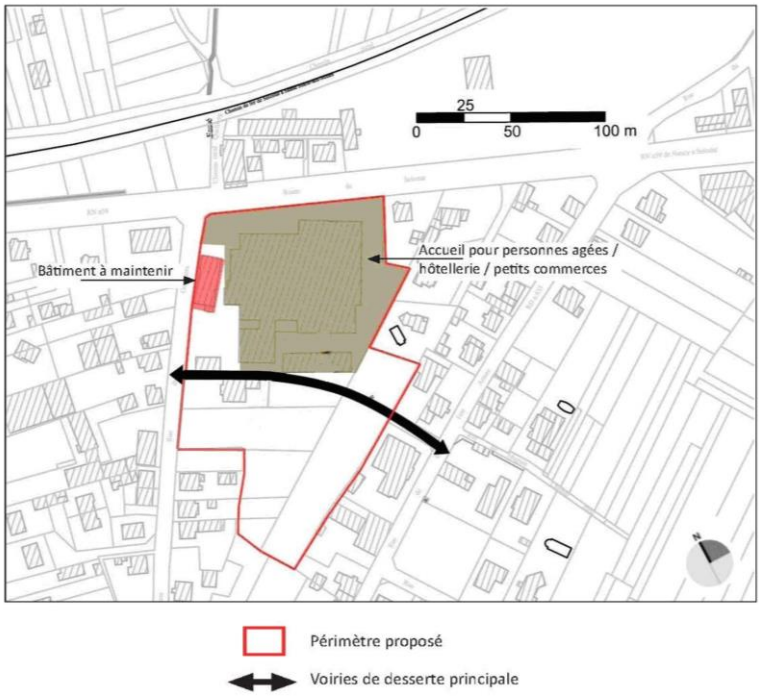
La commune souhaite confirmer la vocation du secteur de la friche industrielle Hartmann, à savoir le développement des activités commerciales et de services, tout en conservant à la partie sud de la zone sa vocation d'habitation. La commune souhaite donc reclasser l'ensemble de la zone en UBa en adaptant les OAP relatives à ce secteur.

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement en vigueur (1/2000), sans échelle.

➢ Les OAP sont représentées comme suit :



2 Analyse :

Au regard de la nature de l'occupation du sol de la zone 1AUH et de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme, il convient de reclasser en secteur de zone UBa la partie déjà urbanisée correspondant à la friche industrielle Hartmann qui est bâtie et équipée. Les parcelles non bâties au sud, en cohérence avec le tissu environnant et les caractéristiques des terrains, sont également reclassées en UBa.

La friche industrielle correspond aux anciens bâtiments et installations de l'entreprise HARTMANN.
L'entreprise, et ses prédécesseurs (Marchal, puis Cypris), sont recensés dans la base BASIAS, inventaire historique de sites industriels et activités de service.
La fiche des activités recensées fait état de stockage de carburant ou matières combustibles.
Néanmoins, ces entreprises n'étaient pas soumises au régime des autorisations ou d'enregistrement au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Par ailleurs, le site n'est pas recensé dans la base de données des sols pollués BASOL.

Le risque de pollution du site, s'il n'est pas à écarter totalement, ne semble donc pas de nature à interdire son utilisation pour des activités compatibles avec le classement en zone UB.

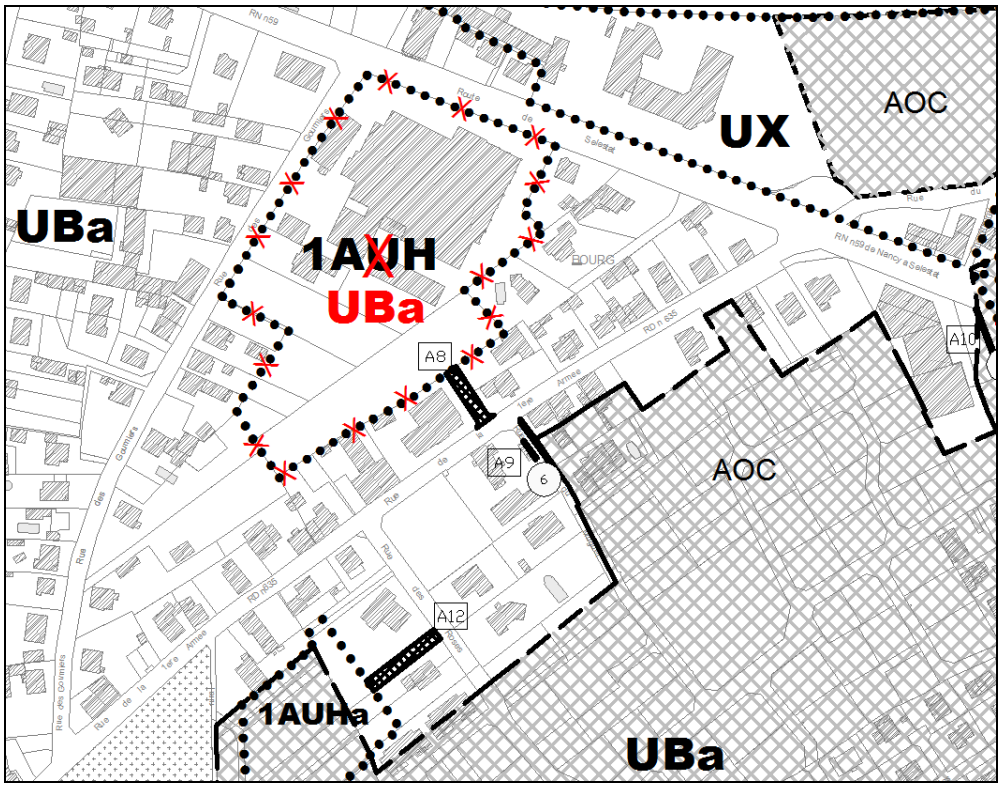
Il appartiendra dans tous les cas au propriétaire :

- de s'assurer du respect par le dernier exploitant de ses obligations de remise en état vis-à-vis du Code de l'Environnement
- d'informer un éventuel acquéreur de l'état de pollution du site, et à l'opérateur de s'assurer de la compatibilité de son projet, en fonction de sa nature et de ses caractéristiques techniques (réalisation, implantation,…), avec les contraintes du site liées à l'état de pollution éventuelle.

Il convient également de préciser et d'adapter les OAP de manière à assurer la cohérence des documents d'urbanisme ainsi que les futurs aménagements avec les objectifs de développement de la commune.

3 Modification :

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :

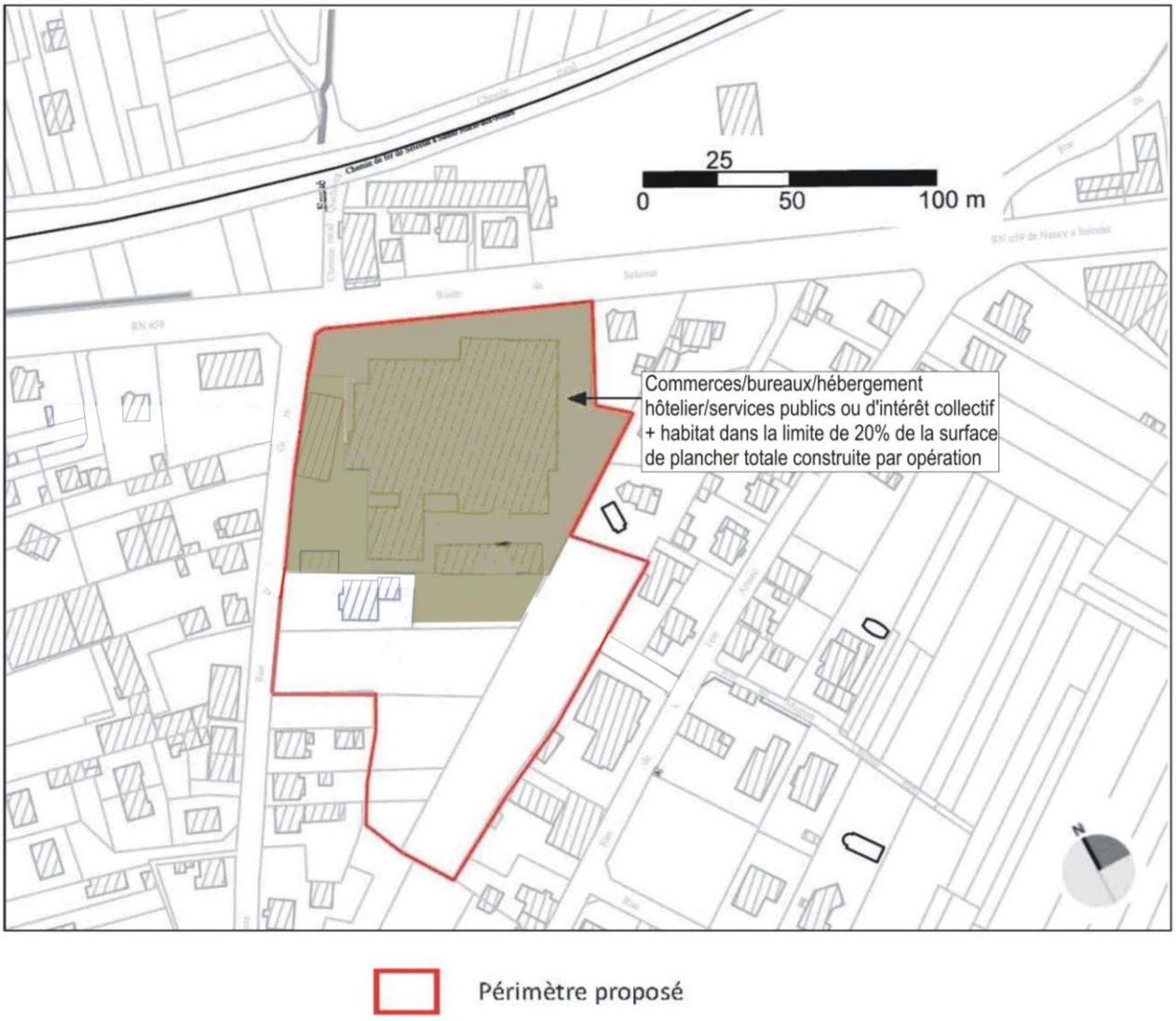


Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

- Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

- Les OAP sont modifiées à la page 10 comme suit :

SECTEUR N° 4 : Secteur HARTMANN



4 Incidences :

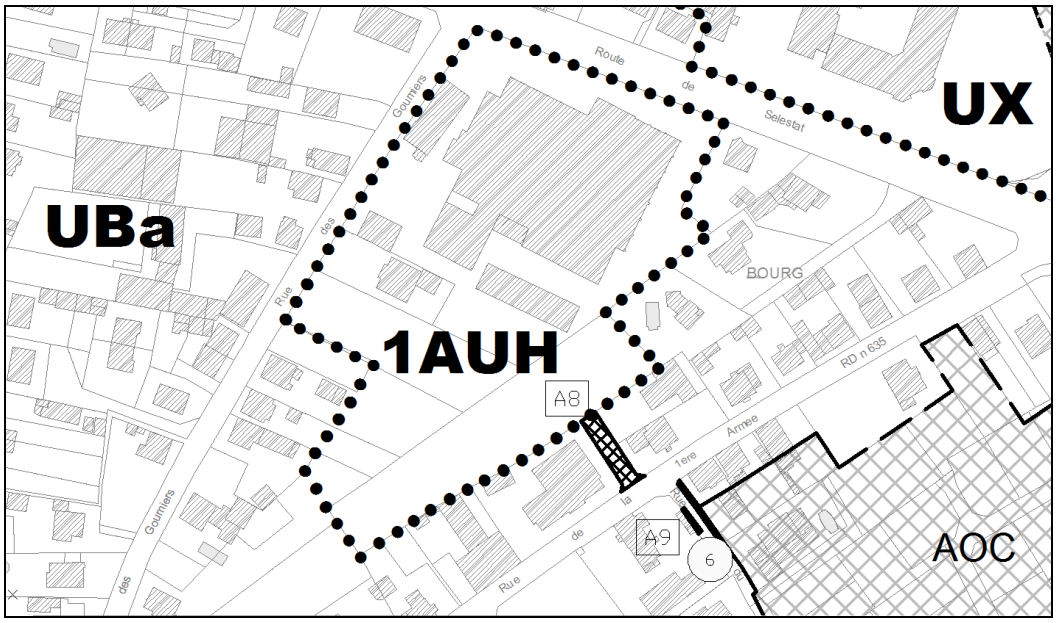
Ce point n°12 de la modification vise d'une part à adapter le classement de la zone à ses caractéristiques réelles en termes d'urbanisation, et d'autre part à faciliter le renouvellement urbain par la reconquête d'une friche industrielle, avec l'objectif de compléter l'activité économique et de services sur la commune, et une facilitation de la valorisation foncière grâce à l'initiative individuelle des propriétaires.

XIII. Suppression de l'emplacement réservé A8

1. Contexte (dispositions en vigueur) :

Suite au reclassement de la zone 1AUH sur le secteur "Hartmann", la commune souhaite supprimer l'emplacement réservé qui avait été prévu pour permettre l'accès à la zone 1AUH et l'aménagement, dans le cadre d'une opération future, d'un bouclage de la voirie à travers l'îlot concerné entre la rue de la première Armée et la rue des Goumiers.

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est représenté comme suit :



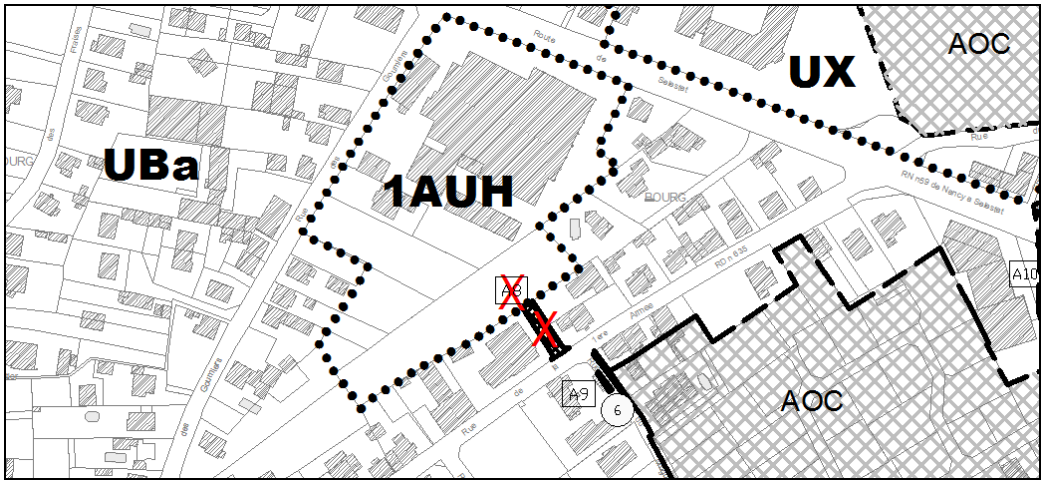
Extrait du plan de règlement en vigueur planche 1 au 1/2000, sans échelle.

2. Analyse :

Cet emplacement réservé A8, d'une surface de 180m² et d'une largeur de 6,00 ne se justifie plus, le bouclage entre la rue de la première Armée et la rue des Goumiers n'étant plus recherché, et le chemin existant permettant d'ores et déjà l'accès au terrain enclavé en cœur d'îlot.

3. Modification :

➢ Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement modifié (1/2000), sans échelle.

4. Incidences :

Ce point n°13 de la modification est lié à l'évolution de cette zone prévue au point 13. Il laisse à l'initiative individuelle l'aménagement éventuel du passage existant vers la parcelle implantée en cœur d'ilot.

XIV. Modification de l'emplacement réservé A24

1. Contexte (dispositions en vigueur) :

Afin de faciliter la desserte par les réseaux des constructions et installations existantes ou futures le long du chemin du Neuerweg, la commune souhaite modifier la destination de l'emplacement réservé n°24.

➢ La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est définie comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59	Etat
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg	Commune
A25	Elargissement dit Schlettschweg	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune

Extrait des prescriptions édictées par le PLU portées au plan de règlement en vigueur planche 5 au 1/5000, sans échelle.

2. Analyse :

Cet emplacement réservé A24 ne permet strictement que l'aménagement de la voirie. S'il n'exclue pas la réalisation de réseaux, celle-ci devrait être intégrée dans une opération visant principalement l'élargissement du chemin du Neuerweg. Afin de pouvoir dissocier ces différentes opérations pour mieux s'adapter aux contraintes opérationnelles et à l'évolution des besoins des installations et exploitations riveraines, il convient de compléter la destination de l'emplacement réservé.

3. Modification :

➢ La liste des emplacements réservés portée au plan de règlement au 1/5000ème (planche 5) est modifiée comme suit :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
1	**Voie publique :** Projet de déviation de la RN59	Etat
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg et réalisation de réseaux	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune

Extrait du plan de règlement modifié (1/5000), sans échelle.

4. Incidences :

Ce point n°14 de la modification n'aura aucune incidence sur le caractère de la zone considérée.

XV. Modification de l'article 7 UA relatif à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

1 Contexte :

Actuellement, pour pouvoir s'implanter, les piscines doivent respecter un recul de 3mètres minimum des limites séparatives en zone UA. Cette disposition parait assez contraignante dans certain cas surtout en zone UA.

- Règlement du PLU de Châtenois :

Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- *L'implantation des constructions et installations sur rue devra se faire :*
  - *soit d'une limite séparative latérale à l'autre ou en léger retrait des limites séparatives latérales conformément à la tradition locale ;*
  - *soit sur une limite séparative latérale ou en léger retrait de la limite séparative latérale conformément à la tradition locale et en recul de l'autre limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité urbaine sur rue sera assurée par les constructions, les clôtures et/ou les porches.*
- *Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée en limite séparative ou à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre de celle-ci.*

Disposition particulière

- *Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative.*

2 Analyse :

La commune de Châtenois souhaite assouplir la règle d'implantation des piscines en limite séparative dans la zone UA. Elle décide donc de supprimer cette disposition pour ne pas imposer de recul d'implantation.

3 Modification :

- Règlement du PLU de Châtenois :

Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- *L'implantation des constructions et installations sur rue devra se faire :*
  - *soit d'une limite séparative latérale à l'autre ou en léger retrait des limites séparatives latérales conformément à la tradition locale ;*
  - *soit sur une limite séparative latérale ou en léger retrait de la limite séparative latérale conformément à la tradition locale et en recul de l'autre limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité urbaine sur rue sera assurée par les constructions, les clôtures et/ou les porches.*
- *Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée en limite séparative ou à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre de celle-ci.*

~~***"Dispositions particulières***~~

~~***- Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative.***~~

4 Incidences :

Ce point n°15 de la modification n'aura qu'un impact négligeable sur le paysage urbain, d'autant plus qu'il ne concerne que la zone plus ancienne, dans un contexte bâti où la densité des constructions limite la vue sur les fonds de parcelles.

II. PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR :

I. Suppression de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols

1. Contexte :

- Le Règlement du PLU de Châtenois fixe un coefficient d'occupation des sols en zones Ua, Ub, et 1AUH.
- Dans les autres zones, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé
- Le terme de Coefficient d'Occupation des Sols est défini dans le glossaire (p7) comme suit :

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)	*Rapport exprimant la surface de plancher susceptible d'être construite par mètre carré de sol.*	*14*

2. Analyse :

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier 2016) et supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS).

3. Modification :

En application du code de l'urbanisme, l'article 14 des dispositions applicables du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Chatenois est supprimé pour toutes les zones.
Le terme, ainsi que sa définition et l'article du règlement y afférent sont supprimés du glossaire.

4. Incidences :

Ce point n°II-I de la modification relève d'une obligation légale.

II. Stationnement des vélos

1. Contexte :

- Le Règlement du PLU de Châtenois ne comporte aucune obligation, interdiction ou limitation réglementaire en matière de stationnement des vélos.

- Règlement du PLU de Châtenois :

✓ **Zone UA**

" (…)

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

2. Normes de stationnement

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement par nouvelle tranche complète ou entamée de 50 (cinquante) m².

Dans le secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 (cinquante) m². Au-delà des premiers 200 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher supplémentaire.

(…)"

✓ **Zone UB**

" (…)

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
3. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
4. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 100 m² de surface de plancher*

(…) ».

✓ **Zone UX**

" (…)

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
Habitat	
5. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
6. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 250 m² de surface de plancher*

(…) ».

✓ **Zone 1AUH**

" (…)

Article 12 1AUH : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins, accès non compris.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant accès non compris.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
Habitat	
3. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
4. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat,	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*

(…) ».

Zone 1AUX :

" (…)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	*Nombre de places*
Habitat	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
2. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 250 m² de surface de plancher*

(…) ».

2. Analyse :

Le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR stipule (art. L.151-30du Code de l'Urbanisme) :
"

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.."

(…)

Il y a lieu de prévoir dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU de Châtenois les dispositions réglementaires relatives au stationnement sécurisé des vélos pour les occupations du sol concernées.
Par ailleurs, la commune souhaite s'assurer de la fonctionnalité de ces stationnements en prenant en compte les nouveaux modes de déplacements familiaux et en favorisant le regroupement des espaces dédiés.
Ces dispositions sont à intégrer dans l'article 12 de chacune des zones suivantes : UA, UB, UX, 1AUH et 1AUX.

3. Modification :

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

Article 12 UA :

- ✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est modifié comme suit (p15) :

"Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins ***pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo****, accès non compris.*
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant."

- ✓ Le titre 2 "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p15) :

" (…)

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement par nouvelle tranche complète ou entamée de 50 (cinquante) m².
Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.
Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

Dans le secteur UAs :
Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 (cinquante) m². Au-delà des premiers 200 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher supplémentaire.
Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 40 (quarante) m² de surface de plancher.

(…)"

Article 12 UB :

✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est modifié comme suit (p23) :

"Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins ***pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo****, accès non compris.*
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement."

✓ Le titre 2 "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p24) :

" (…)

- ***Stationnement des véhicules motorisés***

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
7. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
8. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 100 m² de surface de plancher*

- ***Stationnement des vélos***

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.
Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.
(…)"

Article 12 UX :

✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est modifié comme suit (p35) :

"Le stationnement des véhicules ***motorisés et des vélos*** *correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public."*

✓ Le titre 2 "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p35) :

" (…)

- ***Stationnement des véhicules motorisés***

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
9. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
10. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 250 m² de surface de plancher*

- ***Stationnement des vélos***

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par place de stationnement de véhicules motorisés.
Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

(…)"

Article 12 1AUH :

✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est modifié comme suit (p 43) :

"Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins ***pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo****, accès non compris.*
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant accès non compris.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement."

✓ Le titre 2 "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p 43) :

" (…)

- ***Stationnement des véhicules motorisés***

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	***Nombre de places***
Habitat	
11. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
12. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
*Artisanat**, industrie***	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*

- ***Stationnement des vélos***

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.
Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

(…)"

Article 12 1AUX :

✓ Le titre 1 "Dispositions générales" est modifié comme suit (p48) :

"Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins ***pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo, accès non compris****.*
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement."

✓ Le titre 2 "Normes de stationnement" est modifié comme suit (p49) :

" (…)

- ***Stationnement des véhicules motorisés***

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Habitat	
3. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 60 m² de surface de plancher*
4. Au-delà de 120 m² de surface de plancher	*1 place par tranche complète ou entamée de 30 m² de surface de plancher*
Bureaux, commerces, services	*1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher*
Artisanat, industrie	*1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher*
Entrepôts	*1 place par tranche complète ou entamée de 250 m² de surface de plancher*

- ***Stationnement des vélos***

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par place de stationnement de véhicules motorisés.
Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

(…)"

4. Incidences :

Ce point n°II-II de la modification relève d'une obligation légale et vise à soutenir les modes de déplacement doux. Il doit permettre d'intégrer aux opérations de constructions l'ensemble des contraintes techniques permettant la gestion maitrisée des stationnements des deux-roues.

Conclusion

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation à la page 199 ;
- le règlement ;
- les plans de règlement au 1/2000ème (planches 1 et 2) et au 1/5000ème (planche 5) et le tableau des emplacements réservés.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation aux pages 2, 3, 4, 10 et 11.

PLU - Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration le: 18/12/1978
Révision n°1 le: 30/08/1988
Révision n°2 le: 07/03/2002

REVISION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 19 décembre 2012

A CHATENOIS
LE 07 JAN. 2013

MAIRIE DE CHATENOIS * Bas-Rhin *

Le Maire Jean-Jacques GOLDSTEIN

CONSEIL GÉNÉRAL Bas-RHIN

VILLE DE CHATENOIS

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par DCM du 19-12-2012

Le Maire
Jean-Jacques GOLDSTEIN

egis aménagement
Alsace Franche-Comté

Prospectives Urbaines

SOMMAIRE

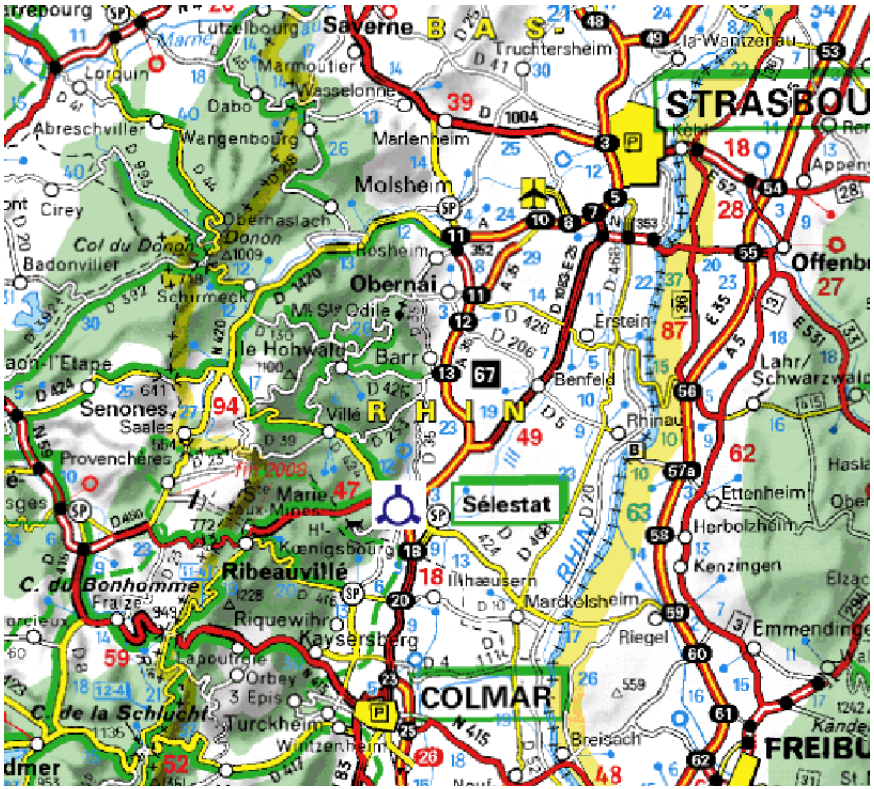
1. PRÉAMBULE 5
1.1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 6
1.2 LES ELEMENTS HISTORIQUES 7
2. LE DIAGNOSTIC 11
2.1 L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 12
2.1.1 Le milieu physique 12
2.1.2 Risques et nuisances 31
2.1.3 Dynamiques naturelles et paysagères 41
2.2 L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE 61
2.2.1 L'analyse démographique 61
2.2.2 L'habitat et le logement 67
2.2.3 La vie économique 74
2.2.4 Les équipements et les services 83
2.2.5 Les démarches et réflexions supra-communales 85
2.3 LE DIAGNOSTIC URBAIN 88
2.3.1 L'histoire du développement urbain 89
2.3.2 La typomorphologie du bâti 101
2.3.3 Les équipements d'intérêt collectif 149
2.3.4 Le maillage et la hiérarchie des voies 151
2.3.5 Les éléments de synthèse 154
2.4 L'ANALYSE DE LA CONSOMATION D'ESPACES NATURELS , AGRICOLES ET FORESTIERS 155
2.4.1 Le bilan du Plan d'Occupation des Sols 158
3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LA JUSTIFICATION DES RÈGLES 176
3.1 LES CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D. 177
3.1.1 Conforter le rôle de pôle urbain majeur de Chatenois 178

3.1.2 Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable 180
3.2 LES CHOIX OPÉRÉS AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE 183
3.2.1 La limitation de la consommation de l'espace 183
3.3 L'EXPOSÉ DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES 185
3.3.1 Les zones Urbaines (zones U) 185
3.3.2 Les zones à urbaniser (zones AU) 190
3.3.3 Les zones agricoles 194
3.3.4 Les zones naturelles et forestières 195
3.3.5 Les orientations d'aménagement et de programmation 196
3.3.6 Les emplacements réservés 196
3.3.7 Les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° 198
3.3.8 La superficie des différentes zones 198
3.4 L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 200
4. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 204
4.1 LES ZONES URBAINES 206
4.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE 208
4.3 LES ZONES AGRICOLES 210
4.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 211
4.5 LES ZONES NATURA 2000 212
4.6 LA PROTECTION DU GRAND HAMSTER 213
4.7 CONCLUSION 213
4.8 LES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLAN AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS 213

1. PRÉAMBULE

1.1 La situation géographique et administrative

Le territoire communal de Châtenois est situé au centre de l'Alsace, à 45 km au sud de l'agglomération strasbourgeoise, et à 3 km à l'ouest de Sélestat.



La superficie du territoire communal avoisine 1 457 hectares.

Le ban communal est bordé par celui des communes de :

- KINTZHEIM au Sud
- SELESTAT à l'Est
- SAINT PIERRE BOIS au Nord
- SCHERWILLER au Nord
- NEUBOIS au Nord-Ouest
- LA VANCELLE à l'Ouest

Châtenois fait partie des structures administratives suivantes :

- Arrondissement de Sélestat - Erstein
- Canton de Sélestat
- Communauté de Communes de Sélestat créée le 28 décembre 1995, en remplacement du S.I.V.O.M. de Sélestat et environs. Elle est composée de 12 communes : Baldenheim, Châtenois, Dieffenthal, Ebersheim, Ebersmunster, Kintzheim, La Vancelle, Mussig, Muttersholtz, Orschwiller, Sélestat et Scherwiller
- Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa région
- SMICTOM de Sélestat (collecte et traitement des ordures ménagères)

1.2 Les éléments historiques

Sources : Site Internet de la Ville de Châtenois

L'origine de **CHATENOIS** remonte au temps des Celtes, mais les traces de leur passage se résument à la découverte de quelques objets épars.

C'est au **temps des Romains** que la cité entre vraiment dans l'histoire sous le nom de CASTINETUM (lieu planté de châtaigniers). Une borne milliaire située non loin du Giessen rappelle la route romaine qui longeait les Vosges. De même, 2 dalles de grès représentant les dieux romains Mercure et Rosmerta ont été retrouvées près de la source Georgenbrunnen.

Puis, arrive la chute de l'empire romain et l'installation des **populations franques** en Alsace qui cohabitent avec la population gallo-romaine.

Là aussi, 6 sarcophages ont été retrouvés près de la même source Georgenbrunnen. Ils contenaient des squelettes, une épée et quelques bijoux. Ils euvent être datés de vers 650 ap. JC. A noter la chapelle qui abrite cette source, édifice qui pourrait être du XVème siècle.

Au Moyen Age, le site de Châtenois au débouché de 2 vallées vosgiennes (Ste Marie et Villé) est stratégique, puisqu'il permet de contrôler le passage vers la Lorraine.

Bien sûr, il fallait un lieu fortifié pour pouvoir prétendre jouer un rôle stratégique. En 1138, une famille noble "Von Kestenholtz" est citée. Elle habitait certainement le château, peut-être implanté à l'emplacement de l'actuel grand pignon situé dans le quartier "du château". De l'église primitive subsiste le clocher dont la base date du 12ème siècle avec des réemplois romains.

C'est ainsi que Châtenois possède le plus grand cimetière fortifié d'Alsace qui, outre l'église et le cimetière, englobait toute une série d'habitations. L'enceinte intérieure du cimetière fortifié a été construite vraisemblablement entre 1200 et 1250 et remaniée postérieurement.

Cette enceinte était défendue par plusieurs maisons fortes occupées par des vassaux castraux. Le presbytère actuel occupe l'emplacement d'une de ces demeures nobles.

Vers 1400, l'évolution de l'armement a amené l'évêque propriétaire de Châtenois à construire une seconde enceinte.

La structure médiévale du cimetière fortifié de Châtenois avec un double fossé et un double rempart, actuellement en cours de restauration, reste parfaitement visible pour le promeneur qui découvre le site.

Dans ce même quartier, se dresse encore un impressionnant pignon du Moyen-Age, probablement construit entre le XIIème et le XIVème siècle, qui a été le siège de l'administration seigneuriale (Herrenhaus). C'est vraisemblablement dans les dépendances de ce bâtiment que l'évêque battait la monnaie à Châtenois dans un atelier monétaire cité entre 1296 et 1306.

Pour accéder à ce cimetière fortifié il n'existait qu'un seul accès, qui est la porte tour aujourd'hui dénommée "Tour des Sorcières" et qui avec le clocher si particulier, est l'emblème de Châtenois à travers toute l'Alsace.

En 1298, le village fut brûlé par les habitants de Sélestat parce que les Castinétains avaient détourné la rivière, en l'occurrence le Muhlbach.

En 1410, l'évêque trop endetté vendit le village au Grand Chapitre de la Cathédrale de Strasbourg qui resta le Seigneur de Châtenois jusqu'à la Révolution.

En 1444, Châtenois fut occupé par les Armagnacs commandés par le dauphin de France, le futur Louis XI.

Les bâtiments

La paix revenue, les Castinétains construisirent en 1496 l'actuelle Mairie, siège de l'administration municipale, par opposition au pignon précédemment cité et siège de l'administration seigneuriale. Ce bâtiment Renaissance est surmonté d'un clocheton. L'appel de la cloche sonnait le rassemblement des bourgeois.

5 ans après, en 1501, c'est l'auberge de l'Aigle qui est construite, imposant bâtiment Renaissance voisin de la mairie. Dès la fin du XVIème siècle ce bâtiment s'appelait, comme aujourd'hui encore, l'auberge de l'Aigle.

A noter que le village n'était pas entouré de remparts en pierre, mais uniquement d'une levée de terre et d'un fossé. 4 portes, dont ne subsiste que la porte Est, en permettaient l'accès.

Châtenois échappa à la destruction en 1525 lors de la guerre des paysans, malgré le massacre par le duc de Lorraine de plusieurs milliers de paysans à ses portes au lieu-dit Krefzen, entre Châtenois et Scherwiller.

Par contre, Châtenois sera incendié par les Suédois qui prennent le village en 1632. Disparaît alors le siège de l'administration du Grand Chapitre dont il ne reste plus que le pignon mentionné plus haut. La commune restera suédoise jusqu'au rattachement à la France en 1648.

Arrive l'heure de la reconstruction. Beaucoup des maisons anciennes datent de la fin du XVIIème siècle et de la première moitié du XVIIIème siècle. C'est aussi en 1698 la construction de la chapelle Ste Anne et en 1709 celle de la chapelle Ste Croix. Malgré les dévastations de la Guerre de Trente Ans quelques rez de chaussée de maisons du XVIème siècle subsistent.

La réalisation de l'enceinte fortifiée de Sélestat par Vauban à partir de 1681 amène à creuser un canal entre cette ville et Châtenois pour le transport du granit du Hahnenberg. Son tracé est parallèle à celui de l'actuelle RN 59.

Au XVIIIème siècle, Châtenois connaît une forte expansion démographique qui oblige la reconstruction de **l'église**. C'est ainsi qu'en 1761 est achevée l'église St Georges actuelle. Seul le clocher de l'église médiévale est conservé, avec ses échauguettes très caractéristiques de Châtenois.

Le chœur est baroque, ce qui est rare en Alsace (à l'exception de l'église d'Ebersmunster).

La **Révolution** amène nombre de tensions à Châtenois. Les révolutionnaires menacent de jeter leurs opposants, surnommés les jaunes, par les fenêtres de la Mairie.

En 1792, l'église et la chapelle sont louées comme entrepôts. Les cloches sont alors démontées. En 1793, le maire, l'instituteur et le sacristain sont arrêtés et emprisonnées pendant que le commissaire accompagné des 13 cavaliers qui ont participé à l'arrestation, se restaurent aux frais de la Commune !

L'économie

Les événements de la Révolution et l'expansion démographique obligent la population à chercher d'autres revenus que le seul travail de la terre et de la vigne. Déjà au XVIIIème siècle, de nombreux Castinétains étaient tisserands parallèlement au travail de la terre. Dès 1820, sous l'impulsion de la famille WOLBERT, des ateliers de métiers à tisser se créent et très vite passent sous le contrôle des grandes familles manufacturières de Sainte Marie aux Mines. C'est le début d'une épopée industrielle qui liera Châtenois et le textile jusque dans les années 1970. Cette activité perdure même, de façon très spécialisée, dans l'entreprise HARTMANN. Ainsi, Châtenois acquière un caractère plus ouvrier que les communes voisines de Scherwiller et Kintzheim, restées très longtemps presque exclusivement rurales.

A côté du textile, Châtenois développe dès le XVIIIème siècle d'autres activités originales, comme la meunerie (11 moulins en activité au 18ème siècle), les papèteries (du 18ème siècle jusque vers 1840), les fabriques de cigares (au début du XXème siècle), les tuileries (dès le Moyen-Âge), avec un développement industriel (aux XIX et XXème siècle), une brasserie (du 18ème jusqu'au 20ème siècle), ainsi que de nombreux ateliers artisanaux.

Châtenois est un véritable centre industriel au début du XXème siècle.

Cette activité industrielle a permis de fixer la population et a même attiré de nouveaux habitants.

En 1866, à son apogée, la cité comptait 4062 habitants. L'émigration vers l'Algérie et l'Amérique a concerné un certain nombre de familles pauvres à cette époque.

Le XIXème et le XXème siècles

Ce développement rapide de la population incita à construire une nouvelle école, l'école actuelle, bâtie en 1867. Le 4 août 1879, un violent incendie éclata et détruisit 120 maisons situées du côté ouest de l'axe principal. Châtenois a, ce jour-là, perdu une partie de ses bâtiments historiques.

En 1911, un second incendie détruit 29 maisons dans le quartier dit Storckennest.

La densité des habitations et leur imbrication expliquent ces lourds bilans.

Les Bains

Les bains de Châtenois connus dès le Moyen-Âge, deviennent un haut lieu mondain suite à la construction d'un hôtel et d'un centre de bains en 1875 par la famille PETITDEMANGE. Jusqu'en 1904, des bains médicaux dits « Badbronn » et « Heinrichsquelle » attiraient des foules de curistes. Cet établissement attirait une clientèle européenne. Il fut ravagé par un incendie en 1904 et ne s'en remettra pas.

Suite à ces drames, la population périclita jusqu'en 1936 et depuis, son augmentation est régulière pour compter actuellement environ 3600 habitants.

Comme toutes les autres communes alsaciennes, Châtenois a connu lors de la dernière guerre, le drame des malgré-nous. Les plus jeunes incorporés de force n'ayant pas 16 ans lors de leur départ !

Le XXème siècle est aussi le siècle du grand développement urbain de Châtenois ; surtout après la deuxième Guerre Mondiale. Profitant essentiellement de la décentralisation de Sélestat, sa surface a plus que triplé en 30 ans, soit par ses lotissements ou habitat pavillonnaire. Sa population a fortement progressé à la fin du XXème siècle, et sa croissance reste très vive alors que s'esquisse une agglomération de Sélestat dans le cadre d'une communauté de communes où Châtenois représente le deuxième grand pôle après Sélestat.

Dans les réalisations architecturales les plus marquantes de l'époque contemporaines, on peut citer la maison de retraite, l'Espace Les Tisserands et la nouvelle école maternelle ainsi que les établissements spécialisés dans l'accueil des handicapés construits par l'APEI.

Ban et agriculture

Le ban de Châtenois, qui englobait jusqu'en 1926 l'annexe de La Vancelle devenue à cette date commune indépendante, possède une superficie de 1 340 ha (1470 ha avec la voirie nationale et départementale) dont 170 ha de vignes (presque la moitié appartiennent à des habitants de Scherwiller et de Kintzheim) et de 189 ha de forêts soumis au régime forestier. La principale activité agricole est la viticulture.

2. LE DIAGNOSTIC

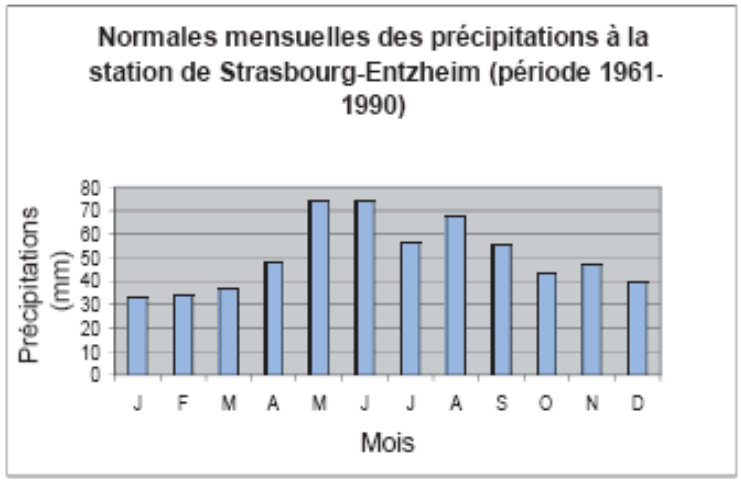
2.1 L'analyse environnementale et paysagère

2.1.1 Le milieu physique

Climatologie

Le territoire de Châtenois, et plus généralement la plaine d'Alsace est soumis à un climat de type «tempéré semi-continental» qui se caractérise par des hivers froids et secs et des étés chauds et pluvieux (orages). Les données présentées ci-dessous sont issues de la station de Strasbourg-Entzheim (altitude 151 m), située à environs 40 km au Nord de la commune.

- **Les précipitations**



Sur la période de 1951 à 1995, la hauteur moyenne interannuelle des précipitations était de 610,5 mm à Entzheim.

La répartition des précipitations est principalement influencée par le relief. Ainsi, les totaux pluviométriques peuvent varier du simple au double entre le massif vosgien et la plaine d'Alsace. La plaine peut bénéficier, en effet, des flux dominants d'Ouest et de l'effet de protection du massif vosgien (effet de foehn) d'où les faibles valeurs dans la région strasbourgeoise.

Le régime pluviométrique est marqué par des précipitations abondantes en été (75mm à Entzheim) et des hivers plus secs (37 mm/mois en Février à Entzheim).

L'influence de la continentalité se traduit par des orages, en été principalement. Toutefois dans certains cas, les déficits en eau pendant l'été ne sont pas rares et des arrêtés concernant l'usage de l'eau peuvent être pris.

- **Les températures**

La moyenne annuelle des températures (période de 1961-1990) est de 10,3°C avec un minima en Janvier (0,9°C) et un maxima en Juillet (19°C), soit une forte amplitude thermique de près de 20 °C. Cette valeur, l'une des plus élevées de France, exprime bien la continentalité du climat de l'Alsace.

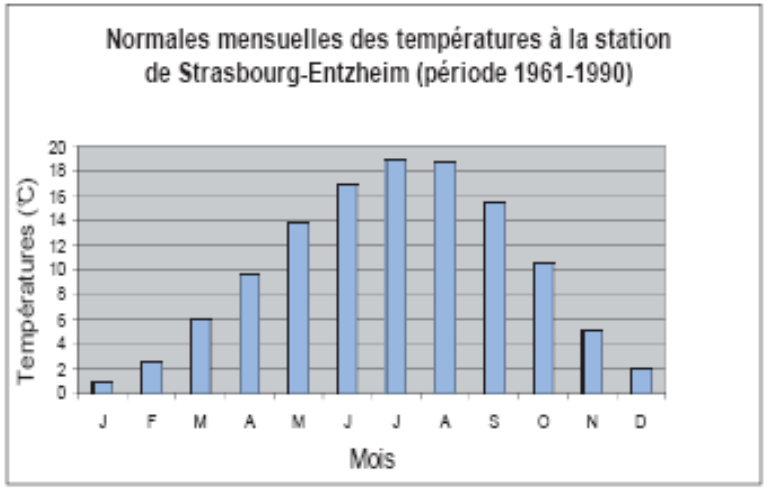
Le nombre de jours de gel est de 76 en moyenne par an, concentrés surtout entre Décembre et Février (60 jours). La durée d'ensoleillement atteint 1669 heures par an, avec des mois de juillet et d'août très ensoleillés.

En ce qui concerne l'humidité de l'air, elle est maximale à la fin de l'automne ou au début de l'hiver en plaine (88% en moyenne à Entzheim), période de l'année où les brouillards sont les plus fréquents.

Le printemps est la saison ayant les taux d'humidité les plus bas (70 % en moyenne journalière à Entzheim). La fréquence des brouillards est de l'ordre de 70 jours. A noter que l'été 2003 a été marqué par une canicule historique sans précédent. La sécheresse de 1976 était plus sévère, les nappes phréatiques n'ayant pas été rechargées durant l'hiver, mais la chaleur moins intense. Août 2003 a

connu la plus forte et la plus longue vague de chaleur jamais observée pour Entzheim depuis 1947. Les températures finissent par franchir les 35° à l'ombre entre le 3 et le 5 août partout dans le département pour ne repasser en dessous que le 14.

Toutefois, malgré ces conditions climatiques parfois rudes, les contraintes climatiques restent modérées.



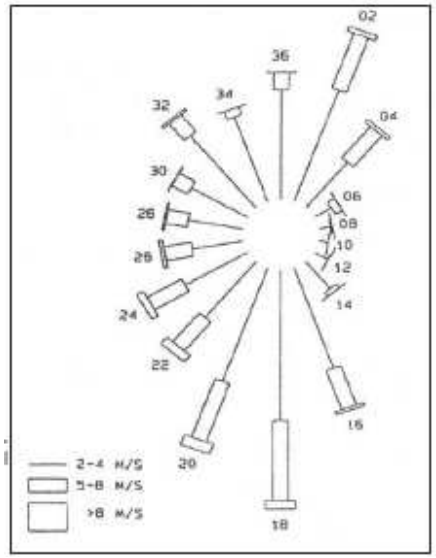
- **Les vents**

La plaine d'Alsace est globalement une région peu ventilée. Elle se situe en position d'abri par rapport aux vents dominants. La vitesse moyenne annuelle des vents est de 2,5 m/s. Pour information, 1 m/s correspond à 3,6 km/h.

Dans la région strasbourgeoise, les vents de secteur Sud, Sud-Ouest sont les plus fréquents, viennent ensuite ceux du Nord-Est. Les vents d'Est sont quant à eux très peu fréquents. Les vents d'Ouest et de Sud-Ouest sont les plus violents (> 5 m/s).

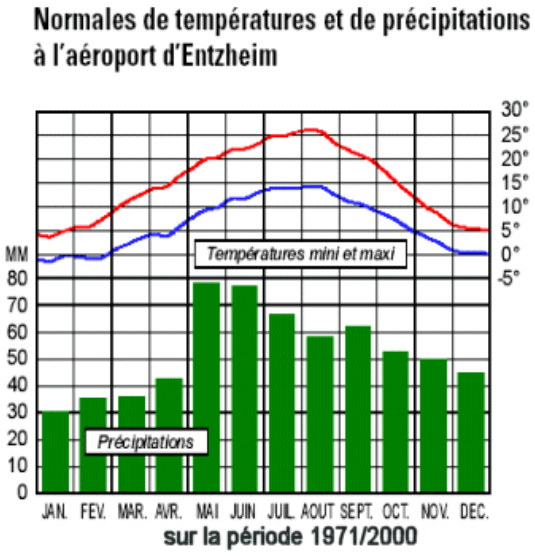
La rose des vents ci-dessous présente les directions des vents à la station de Strasbourg-Entzheim, pour la période allant de janvier 1949 à mai 1999. Elle se lit de la façon suivante: la direction 20, par exemple, représente les vents de secteur Sud-Sud-Ouest.

Rose des vents de la station de Strasbourg-Entzheim



Globalement, le climat local ne comporte pas de contraintes majeures. Néanmoins, des « évènements climatiques » violents peuvent survenir ponctuellement, telles que les forts épisodes pluvieux, les orages, les tempêtes ou encore les sécheresses. **Ces évènements ont tendance à se répéter plus fréquemment à l'échelle globale : ils doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme et les divers projets d'aménagement** (par exemple dans le calcul des zones de rétention des zones d'urbanisation future).

Tableau et graphique de synthèse des caractéristiques du climat bas-rhinois



Hauteur maximale de pluie en 24h	62,9 mm
Jour le plus pluvieux	23/05/1978
Année la plus sèche	1949
Année la plus pluvieuse	1987

Géologie

La commune de Châtenois à la transition de trois grandes entités géomorphologiques :

- le fossé d'effondrement de la vallée du Rhin, tapissé de couches sédimentaires récentes (ère quaternaire),

- le socle hercynien vosgien, dominé par des roches cristallines. Une ligne de faille structurante d'âge triasique, orientée Nord-Sud traverse le ban communal. Elle présente un rejet de faille d'environ 350 mètres, qui sépare le massif vosgien du fossé rhénan,

- le bassin permien de Villé, formé d'un champ de fractures local.

- **Ensembles géologiques**

- **Les terrains sédimentaires de la vallée du Giessen et de la plaine rhénane** : il s'agit de couches récentes datant du pléistocène. Les sédiments sont essentiellement d'origine fluviatile, souvent caillouteuse et localement sablo-limoneux (alluvions de l'Ill). Au débouché de la vallée du Giessen, ces accumulations fluvialtiles ont formé un « cône de déjection » d'environ 3 mètres d'épaisseur. La présence de ces terrains sédimentaires a fait l'objet dans le passé de quelques activités d'extraction localement : on recense notamment quelques carrières au sud-est du ban communal à proximité de l'autoroute. Aujourd'hui, ces terrains sont essentiellement occupés par les forêts alluviales du Giessen et de la Lièpvrette, et par des espaces agricoles ouverts (prairies de fauche, de pâture, céréaliculture et ponctuellement de la vigne). Ces terrains sont particulièrement sensibles du fait de leur perméabilité, rendant les nappes souterraines très sensibles aux pollutions,

- **les dépôts du piémont**, datant du Riss (Pléistocène) : ils occupent les terrains en pente douce du piémont, au Sud de la commune occupés par la vigne. Ces dépôts ont été mis en place lors de la dernière période de glaciation. D'une épaisseur moyenne, ils sont essentiellement composés de galets cristallins et galets de schistes.

- **le socle vosgien** : Châtenois se trouve en limite Nord des Vosges moyennes dites « cristallines », d'âge précambrien. Ces terrains sont dominés par des roches granitiques : granites porphyroblastiques de Thannenkirch et de Kintzheim pour le massif du Hahnenberg, granites à micas pour le massif de l'Ortenbourg en limite Nord de la commune.

Sables et graviers de la plaine rhénane, exploités dans le passé à l'Est du ban communal

Massif granitique du socle vosgien dominant la commune

Ancienne carrière de grès située à proximité de la RN 59 en sortie Ouest de Châtenois

- **Zones d'exploitation**

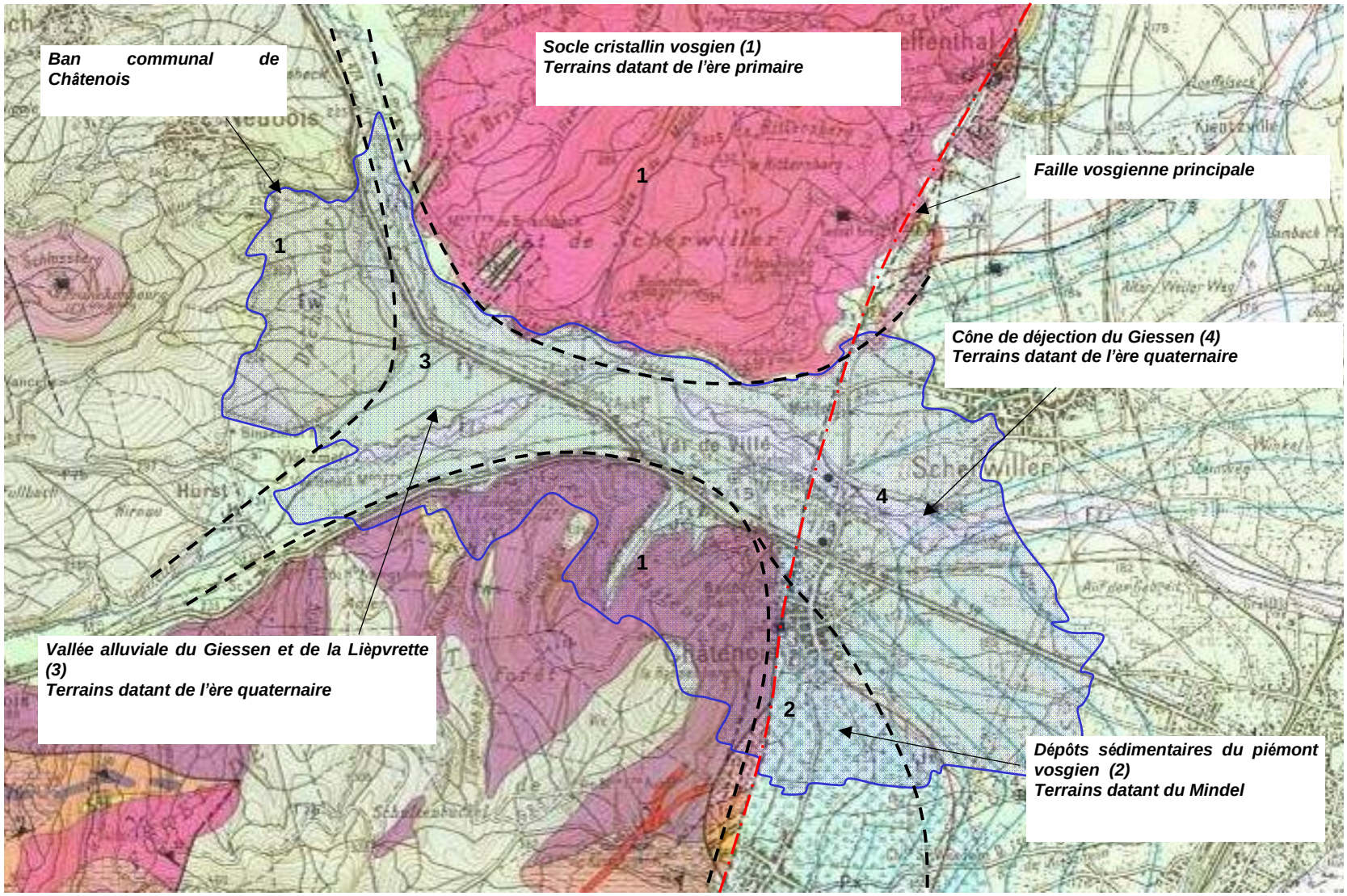
La commune de Châtenois comporte, dans sa partie Est, une zone de gisements alluvionnaires. Ces derniers se rencontrent dans une grande partie de la plaine d'Alsace, tapissée de sédiments quaternaires. Ces gisements font ou ont fait l'objet d'une importante activité d'extraction dans la région. Cette exploitation est encadrée à travers deux documents de planification :

- **la ZERC n°4 du projet de schéma régional des gravières**, déclarée Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral du 19 décembre 1988 modifié le 14 août 1992,

- **le Schéma Départemental des Carrières**, approuvé par arrêté préfectoral du 6 septembre 1999. Ce schéma indique que la commune de Erstein ne comporte qu'un seul type de gisement : les dépôts alluvionnaires de la plaine d'Alsace.

Aucun secteur exploitable n'a été autorisé sur la commune de Châtenois. Cette disposition devra être prise en compte dans le PLU, en interdisant notamment les carrières de matériaux alluvionnaires.

Contexte géologique de Châtenois



Source du fond de plan : BRGM, carte géologique de Sélestat au 1/50000ème

Topographie

La commune de Châtenois se situe dans un secteur topographique de transition, qui s'explique par l'histoire géomorphologique du secteur *(cf. chapitre précédent relatif à la géologie).* On identifie 4 principales entités :

- la plaine d'Alsace, à l'Est, qui constitue la zone à la topographie la moins élevée : 180 mètres à proximité de l'échangeur autoroutier,
- le piémont vosgien, entre 190 et 220 mètres d'altitude : c'est la zone dans laquelle s'est implantée une grande partie du bourg de Châtenois,
- le massif vosgien, qui marque une rupture forte avec la plaine. Le point culminant du ban communal se situe au Hahnenberg (531 mètres),
- le débouché des vallées du Giessen et de la Lièpvrette, qui entaillent largement le massif vosgien.

Cette situation contrastée, permet des co-visibilités haut/bas, et des vues éloignées très importantes, ce qui rend les éléments du grand paysage très perceptibles depuis les différents secteurs de la commune. L'impact visuel des différents éléments physiques ou bâtis sera ainsi d'autant plus important (couleur des toitures, toitures terrasses ou végétalisées.)

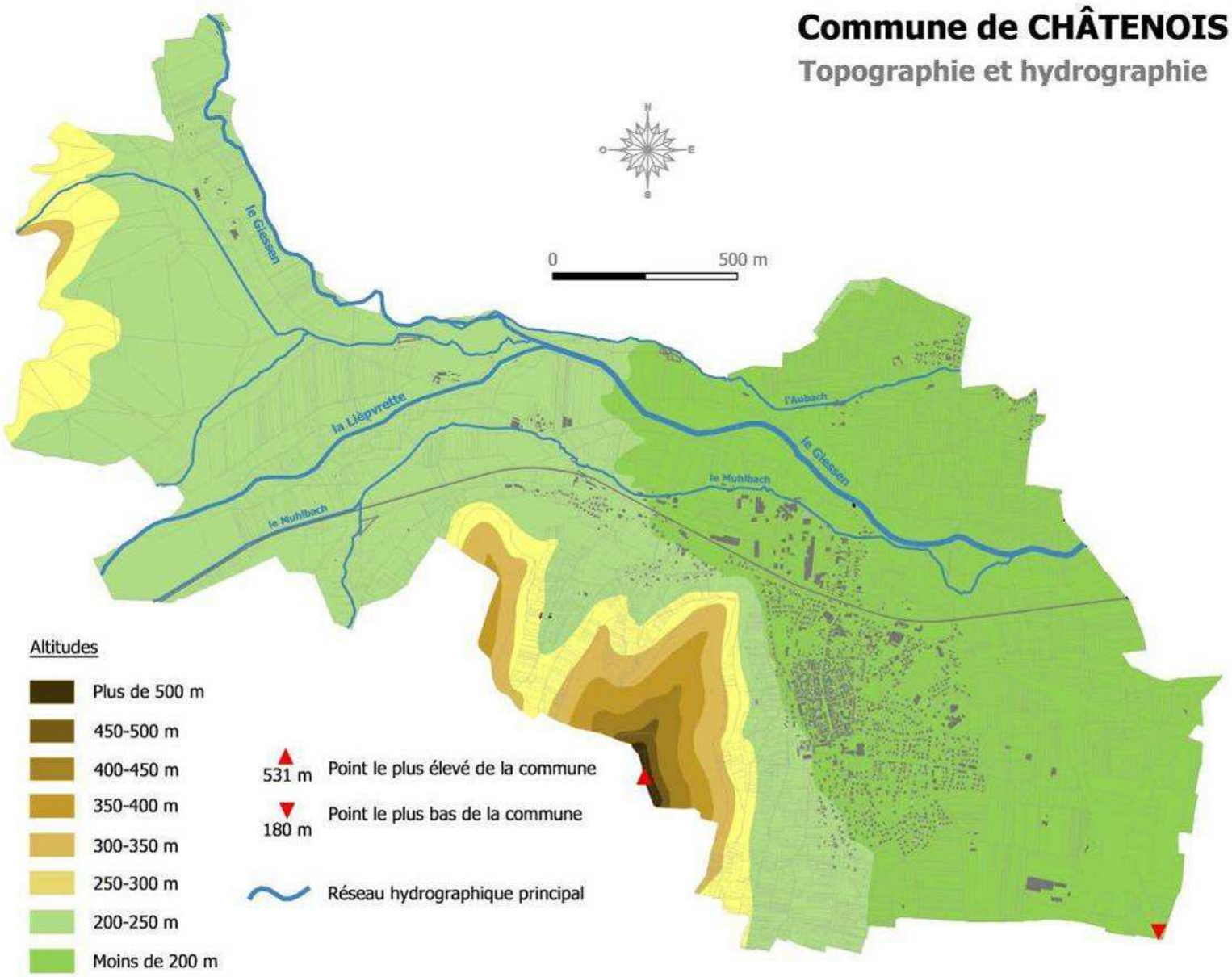
Par ailleurs, cette sensibilité aux vues éloignées est d'autant plus importante que **la commune est perceptible depuis des sites touristiques d'importance**, tels que le Château de l'Ortenbourg, le Château du Haut-Koenigsbourg ou dans une moindre mesure le Sommerberg.

La vallée du Giessen et de la Lièpvrette qui entaillent le massif vosgien

Le piémont sur lequel s'est implanté le cœur du village, transition entre la plaine rhénane (premier plan) et le massif vosgien (arrière plan).

Le massif du Rotenberg qui se dresse devant la vallée du Giessen : une illustration des ruptures topographiques fortes qui caractérisent la commune

Le village ancien vue depuis les hauteurs du piémont viticole, depuis lequel le grand paysage de la commune est particulièrement perceptible (co-visibilités).


Commune de CHÂTENOIS
Topographie et hydrographie
N
O
E
S
0
500 m
le Giessen
la Liépvrette
le Muhlbach
l'Aubach
le Giessen
le Muhlbach
Altitudes
Plus de 500 m
450-500 m
400-450 m
350-400 m
300-350 m
250-300 m
200-250 m
Moins de 200 m
531 m
Point le plus élevé de la commune
180 m
Point le plus bas de la commune
Réseau hydrographique principal

2.1.1.1 Hydrogéologie

- **Aquifères**

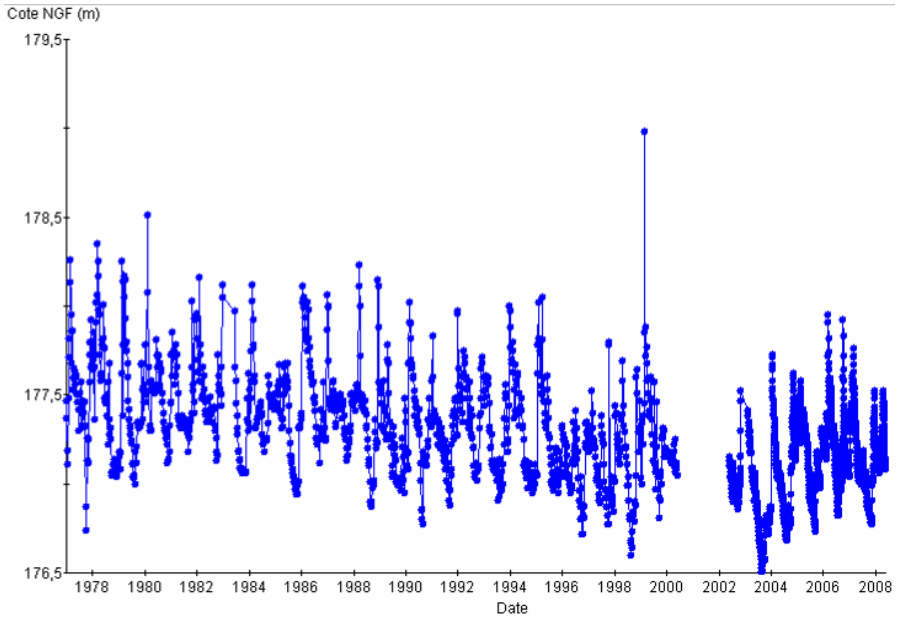
Le sous-sol de la commune de Châtenois est occupée par plusieurs aquifères :

- **l'importante nappe phréatique rhénane**, considérée comme l'une des principales ressource en eau douce souterraine d'Europe. Elle occupe une surface d'environs 3040 km² et représente un volume d'eau total de 60 milliards de m3. Cette nappe assure les trois quarts des besoins en eau potable de l'Alsace. Châtenois marque la limite Ouest de cette nappe. **Les sols de la partie Est du ban communal, particulièrement perméables, rendent cette nappe très sensible aux pollutions par infiltration,**
- **les alluvions vosgiennes** de la vallée du Giessen et de la Lièpvrette, considérées comme une nappe d'accompagnement. Cette ressource est relativement peu importante, et n'est que très faiblement exploitée dans les fonds de vallées. Ces nappes sont par ailleurs très interdépendantes du régime des cours d'eau : en période de crue, les cours d'eau alimentent la nappe, tandis qu'en période d'étiage, les rivières drainent la nappe,
- **les sources minérales iodo-bromurées,** qui constituent des émergences au niveau de la ligne de faille vosgienne traversant la commune. Ces sources sont très anciennes et ont été exploitées de manière certaine à partir du 18ème siècle. On recense deux sources principales à Châtenois : la source Badbronn, et la source Henry.

- **Piézométrie**

Le ban communal de Châtenois ne comporte pas de piézomètre. Le plus proche est situé à Sélestat, à proximité du passage du Giessen sous l'autoroute A35. Depuis 1976, de très nombreuses mesures du niveau de la nappe rhénane y ont été effectué *(cf. graphique suivant).* La cote altimétrique du site d'implantation du piézomètre est d'environs 180 mètres, et le toit moyen de la nappe de 177 mètres, soit une profondeur moyenne de 3 mètres *(cf. tableau statistique suivant).*

On y observe un battement de nappe relativement faible, généralement inférieur à 1 mètre sur une même année. Depuis 1976, la plus faible profondeur du toit de la nappe enregistrée est de 1,27 mètres en février 1999. Le niveau le plus bas fut quant à lui atteint en mai 2002 avec une profondeur de 3,19 mètres. Ces données montrent notamment que **la commune de Châtenois n'est pas concernée par des risques d'inondations par remontée du toit de la nappe.**



Cote de la nappe rhénane entre 1976 et 2008, mesurée au piézomètre de Sélestat (n° national : 03077X0238/209F) dans le lit majeur du Giessen à 180 m d'altitude. *Source : APRONA*

STATISTIQUES du 29/12/1976 au 21/05/2008

du Point d'Eau 03077X0238/209F

Niveau	Profondeur	Altitude	Date
Maximum :	1.27	177.52	23/02/1999
Minimum :	3.19	176.51	27/05/2002
Dernier :	3.17	177.08	21/05/2008
Moyen :	2.9	177.2	(3229 profondeurs & 3229 altitudes)

Données statistiques des cotes de la nappe rhénane entre 1976 et 2008, mesurées au piézomètre de Sélestat (n° national : 03077X0238/209F) dans le lit majeur du Giessen *Source : APRONA*

Réservoir du syndicat des eaux de Châtenois-Scherwiller située sur les hauteurs du bourg

Source captée le long d'un chemin viticole, remise en valeur

- **Captages d'eau potable**

L'exploitation et la distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin (SDEA).

Cependant, l'alimentation en eau potable sur Châtenois est gérée par le Syndicat des Eaux de Châtneois – Scherwiller. Le captage en eau s'effectue à l'extrémité Nord-Est du ban communal de Scherwiller. Un second point de captage se situe en partie Sud-Est de Châtenois sur le ban communal de Kintzheim.

Ainsi, la commune de Châtenois n'est concerné par aucun périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignées de quelconque point de captage des eaux.

Hydrographie et hydrologie

Châtenois se situe dans le bassin versant du Giessen, d'une superficie totale de 273 km². Il comporte un sous-bassin, celui de la Lièpvrette d'une surface de 130 km². Ce bassin versant intercepte de nombreux cours d'eau vosgiens, qui ruissellent sur les versants des vallées de Sainte-Marie-aux-Mines et de Villé.

Le ban communal de Châtenois comporte un réseau hydrographique relativement dense, partagé entre :

- des cours d'eau structurants de vallées vosgiennes (Lièpvrette et Giessen) et leurs anastomoses et diffluences,
- des apports secondaires descendant des versants, à écoulement pérenne ou temporaire (Riehbach, Engelsbach, Mittelrain…),
- des dérivations artificielles qui captent une partie des débits du Giessen et de la Lièpvrette : l'Aubach et le Muehlbach

- **Le Giessen**

- Longueur : environ 36 km,
- Source : massif du Climont à environ 600 mètres d'altitude,
- Confluence : se jette dans l'Ill à Ebersmunster, au Nord de Sélestat,
- Régime : type pluvial, à légère tendance pluvio-nival, c'est-à-dire que les crues du cours d'eau sont essentiellement influencées par les précipitations pluvieuses. Elles peuvent dans certains cas être cumulées à la fonte des neiges au printemps, mais ce phénomène exerce une influence limitée.
- Profil : type « torrentiel » en amont de Châtenois. Les eaux deviennent nettement plus calmes au débouché de la vallée, où le cours d'eau prend un profil fluvial de plaine,
- Gestion et aménagement en charge de trois communautés de communes du bassin (Sélestat, Villé et Val d'Argent),
- Profil du lit mineur : peu dégradé physiquement et ayant conservé une certaine naturalité sur de nombreux linéaires (ripisylves et forêts alluviales). Quelques dégradations ponctuelles sont toutefois à relever : défrichements des berges au passage des lignes électriques, présence d'ouvrages hydrauliques (seuils, anciens moulins) constituant des barrages aux mouvements de la faune piscicole et surtout **présence très importante de plantes invasives en particulier la Renouée du Japon**[1], ce qui appauvri écologiquement le milieu.

Présence de plusieurs seuils le long du giessen, qui peuvent dans certains cas constituer des obstacles aux mouvements de la faune piscicole

Défrichement de la ripsiylve sous la ligne électrique haute tension passant au-dessus du Giessen : ce type d'intervention perturbe la dynamique naturelle du cours d'eau et favorise également l'implantation d'espèces invasives pionnières du fait des berges laissées à nu

[1] Une liste des principales espèces invasives de la région figure en annexe du présent rapport

La quasi-totalité des berges du Giessen est envahie par la Renouée du Japon, une plante invasive qui remplace la ripisylve naturelle et contribue à l'appauvrissement écologique du milieu de berge

Le Giessen, un cours d'eau au profil torrentiel sur sa partie amont, et sur lequel de nombreux atterrissements naturels se sont formés. Colonisés par une végétation herbacée et arbustive, ces derniers sont d'une grande valeur écologique

- **La Lièpvrette**

- Longueur : environ 26 km,
- Source : col des Bagenelles à environ 750 mètres d'altitude,
- Confluence : se jette dans le Giessen à Châtenois,
- Régime : type pluvio-nival, c'est-à-dire que les crues sont influencées par les précipitations, et par la fonte des neiges qui peut jouer un rôle non négligeable au printemps.
- Profil : type fluvial « en tresses »,
- Gestion et aménagement en charge de deux communautés de communes du bassin (Sélestat, et Val d'Argent),
- Profil du lit mineur : bon état physique général, dynamiques naturelles préservées, présence de ripisylves et forêts alluviales structurantes. La Renouée du Japon, espèce invasive source d'appauvrissement écologique du milieu de berge est très présente sur certains linéaires.

La Lièpvrette un cours d'eau au profil « torrentiel »

Confluence entre la Lièpvrette et le Giessen

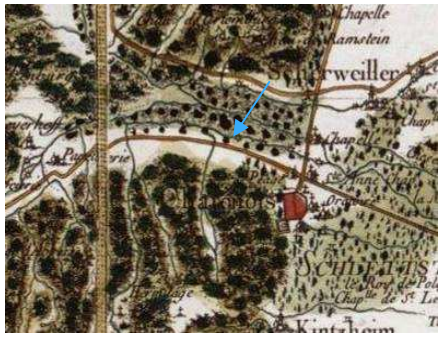
Ripisylves arborées et bandes enherbées, zones « tampons » entre les parcelles agricoles et la Lièpvrette. Le maintien de ces éléments constituent un moyen de prévention important contre la pollution physique (ruissellement de particules solides) et chimique des cours d'eau

Zones de dépôt de matériaux alluvionnaires (atterrissements) dans le lit de la Lièpvrette : une dynamique naturelle à préserver

- **Le canal du Muehlbach**

- Longueur : environ 8 km
- Source : le canal est alimenté par une diffluence de la Lièpvrette, à proximité de Hurst
- Confluence : se jette dans le Giessen en aval de Châtenois
- Profil du lit : le canal a été creusé au Moyen-Age. Il permit d'alimenter de nombreux moulins et diverses activités nécessitant le recours à l'eau. Le Muhlbach présente aujourd'hui un profil relativement naturel (ripisylves arborées structurantes). Les ouvrages hydrauliques et certaines berges artificialisées dans les traversées urbaines constituent deux des principales dégradations physiques recensées.

Le Muhlbach et son cortège végétal arboré à proximité de son passage sous la RD 424



Le Muhlbach, un canal très ancien qui figurait déjà sur la carte de Cassini de la fin du 18ème siècle *(Source : www.cartocassini.org)*

Ouvrages hydrauliques encore présents le long du Muhlbach : moulin du « Mittelmuehl » (photo à gauche) et vanne de fermeture située en aval peu avant la confluence avec le Giessen (photo à droite).

- **L'Aubach**

- Longueur : environ 8 km
- Source : dérivation artificielle alimentée par les eaux du Giessen
- Confluence : se jette dans le ruisseau du Holtzgiessen à Ebersheim,
- Profil du lit : cours d'eau creusé à des fins d'irrigation agricole et pour alimenter plusieurs moulins. Comme pour le Muhlbach, il présente aujourd'hui un profil naturel, arboré. Les berges artificialisées localement constituent la principale dégradation physique identifiée.

L'Aubach, un cours d'eau forestier en amont du moulin du Huehnelmuehle

Murets de soutènement et plantes ornementales en fond de parcelle : quelques exemples de dégradation physique de berge en traversée urbaine le long de l'Aubach

- **Autres cours d'eau secondaires**

Châtenois comporte de nombreux cours d'eau secondaires, à écoulement pérenne ou temporaire. Ces cours d'eau forestiers ruissellent le long des versants (Riehbach, Engelsbach, Mittelrain) et créent des vallons secondaires perpendiculaires à la vallée du Giessen et de la Lièpvrette.

Dans certains cas, ils génèrent de petites zones humides, par exemple en aval du Riehbach à proximité de l'ancienne redoute. Des diffluences ont également été crées pour alimenter des étangs par exemple sur le Riehbach dans le secteur de l'ancienne Redoute, ou sur l'Aubach à hauteur du moulin du Huehnelmuehle. La création d'étangs doit toutefois être encadrée car ils peuvent avoir des effets néfastes sur les rivières et leur environnement (baisse des débits, blocage de la dynamique sédimentaire, isolement des populations de poissons…), notamment quand ils sont réalisés en barrage.

Châtenois offre également un très bel exemple de réouverture de ruisseau secondaire en centre-urbain.

Cours d'eau secondaires descendant des versants et générant localement des milieux humides intéressants (hêtraie dans le vallon du Riehbach par exemple, photo à gauche). Dans certains cas des étangs ont été aménagés parallèlement à ces ruisseaux *(photo à droite)*

Réouverture d'un ruisseau secondaire dans le centre ancien de Châtenois.

Cours d'eau secondaire et ripisylve associée, traversant les espaces agricoles à l'Est de la commune.

- **Qualité générale de l'eau**

La qualité générale de l'eau définie dans ce chapitre tient notamment compte de sa composition chimique. Elle ne concerne pas spécifiquement sa qualité biologique (présence faunistique et floristique), ni sa qualité physique (état du lit mineur et majeur, berges, conditions d'écoulement de l'eau), même si ils sont généralement liés. L'échelle de définition de la qualité générale de l'eau comporte cinq niveaux :

- très bonne,
- bonne,
- moyenne,
- médiocre,
- mauvaise

Les tableaux suivants indiquent la qualité générale de l'eau des cours d'eau traversant Châtenois *(Source : Agence de l'Eau Rhin Meuse).*

- la Lièpvrette à Hurst (amont hydraulique)

Objectif de qualité :	3

Qualité générale sur les 10 dernières années :	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	3	3	3	3	2	4	3	3	3	3

Légende :	Qualité très bonne	Qualité bonne	Qualité moyenne	Qualité médiocre	Qualité mauvaise

- Le Giessen à Thanvillé (amont hydraulique)

Objectif de qualité :	2									
Qualité générale sur les 10 dernières années :	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2
Légende :	Qualité très bonne	Qualité bonne	Qualité moyenne	Qualité médiocre	Qualité mauvaise					

- Le Giessen à Ebersheim (aval hydraulique)

Objectif de qualité :	3									
Qualité générale sur les 10 dernières années :	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2
Légende :	Qualité très bonne	Qualité bonne	Qualité moyenne	Qualité médiocre	Qualité mauvaise					

Ces tableaux montrent pour le Giessen une qualité générale de l'eau « bonne » depuis plusieurs années en amont et en aval de Châtenois (stations de Thanvillé et de Ebersheim). L'objectif de qualité du SDAGE Rhin-Meuse est fixé à « bonne » à la station de Thanvillé et « moyenne » à la station de Ebersheim.

Pour la Lièpvrette cette qualité générale est de « moyenne » depuis 2004 (station de Hurst). Une qualité « médiocre » a même été enregistrée en 2003. L'objectif de qualité du SDAGE Rhin-Meuse est fixé à « moyenne ».

Aucun autre cours d'eau n'a fait l'objet d'inventaires officiels de qualité de l'eau. Ils n'ont pas non plus d'objectifs de qualité, et doivent par conséquent respecter ceux des cours d'eau dans lesquels ils se jettent.

- **Qualité piscicole**

La Lièpvrette et le Giessen (jusqu'au pont de chemin de fer entre Châtenois et Scherwiller) sont des cours d'eau classés en première catégorie. Le cours amont jusqu'à Châtenois est considéré comme une zone salmonicole, avec prédominance de truites et dans une moindre mesure de saumons. Il présente un intérêt fort pour la faune piscicole (qualité de l'eau, présence de frayères…). Le cours aval est quant à lui une zone dite cyprinicole avec prédominance de poissons blancs, caractéristiques des eaux calmes de plaine.

Ces deux cours d'eau sont également classés au titre du franchissement des poissons migrateurs, c'est-à-dire que sont notamment règlementés l'adaptation et l'aménagement des ouvrages hydrauliques.

Signalétique sensibilisant les pêcheurs à la richesse piscicole du Giessen, et aux règles de pêche à respecter afin de ne pas nuire aux espèces

Les documents de planification

Le SDAGE

Châtenois appartient au territoire couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin Meuse, approuvé par le Préfet le 27 NOVEMBRE 2009. Ce document est assujetti au respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eau, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer. Les dispositifs mis en place doivent réduire ou prévenir les perturbations du milieu aquatique et devront être contrôlés.

Les grandes orientations sur la politique de l'eau définies par le SDAGE à l'échelle du bassin sont les suivantes[2] :

- Poursuivre la collaboration solidaire des pays,
- Protéger les eaux souterraines, réduire la pollution diffuse,
- Réduire les substances toxiques,
- Restaurer la qualité des eaux de surface,
- Assurer une alimentation en eau potable,
- Améliorer la fiabilité et les performances des ouvrages,
- Limiter les inondations par la prévention,
- Protéger les aquifères alluviaux,
- Renforcer la protection des zones humides et milieux remarquables,
- Intégrer la gestion de l'eau dans les aménagements et développement économique.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du SDAGE.

Le SAGE Ill-nappe-Rhin

La commune de Châtenois est concernée par le SAGE Ill-Nappe-Rhin, pour ses seules eaux souterraines. Approuvé par arrêté préfectoral le 17 janvier 2005 ce SAGE couvre le territoire de 323 communes du département du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (superficie totale de 3600 km²).

Le SAGE est un outil de planification qui a été mis en place par la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau ». Il bénéficie d'une véritable portée juridique. La loi du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive Cadre de l'eau a imposé l'obligation de compatibilité des PLU avec les dispositions du SAGE. L'objectif du SAGE est de décliner à l'échelle d'un bassin versant ces dispositions mises en place par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin Meuse.

Parmi les grands axes d'action de ce document de planification, Châtenois est directement concerné par trois d'entres aux :

- préservation et reconquête de la qualité de la nappe phréatique, notamment vis-à-vis des pollutions diffuses,
- restauration des écosystèmes : cours d'eau et zones humides,
- reconquête de la qualité des eaux superficielles (en lien avec la qualité des eaux souterraines).

Les choix stratégiques de développement, réalisés dans le cadre du PLU devront veiller à ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du SAGE.

[2] *www.eau-rhin-meuse.fr*

Le SAGE du bassin du Giessen et de la Lièpvrette

Châtenois est également concernée par le SAGE du Giessen et de la Lièpvrette, pour ses eaux superficielles (le SAGE Ill-nappe-Rhin prenant déjà en compte les eaux souterraines). Son périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 13 juillet 2004. Il couvre 33 communes répartis sur deux départements. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a quant à elle été formée en avril 2006.

Les premiers enjeux identifiés sur le bassin versant sont les suivants :

- assurer une distribution en eau potable de qualité en continu,
- protéger les eaux souterraines,
- limiter les risques d'inondation par des mesures de prévention,
- assurer une bonne qualité des cours d'eau, que ce soit la qualité de l'eau, des berges et de la ripisylve, du lit mineur et du lit majeur,
- concilier les usages de l'eau en gérant les étiages,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel,
- gérer les espaces, en prenant en compte les différents enjeux du bassin (développement urbain, industriel et agricole, prévention des crues, restauration des espaces naturels remarquables, etc.).

Ce SAGE est actuellement en cours d'élaboration : le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte les dispositions qui y seront définies.

Ressources et potentiels énergétiques

Le 17 novembre 2008, le Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire a rendu public un plan de développement des énergies renouvelables à haute qualité environnementale en 50 mesures issues du Grenelle de l'Environnement.

Le développement des énergies renouvelables est, avec la réduction de la consommation d'énergie, une des clés de la transition énergétique indispensable pour répondre au défi climatique et lutter contre l'effet de serre. Il doit induire un profond bouleversement de notre rapport à l'énergie : consommer moins et mieux.

Ainsi, le Grenelle de l'Environnement prévoit de porter à au moins 20 % en 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale, soit un doublement par rapport à 2005.

A l'heure où les énergies classiques posent la question du réchauffement climatique et de la préservation des ressources, il devient urgent d'utiliser des énergies propres et renouvelables. Dans cette optique, la Région Alsace soutient le développement de l'utilisation de l'énergie solaire et du bois-énergie.

Le programme pilote 2006-2008 de promotion des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique était doté de 24 millions d'euros dont 15 millions d'euros financés par la Région Alsace et 9 millions d'euros par l'État.

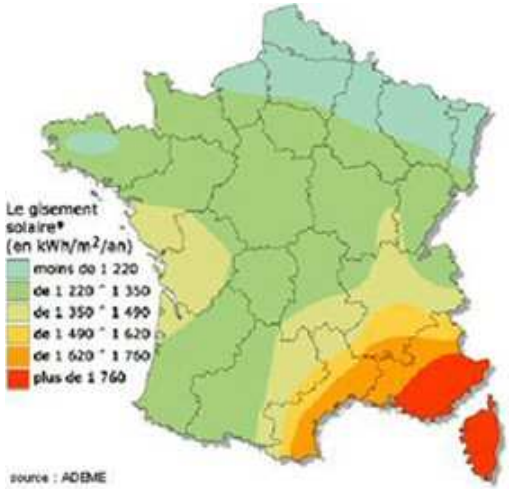
Bois-énergie :

La filière bois-énergie pour les particuliers, avec la mise en place de chaufferie au bois, peut avoir un fort potentiel de développement sur le territoire de Châtenois. La proximité immédiate des Vosges et par conséquent de la ressource sylvicole peut permettre ce développement.

Un projet d'installation de chaufferies bois collective est par exemple en cours d'étude à Ebersheim, en partie Nord-Est de Châtenois.

La filière bois offre également de belles perspectives de développement dans la filière de construction. La valorisation du bois en tant que matériau de construction présente plusieurs avantages telles que : l'utilisation d'un matériau renouvelable, une consommation d'énergie faible pour sa production et sa mise en œuvre, une alternative pour la réalisation de construction de type « basse consommation », le bois constituant un très bon isolant.

Solaire :



L'ensoleillement moyen annuel en Alsace permet d'obtenir un potentiel énergétique moyen de moins de 1 220 kwh par an et par m². A titre de comparaison, ce potentiel thermique atteint entre 1 350 et 1 490 kwh par an et par m² à Lyon et plus de 1 760 kwh par an et par m² sur Marseille ou Nice.

Cependant, la plaine, le piémont et les versants Sud vosgiens sont bien ensoleillés. Les bilans radiatifs sont suffisants pour l'installation de capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude et de capteurs photovoltaïque pour la production d'électricité.

La commune de Châtenois, en situation de piémont et de collines sous-vosgienne, présenté ainsi un potentiel d'énergie solaire important.

L'installation de panneaux solaire peut également dépendre du patrimoine bâti de la commune. Ainsi la présence de Monuments Historiques peut contraindre à limiter leur diffusion.

A titre d'exemple, l'installation de panneaux solaires au centre nautique du Val de Villé a permis l'économie de plus de 10 000 litres de fioul en 2004. Une économie d'énergie fossile conséquente avec tous les effets positifs qui en découlent est ainsi réalisée.

Géothermie :

L'eau de la nappe phréatique alsacienne affiche une température constante de 11 – 12°C. Sur Châtenois, elle se situe à faible profondeur dans le secteur allant du piémont à la limite communale Est.

Elle peut ainsi être exploitée par les appareils de pompes à chaleur, à des fins de climatisation en été et de chauffage en hiver.

Pour les zones situées en dehors de la nappe phréatique, les pompes à chaleur peuvent également exploiter la température du sol, généralement de manière horizontale.

Le potentiel de développement de l'énergie géothermique basse et moyenne pression est très important sur le territoire communal.

Eolien :

A l'échelle du SCOT de Sélestat et de sa Région, les zones de potentiel éolien suffisant pour une exploitation commerciale se situent au niveau des crêtes vosgiennes, notamment au sein du Val d'argent et du Val de Villé.

Ainsi la commune de Châtenois ne fait pas partie des secteurs à enjeu éolien. Le ban communal n'est pas suffisamment venté et il contient des espaces à enjeux environnementaux et paysagers très forts.

Milieu Physique - Synthèse des points clés : ce qui est « en jeu »

→ **La présence de sols localement très perméables, rendant la nappe souterraine très sensible aux pollutions par infiltration**

→ **Le respect des dispositions du schéma départemental des carrières et du schéma régional des gravières, qui n'autorisent aucun site d'extraction sur le ban de Châtenois**

→ **La prise en compte de la topographie accidentée, autorisant des vues éloignées sensibles et des co-visibilités « haut-bas »,**

→ **Le respect des objectifs fixés par le SDAGE Rhin-Meuse, du SAGE Ill-nappe-Rhin, et la prise en compte de l'avancée des études du projet de SAGE Giessen/Lièpvrette,**

→ **La poursuite de l'amélioration de la qualité physique, chimique et biologique des cours d'eau, et le respect des objectifs de qualité fixés par le SDAGE**

→ **La préservation du « patrimoine eau » et la lutte contre la dégradation physique des lits des cours d'eau**

2.1.2 Risques et nuisances

La commune de Châtenois est soumise à plusieurs risques naturels prévisibles, parmi lesquels l'inondation, qui représente un aléa important.

Depuis le début des années 80, **quatre arrêtés de catastrophe naturelle** ont été déclarés sur le ban communal *(source : préfecture du Bas-Rhin)* :

- inondations et coulées de boues, du 8 décembre 1982 au 31 décembre 1982,
- inondations et coulées de boues, du 22 mai au 27 mai 1983,
- inondations et coulées de boues du 14 février 1990 au 19 février 1990,
- inondations, coulées de boues et mouvements de terrain du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999.

Inondations

Une inondation est la submersion d'un secteur urbain ou naturel, faisant suite à un épisode pluvieux important par sa durée ou son intensité. Elle peut avoir trois origines principales :

- le débordement du lit mineur du cours d'eau,
- la remontée du toit de la nappe,
- l'accumulation d'eau, lorsque le sol est saturé et qu'il n'y plus de possibilité d'infiltration.

La commune de Châtenois est soumise au risque d'inondation par débordement de plusieurs cours d'eau : le Giessen et la Lièpvrette. Les données piézométriques du secteur montrent que la commune n'est pas concernée par le risque de remontée du toit de la nappe.

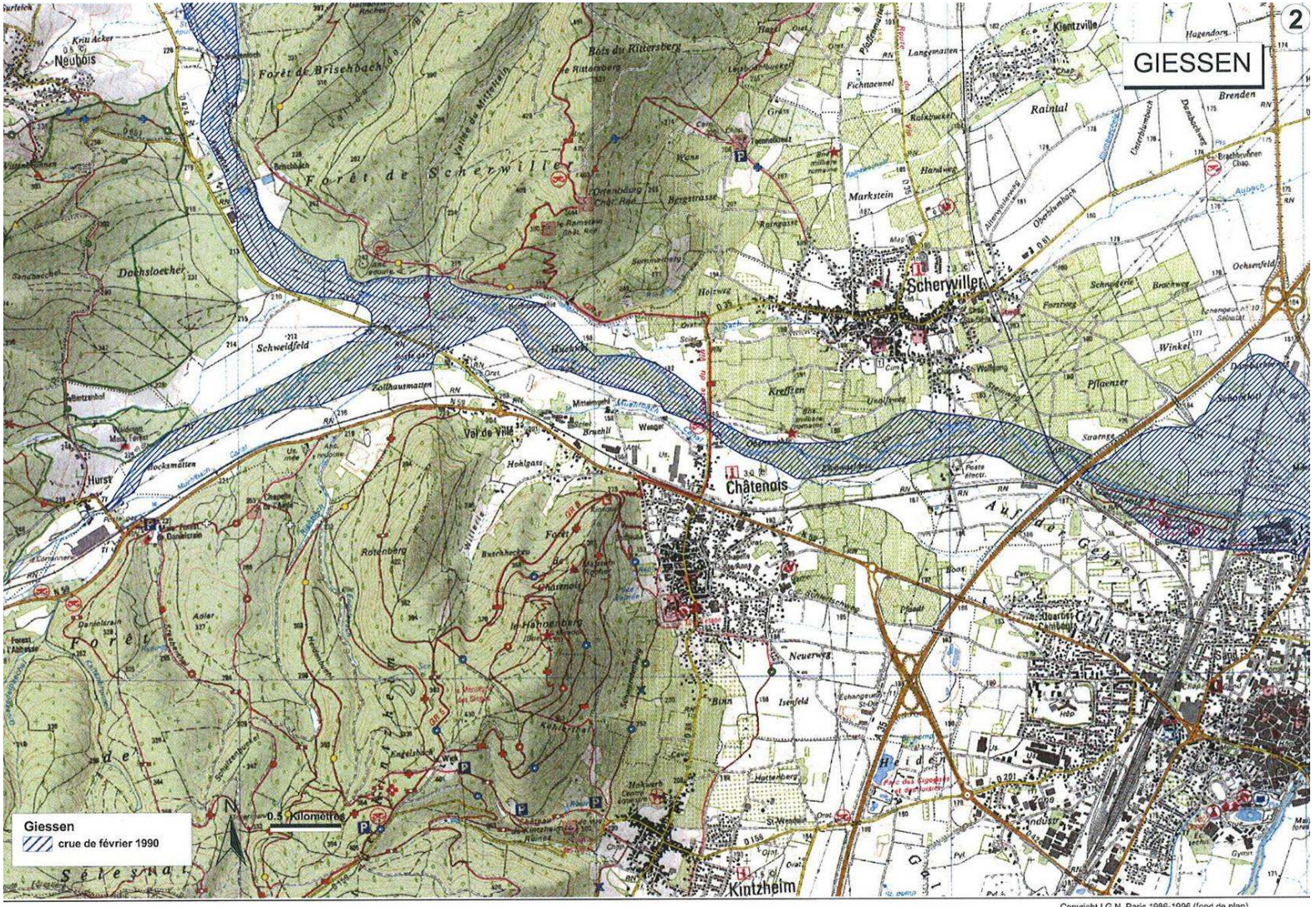
Les secteurs concernés par les inondations suite au débordement du Giessen et de la Lièpvrette sont relativement limités, et restent cantonnés dans les zones boisées du fond de vallée alluviale. Les contours précis de cette zone d'aléa ne sont néanmoins pas connus précisément, en particulier en rive droite du Giessen.

A ce jour, aucune zone règlementaire, définissant les limites juridiques de la zone inondable de la Lièpvrette et du Giessen n'a été définit sur le bassin versant (PER, PPRI…). Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte la cartographie de la zone inondée, figurant à l'Atlas Départemental des zones inondables (Préfecture du Bas-Rhin). Il s'agit du seul document officiel à ce jour, permettant d'apprécier le périmètre d'aléa sur la commune.

Ce document, reprend les limites de la zone inondée de la crue de référence du 15 février 1990. Sa prise en compte doit permettre :

- de protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation, et à préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de considérer les zones inondables comme des zones naturelles remarquables à valoriser comme tel. Cette zone inondable ne doit pas seulement être considérée comme une zone d'aléa, contraignante pour l'urbanisation, mais comme une zone de richesse écologique appartenant au patrimoine naturel de la commune.

Zone inondable du Giessen et de la Lièpvrette (Source DDAF du Bas-Rhin – 1997)



2.1.2.1 Coulées de boues

Châtenois est concernée par le risque de coulées de boues *(Dossier Départemental des Risques Majeurs, Préfecture du Bas-Rhin)*. Depuis 1982, quatre arrêtés de catastrophe naturelle liés à des coulées de boues ont été recensé sur la commune de. Le plus récent date de décembre 1999.

Les coteaux en pente, la présence de sols ayant une faible couverture à certaines périodes de l'année ou ayant localement une composition peu perméable, l'imperméabilisation progressive des terrains suite à l'urbanisation etc. constituent des facteurs favorisant la genèse des coulées de boues dans certains secteurs.

L'encadrement strict de la constructibilité dans les zones exposées (notamment les coteaux en pente), le maintien des prairies, des haies, bosquets sur les coteaux, l'entretien des cours d'eau constituent des moyens de prévention efficaces contre les risques de ruissellement pouvant aboutir à des coulées de boues.

Contraintes géotechniques

La sismicité de la France résulte de la convergence des plaques africaines et eurasiennes (à la vitesse de 2 cm par an). Cette sismicité est actuellement surveillée par un réseau national dont les données sont centralisées à l'Institut Physique du Globe de Strasbourg. Le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 détermine 5 zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le Bas-Rhin est concerné par les zones sismiques 2 (faible) et 3 (modéré). **Des règles de construction parasismiques s'appliquent pour la commune de Châtenois, classée en zone de sismicité 3 (modérée).**

Risques technologiques

Il existe plusieurs risques technologiques prévisibles identifiés dans le département du Bas-Rhin : risque industriel (établissements classés SEVESO, installations classées pour la protection de l'environnement), risque de transport de matières dangereuses (canalisations de gaz, pipelines, infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales sur lesquelles transitent des engins transportant des matières dangereuses).

- **Risque industriel**

Aucune installation industrielle classée SEVESO n'est recensée sur le ban communal de Châtenois et dans les communes environnantes.

En revanche, **Châtenois compte cinq installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation**. Il s'agit des installations des entreprises suivantes :

- Buckenmeyer,
- Dorgler Fils,
- Herbrich,
- Legoll,
- Centre d'enfouissement des déchets non dangereux exploité par le SMICTOM d'Alsace Centrale

- **Transport de matières dangereuses**

Ce risque est lié à un accident durant le transport de matières dangereuses, que ce soit par voie routière, ferroviaire, d'eau ou par canalisation souterraine. Les axes à risques sur le ban communal de Châtenois, relevés par la préfecture du Bas-Rhin sont les suivants :

- plusieurs canalisations de gaz haute pression, exploitées par GRT Gaz,
- l'A35 et la RN59

Les axes présentant un risque lié au transport de matières dangereuses ont été identifiés comme tel par la préfecture du Bas-Rhin selon plusieurs critères :

- présence d'une zone d'habitat ou d'activité située dans un rayon de 100 mètres et trafic de poids lourds transportant des matières dangereuses supérieur ou égal à 100 véhicules par jour, pour les axes routiers,

- zone d'activité ou d'habitat située dans un rayon de 500 mètres pour les voies ferrées,

- ensemble des communes traversées par une canalisation souterraine de gaz qu'elle soit à haute ou basse pression.

Les matières dangereuses transportées peuvent présenter dans certains cas un danger grave pour l'homme, les biens et l'environnement. On recense trois principaux dangers :

- l'explosion,

- l'incendie,

- la dispersion dans l'air de vapeurs toxiques.

Axes routiers, ferroviaires et fluviaux

Aucune disposition spécifique, directement liée au risque de transport de matières dangereuses par voie routière n'entre dans le cadre réglementaire du PLU, en dehors des reculs des constructions et installations imposés de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Canalisations de transport de matières dangereuses

Ces canalisations font l'objet de plans de surveillance et d'intervention. Ces derniers permettent d'évaluer les distances d'effet des phénomènes accidentels, et de définir trois zones de dangers fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

- une zone des dangers significatifs pour la vie humaine délimitée par les seuils des effets irréversibles (IRE),

- une zone des dangers graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des premiers effets létaux (PEL),

- une zone des dangers très graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (ELS).

Le tableau ci-après rappelle les distances à prendre en compte en fonction de la zone de danger, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, tels que ces distances ont été communiquées par le Préfet à la commune de Châtenois.

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	ELS(1) (zone des dangers très graves)	PEL(1) (zone des dangers graves)	IRE(1) (zone des dangers significatifs)
GRT gaz	Gaz	D : 450 mm / P : 67,7 bar	120	165	205
GRT gaz	Gaz	D : 450 mm / P : 67,7 bar	120	165	205
GRT gaz	Gaz	D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
GRT gaz	Gaz	D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
GRT gaz	Gaz	D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
GRT gaz	Gaz	D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10	15
GRT gaz	Gaz	D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10	15
GRT gaz	Gaz	D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10	15

Ces zones de dangers peuvent être réduites suite à une étude de sécurité tenant compte de la mise en œuvre de mesures compensatoires telles que la pose d'une barrière physique de nature à s'opposer efficacement à une agression extérieure. On recense sur Châtenois plusieurs canalisations, générant des reculs.

On recense sur Châtenois sept canalisations, générant des reculs :

- canalisation de doublement Neubois – Baldenheim, Ø 450 mm ;
- canalisation Cerville – Urbeis – Baldenheim, Ø 450 mm ;
- canalisation de liaison Scherwiller – Châtenois, Ø 100 mm ;
- canalisation de doublement Châtenois – Lièpvre, Ø 100 mm ;
- canalisation Scherwiller - Ribeauvillé, Ø 80 mm ;
- canalisation Sélestat – Sainte-Marie-aux-Mines, Ø 80 mm ;
- canalisation de branchement de départ de Châtenois ; Ø 80 mm.

Afin d'être compatible avec le SCOT de Sélestat et de sa Région, une distance de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs doit être respectée dans le PLU.

Borne de signalisation du passage d'une canalisation de gaz sous un chemin agricole

Poste de gaz le long de la RD424

Sols pollués

La base de données BASOL a recensé deux sites pollués sur la commune de Châtenois, actuellement en cours d'évaluation, et pouvant générer des menaces pour la santé humaine et l'environnement[3] :

Le garage Schaellebaum

Des pollutions aux hydrocarbures, émanant des installations de ce garage ont été détectées à la fin des années 1990. Il s'agit de pollution des eaux souterraines au droit et en avel hydraulique du site (arrêté préfectoral du 20 octobre 2008).

Depuis ce site fait l'objet de suivis : études de sol, bilans de dépollution, mise en place d'un piézomètre, information auprès des riverains etc. A ce jour l'étendue exacte de la pollution des sols et eaux souterraines, au-delà du piézomètre de mesure mise en place en 2005, n'a pas été établie. Une mesure de consignation, portant sur la mise en place d'un réseau de surveillance des eaux souterraines a donc été engagée fin 2007. Elle est prise en charge par la commune de Châtenois.

[3] Source : base de données « BASOL », Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement Durables, http://basol.environnement.gouv.fr

Le centre de stockage des déchets non dangereux exploité par le SMICTOM d'Alsace Centrale.

Ce centre d'enfouissement technique de classe II a été autorisé en 1977. Il a récemment fait l'objet d'une autorisation d'extension. Cette décharge a généré une pollution, par infiltration, de la nappe souterraine du site qui se trouve être en contact direct avec la nappe des alluvions de la Lièpvrette. Cette pollution semble résulter d'un réseau de drainage des lixiviats, insuffisamment efficace sur la partie exploitée entre 1979 et 1991.

Plusieurs mesures ont été prises depuis la découverte de cette pollution. Récemment, en 2006, des puits de pompage ont été forés sur place afin de pomper les lixiviats qui stagnaient sur le site. Le pompage est actuellement en cours.

Une demande de mise en place d'une servitude d'utilité publique de 200 mètres autour du site du CSDND est actuellement en cours de validation *(enquête publique réalisée en novembre et décembre 2008).*

Le centre de stockage des déchets non dangereux (CSDND) de classe II, au lieu-dit du Heidenbuhl.

En outre, une quarantaine de sites industriels (pour certains d'entre eux, anciens) sont susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement.

Ils ont été recensés sur le site BASIAS, mais ne correspondent plus tous à des sites en activités. Certains ont été réutilisés. (cf liste page suivante)

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	***Nom(s) usuel(s)***	***Dernière adresse***	***Code activité***	***Etat d'occupation du site***
BRENNER Ebénisterie.	Ebénisterie.	13 Rue 1e Armée de la	c16.23z, c16.10b, c16.23z, c20.30z	Ne sait pas
Syndicat intercommunal à vocation multiple du canton de villé. (SIVOM).	Dépôt d'ordures ménagères.	Carrefour Au carrefour de la RN 424 et du CD 697.	e38.11z	Ne sait pas
ERGE.	Serrurerie et Peinture.	Place Charpentiers des	c25.61z, v89.03z	Activité terminée
MARCHAL (Gustave) Ets SARL.	Filature, tissage.	Place Charpentiers des	s96.01, v89.03z	Ne sait pas
Commune de chatenois.	Décharge brute de résidus urbains.	en bordure de la Liepvrette à hauteur du Heindenbuhl.	e38.11z, e38.44z	Ne sait pas
Mr RUGRAFF Restaurant " A l'aigle".	Restaurant avec gaz	87 Rue Maréchal Foch du	v89.07z	Ne sait pas
STADELMANN Henri	Réparation véhicules agricoles	Rue Mal Foch du	g45.21a	Ne sait pas
Société GOETTELMANN	Menuiserie - Ebénisterie.	Rue Maréchal Foch du	c16.10b	Ne sait pas
CYPRIS Exploitation Chatenois, ex MARCHAL Gustave.	Produits de beauté, ex filature.	18 Rue Goumières des	g45.21a, g47.30z, c28.2, v89.03z	Ne sait pas
HARTMANN, ex CYPRIS.	Fabrique de sparadrap, et de transformation de coton.	18 Rue Goumiers des	c13.1, c13.9, d35.30z, v89.03z	Ne sait pas
GERBER Auguste "ESSO"	Distributeur de produits pétroliers. Combustibles.	7 Rue Goumiers des	v89.03z, v89.03z	Ne sait pas
Mr BLIND (Paul)	Garagiste.	Impasse Walber	g45.21a, g45.21b	Ne sait pas
DILATEK Industrie.	Traitement des métaux	Route Industrie de l'; ZA du SULZFELD.	c25.61z	Ne sait pas
DORGLER.	Carrosserie de Poids-Lourds.	Rue Industrie de l'	c16.10a, c25.62b, g45.21a, c28.2, v89.03z, g45.21b, v89.03z, c16.10a, c20.30z, c25.61z, c25.62b, g45.21a	Ne sait pas
DANNER Yvonne	Abattoir	28 Route Kirtzheim de	c10.1	Ne sait pas
SICTOM de Sélestat (ex Ordure-Service)	Centre d'enfouissement technique.	Lieu dit Heindenbuhl.	e38.11z	En activité
BRONNER. (J.M). Auberge "Aux deux châteaux".	Auberge avec gaz	Lieu dit Val de villé.	v89.07z	Ne sait pas
OTTENWAELDER Scierie	Scierie	22 Route Ste Marie aux Mines se	c16.10b	Ne sait pas
	Décharge communale	Pfaedt	e38.45z	Activité terminée
Mairie de Chatenois	Dépôt brut de résidus urbains	Plan annexe	e38.11z	Ne sait pas
LIGNER Ernest, ELF	Station Service	Route nationale 59	g47.30z, g47.30z	Ne sait pas
SICTOM de Sélestat.	Décharge ordures ménagères	Route nationale 59	e38.11z	Ne sait pas
BUCKENMEYER Scierie.	Scierie	25 Route Scherwiller de	c16.10b, c16.10a	Ne sait pas
SCHAELLEBAUM. G.	Station service, garage	5 Route Scherwiller de	g47.30z, g45.21a, g47.30z	En activité
MARTIN Frères.	Fabrique de produits en ciment.	17 Rue Scherwiller de	c23.6, c23.6	Ne sait pas
WUNSCHEL Louis	Fonderie de fer.	2 Route Schirwiller de	c24.5, c24.5	Ne sait pas
MARTIN (Victor) SA et fils	Travaux Publics	2 Vieux chemin de Sélestat	v89.03z	Ne sait pas
BERGER René.	Fabrication de charpentes.	9 Vieux Chemin de Sélestat	c16.10b, c16.23z	Ne sait pas
MARCHAL (Gustave) Ets	Teinturerie, Filature.	Route Sélestat de	d35.2, s96.01, s96.01, v89.07z, v89.07z	Partiellement réaménagé et partiellement en friche
HERBRICH Transport. S.A.	Transports	Vieux Chemin de Sélestat	g45.21a	Ne sait pas
OBRI (Jean)	Menuiserie	Rue Sulzfeld de	c16.23z	Ne sait pas
LEGOLL. A. S.A.	Distillerie.	Route Villé de	c11.01, v89.03z	Ne sait pas
	Décharge de Sélestat	Zollhausmatten	e38.11z	Ne sait pas
USINE DE WEILERTHAL	Traitement des métaux		c25.1, c25.9, c25.61z	Ne sait pas
JEANNELLE ALphonse.	Scierie et Usine de vis et boulons.		c16.10a, c25.9	Ne sait pas
COURDEAU (Pierre).	Dépôts de ferrailles.		e38.31z	Ne sait pas
	Décharge (ex Gravière).		e38.11z	Ne sait pas
	Ancienne gravière encore apparente		e38.42z	Ne sait pas
	Ancienne gravière encore apparente		e38.42z	Ne sait pas
WALTER Marcel.	Commerçant - Station Service, Atelier de réparation, mécanique et carrosserie.		v89.03z, g47.30z, g47.30z, c25.61z	Ne sait pas
WIHRI	Fabrique de potasse.		c20.1	Ne sait pas
DORGLER (Joseph) Fils.	Serrurerie		c25.40z, c25.1	Ne sait pas
LIGNER (Ernest).	Garage.		g45.21a, g45.21b	Ne sait pas
MARTIN Victor S.A. et Fils	Distribution et stockage de carburant.		g47.30z, v89.03z	Ne sait pas

Nuisances

Nuisances sonores :

La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer, ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité, de bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement.

La politique de lutte contre le bruit le long des infrastructures de transports terrestres menée par l'Etat s'est traduite notamment par la mise en place d'une réglementation visant à définir les conditions dans lesquelles des constructions peuvent s'implanter au voisinage d'axes bruyants. Il s'agissait dans un premier temps, de recenser et classer les infrastructures de transports terrestres du Bas-Rhin et déterminer l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ainsi, en application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 a procédé à un recensement puis un classement des infrastructures de transports terrestres du département du Bas-Rhin et déterminé l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune de Châtenois est concernée par quatre infrastructures de transport. Il s'agit :

- l'Autoroute A 35,
- la RN 59,
- le projet de déviation Nord de Châtenois,
- la RD 424.

Les secteurs affectés par le bruit dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques doivent être mis en place, sont situés dans des fuseaux de :

- 300 mètres de part et d'autre du tronçon de l'A35.
- 250 ou 100 mètres de part et d'autre de la RN 59 en fonction des tronçons
- 100 mètres de part et d'autre du projet de déviation Nord de Châtenois
- 100 ou 30 mètres de part et d'autre de la RD 424 en fonction des tronçons.

De plus, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, impose une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A35 dans laquelle sont interdits les nouvelles constructions et installations.

La commune de Châtenois n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Strasbourg – Entzheim, approuvé en 2004.

Le PLU devra prendre en compte ces dispositions ou prescriptions d'isolement acoustique applicables sur la commune.

Concernant le projet de déviation de la RN 59 en partie Nord de Châtenois, les nuisances acoustiques liées au trafic routier le long de l'actuelle RN 59 seront fortement réduites. Il en résultera une meilleure qualité de vie pour les riverains.

Ainsi, le projet de déviation reportera par conséquent le bruit dans des secteurs dépourvu de toute nuisance sonore jusqu'à présent. Cependant, cette nouvelle infrastructure routière répondra aux objectifs acoustiques des nouvelles infrastructures. Ainsi, d'après les simulations réalisées, les protections acoustiques envisagées permettront d'atteindre les objectifs fixés.

Par conséquent le risque d'impact sur la santé humaine notamment en termes de nuisances sonores est négligeable concernant la réalisation de cette infrastructure.

Qualité de l'air :

Le cadre réglementaire relatif à la qualité de l'air est constitué par la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (L.A.U.R.E.), abrogée et codifiée aux articles L. 220-1 et suivants du Code de l'Environnement, et par ses décrets d'application. Ces articles traitent de la surveillance, de l'information du public et de la qualité de l'air en instaurant des seuils d'alerte et des valeurs limites afin que chacun puisse respirer un air ne nuisant pas à sa santé.

Echelle régionale :

Depuis 2007, le Plan Région pour la Qualité de l'Air est en phase de révision afin d'être transformé en Plan Régional pour le Climat et la Qualité de l'Air (PRCQA ou Plan air et climat). Ce dernier sera adopté en 2009 par le Conseil Régional d'Alsace.

Le nouveau défi du PRCQA ou Plan air et climat, est d'être plus opérationnel, en identifiant des actions pertinentes hiérarchisées en fonction des 2 enjeux prioritaires : la santé humaine et le changement climatique.

Les 4 nouveaux objectifs fixés sont :

- la réduction des émissions polluantes dues au transport routier,
- la prise en compte du changement climatique à l'échelle régionale,
- la sensibilisation du grand public et des décideurs,
- l'amélioration des connaissances et l'information sur la qualité de l'air intérieur.

Le futur PRCQA ou Plan air et climat comportera 4 parties : contexte, diagnostic de la qualité de l'air, prospective à l'horizon 2020 et plan d'action.

Echelle locale :

Selon l'Association pour la Surveillance et l'étude de la Pollution Atmosphérique en Alsace (ASPA), la zone de piémont dont fait partie la commune de Châtenois est un secteur qualifié de « plutôt pollué ». La commune de Châtenois est même qualifiée de « très polluée ».

Les quantités importantes de polluant dans l'air se concentrent le long des infrastructures routières les plus fréquentées et à proximité des zones industrielles.

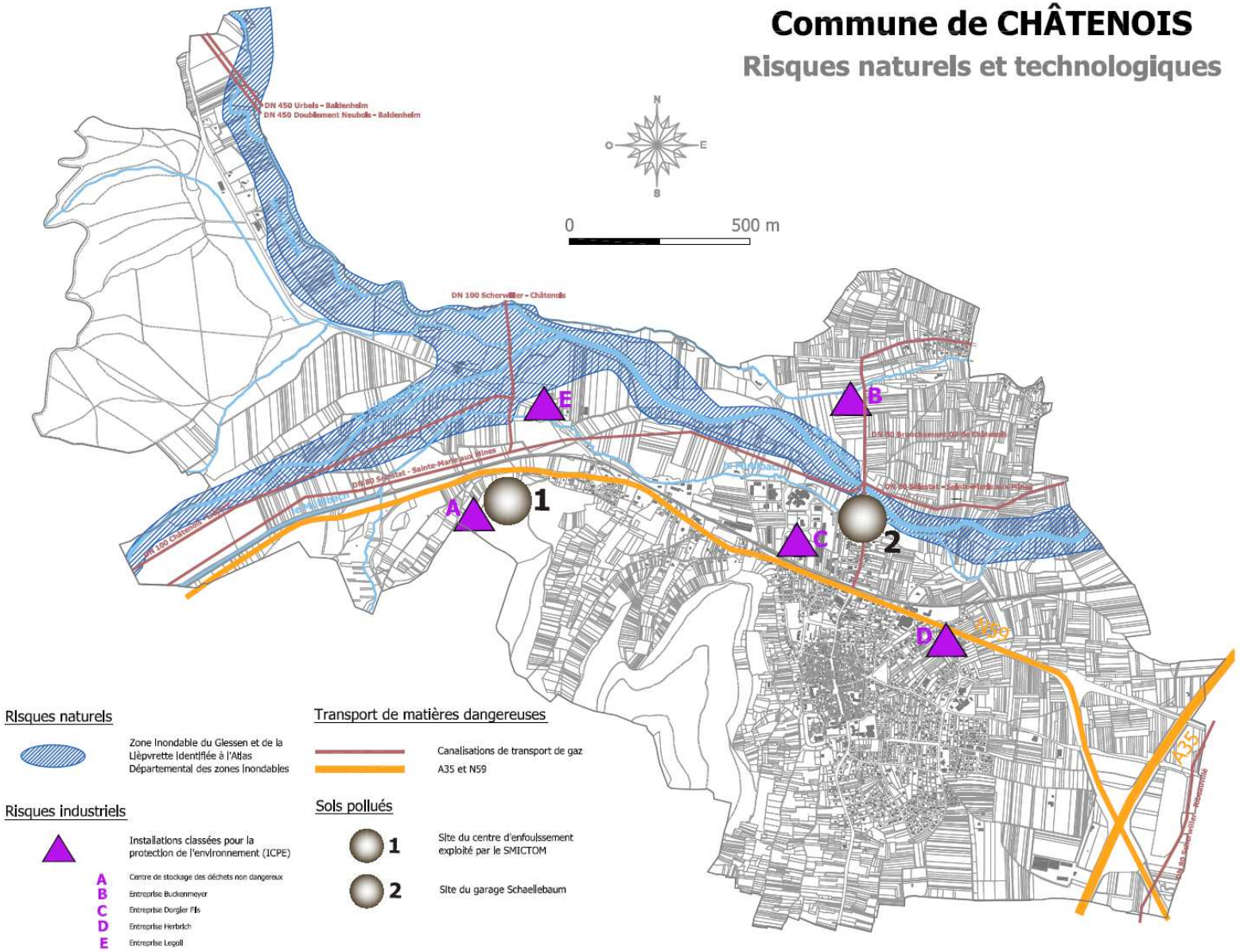
Par conséquent, la concentration des polluants tels que l'oxyde d'azote et le monoxyde de carbone sont jugées « très forte » sur le territoire de Châtenois. Les émissions de dioxyde de soufre et de poussière et particules affichent une pollution « assez forte ».

La situation géographique du piémont explique en partie les concentrations plutôt élevées en polluants dans l'air, en particulier sur les communes de Sélestat et de Châtenois. En effet, ce secteur subit la diffusion des polluants de l'agglomération de Sélestat et de l'autoroute A35, ainsi que ceux provenant de la vallée de Villé emmenés par les vents. De plus, la RN 59 qui permet l'accès vers les deux vallées vosgiennes, constitue un axe très fréquenté.

Par rapport au projet de déviation de la RN 59, les études et modélisations réalisées indiquent une amélioration sensible de la qualité de l'air concernant les deux principaux polluants liés au transport routier (le benzène et le dioxyde d'azote). Ainsi, en réalisant le projet, la qualité de sera améliorée par rapport à l'heure actuelle. La totalité de la population sera exposée à des concentrations inférieures à l'objectif de qualité de l'air. La réalisation de la déviation permettra même une amélioration de état sanitaire de la population grâce au report du trafic du centre de Châtenois vers une zone rurale peu urbanisée.

Nuisances olfactives

Concernant les nuisances olfactives, le centre stockage des déchets non dangereux est susceptible d'engendrer des gênes olfactives. Cependant, cette zone se situant en partie Ouest de Châtenois, relativement éloignée des zones urbaines n'a à priori pas d'effets néfastes sur la population de la commune.


Commune de CHÂTENOIS
Risques naturels et technologiques
N
O
E
S
0
500 m
DN 450 Urbeis - Baldenheim
DN 450 Doublement Neubois - Baldenheim
DN 100 Scherwiller - Châtenois
DN 80 Sélestat - Sainte-Marie-aux-Mines
A
B
C
D
E
1
2
A35
N59
Risques naturels
Zone inondable du Giessen et de la Liepvrette identifiée à l'Atlas Départemental des zones inondables
Risques industriels
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
A Centre de stockage des déchets non dangereux
B Entreprise Buckenmeyer
C Entreprise Dorgler Fils
D Entreprise Herbrich
E Entreprise Legoll
Transport de matières dangereuses
Canalisations de transport de gaz
A35 et N59
Sols pollués
1 Site du centre d'enfoulssement exploité par le SMICTOM
2 Site du garage Schaellebaum

Risques naturels et technologiques - Synthèse des points clés : ce qui est « en jeu »

- → **La prise en compte des risques d'inondation du Giessen et de la Lièpvrette,**
- → **La prise en compte des risques de coulées de boues, notamment sur les coteaux viticoles,**
- → **La prise en compte des sols pollués et de leurs risques pour la santé et l'environnement,**
- → **Le respect des règles d'urbanisation fixées autour des installations industrielles à risque, et des canalisations de transport de matières dangereuses (canalisations de gaz).**

2.1.3 Dynamiques naturelles et paysagères

Zones naturelles protégées ou inventoriées

- **Site inscrit n°1 du Massif des Vosges**

La quasi-totalité du ban communal de Châtenois est intégré au périmètre du massif des Vosges, site inscrit par arrêté préfectoral du 1er septembre 1971. Cette inscription vise à « réorganiser la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque » tel que cela est défini dans la loi du 2 mai 1930.

Cette inscription constitue une servitude d'utilité publique (SUP), à intégrer au PLU. Elle induit les dispositions règlementaires suivantes :

- toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux, et tous travaux ne peuvent être faits par le propriétaire sans qu'ils aient été déclarés quatre mois à l'avance auprès du préfet qui consulte l'architecte des bâtiments de France,
- le camping et l'installation de villages de vacances sont interdits sauf dérogation accordée par le préfet, après avis de l'architecte des bâtiments de France, et éventuellement de la commission départementale des sites,
- la publicité est interdite dans les agglomérations situées en site inscrit, sauf exception d'une réglementation locale,
- l'effet de l'inscription suit les terrains, en quelque main qu'ils passent.

- **Cours d'eau recensés à l'inventaire départemental des zones humides remarquables**

Le Giessen et la Lièpvrette sont deux cours d'eau inventoriés en tant que « zones humides remarquables » par le département. Une définition légale, et une valeur d'intérêt général a été introduite par la loi sur l'Eau de 1992. Elles sont retranscrites dans le code de l'environnement (Art.L.211 1), qui défini une zone humide par « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Malgré cet inventaire, le Giessen et la Lièpvrette ne bénéficient pas pour autant d'un statut de protection juridique, de type forêt de protection par exemple.

Toutefois, le SAGE Ill-nappe-Rhin, approuvé par arrêté préfectoral le 17 janvier 2005, défini un principe de « préservation de toute nouvelle urbanisation, ou nouvelle implantation de zones industrielles, portuaires, de gravières et de tout remblaiement les zones humides remarquables inventoriées ». **Afin de satisfaire à l'exigence de compatibilité entre le SAGE et les documents d'urbanisme, le PLU ne devra pas porter atteinte à la préservation des ces zones humides associées au Giessen et à la Lièpvrette.**

Rappelons que la préservation des zones humides répond à la fois à des impératifs physiques (zones naturelles d'épandage des eaux d'inondation, maintien d'une bonne gestion de l'eau en quantité et qualité), écologiques (faune et flore remarquable, spécifique de ce milieu), et paysagers.

- **Le Grand Hamster d'Alsace**

Le grand hamster (Cricetus cricetus), autrefois appelée «Marmotte de Strasbourg», fait partie intégrante du patrimoine faunistique régional (au même titre que la cigogne). En Effet, l'Alsace est la seule région française dans laquelle l'espèce est présente. Les premiers contreforts vosgiens à l'Ouest, et les collines du Sundgau au Sud, délimitent l'aire de répartition potentielle de ce rongeur originaire des steppes d'Europe centrale.

Le Grand Hamster est une espèce inféodée aux milieux de cultures (luzerne, blé, orge) situés à basse altitude, caractérisés par des terrains profonds, stables (loess, argile...), non inondables, permettant la construction des terriers. **Ces conditions sont celles que l'on retrouve en partie à l'Est du ban communal de Châtenois, qui présente des terrains favorables à l'habitat de l'espèce. Récemment, il a également été admis, que les coteaux viticoles et les prés-vergers périurbains pouvaient constituer des zones favorables à son habitat** : dans la région, de nombreux terriers ont été trouvés sur ces types de terrains, lors des prospections effectuées ces dernières années.

En Alsace, on recense plusieurs noyaux primaires de concentration de l'espèce, en particulier dans une vingtaine de communes au Sud-Ouest de Strasbourg. Châtenois se situe dans une zone où le Grand Hamster n'a pas été observé ces dernières années. En revanche, elle fait partie des communes où la présence du Grand Hamster a été mise en évidence au cours du 20ème siècle *(Source : Baumgart, 1996, complété par l'enquête menée par l'Office National de la Chasse en 1997)*.

Le grand hamster bénéficie d'une protection juridique puisque il est classé parmi les « espèces de faune strictement protégées » par la convention de Berne, accord international ratifié par la France, entré en vigueur le 1er août 1990. Au niveau national, il figure également sur la liste des mammifères terrestres protégés, fixée par arrêté ministériel du 23 avril 2007. Cet arrêté protège également l'aire de déplacement, de reproduction et de repos de l'animal. Sauf conditions spécifiques, la destruction ou l'altération de ces milieux est donc interdite.

La présence potentielle de l'espèce et de son habitat sur la commune devra être prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, en particulier dans les choix stratégiques qui seront effectués dans l'établissement des zones d'extension urbaine.

La commune de Châtenois se situe dans l'aire historique du Grand Hamster. A ce titre la commune doit être conforme avec les mesures définies par le Document Cadre « Pour la mise en œuvre de la préservation du Hamster et de son milieu particulier en Alsace » datant du 23 novembre 2008, signé notamment par le Préfet.

L'aire historique concerne 301 communes qui s'étendent sur 280 000 ha. La définition de l'aire historique est basée sur la présence de l'espèce après 1990.

Ainsi, et conformément au Document Cadre, dans l'aire historique, tout projet soumis à étude d'impact devra comporter une analyse de son incidence sur le hamster et son milieu.

La présence de terrains potentiellement favorables à l'habitat de l'espèce devra être prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi à l'échelle de planification (ici, élaboration du PLU) tout projet qui implique l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels ou agricoles devra intégrer un volet particulier au hamster. Dans notre cas, ce volet se situe dans la partie « incidences sur l'environnement » du rapport de présentation.

En cas de destruction importante de milieux favorables, des mesures compensatoires fortes devront être prises au cas par cas.

Cultures céréalières à l'Est du ban communal : des terrains considérés comme favorables à l'habitat de l'espèce. La fragmentation de l'espace et l'avancée de l'urbanisation, les remembrements, la maïsiculture intensive sont autant d'éléments qui mettent en péril la pérennité de l'espèce.

- **Milieux naturels protégés**

Dans le cadre de la déviation de la RD 45, des études ont été menées visant à référencer les espèces floristiques et faunistique en présence.

Le ban communal de Châtenois contient une flore et une faune très riche dont de nombreuses espèces sont protégées à l'échelle régionale, nationale ou européenne. Ainsi, on peut citer la présence :

- Flore : Gagée des bois, Gagée des Champs, Achillée noble, Trèfle strié…

- Avifaune : Martin-pêcheur d'Europe, Pic cendré (annexe I de la Directive « Oiseaux » Natura 2000), Cygne tuberculé (liste rouge des espèces menacées en France)…

- Reptiles : Coronelle lisse, Lézard des murailles (annexe IV de la Directive « Habitat » Natura 2000)

- Entomofaune : Azuré des paluds, Ecaille chiné, Azuré de la sanguisorbe (papillons) ; Agrion de Mercure, Sympétrum noir, Sympétrum jaune d'or et Sympétrum méridional (Libellules) ; Criquet des roseaux, Criquet verte-échine.

- Faune aquatique : Chabot, Lamproie de Planer (annexe II de la Directive « Habitat »), Ombre commun, Spirlin (inscit à la Convention de Berne)…

La présence des ces espèces renforce encore davantage la vigilance à apporter lors de la réalisation de la déviation Nord de Châtenois.

2.1.3.1 Les corridors écologiques

Le ban communal de Châtenois comporte de nombreux éléments naturels structurants, qui constituent des zones « réservoirs » pour la faune et la flore, reliés entre eux par des corridors écologiques. Un corridor écologique est un espace libre d'obstacles offrant des possibilités d'échanges entre les continuums (continuums forestiers, aquatiques etc.). Les corridors sont structurés par des éléments plus ou moins naturels qui augmentent leurs capacités de fonctionnement : arbres d'alignements, ripisylve, cours d'eau, mare, lisière…Une simple haie permet par exemple le lien entre deux bosquets pour la petite faune. Les corridors écologiques ont plusieurs rôles : celui de zone de refuge, d'habitat, de gagnage, de couloir de déplacement…

L'évolution de l'urbanisation, les grandes infrastructures de transports a crée une fragmentation et un mitage de l'espace naturel périurbain. Les continuités nécessaires à la faune et à la flore pour occuper leur domaine vital ne sont plus possibles ou rendues difficiles. Ce découpage du territoire entraîne un isolement des populations les unes des autres, et donc un appauvrissement écologique. L'enjeu aujourd'hui est de pouvoir reconstituer certains corridors ayant été interrompus, mais aussi de limiter les impacts des futurs aménagements susceptibles d'interférer avec ces continuités naturelles.

A Châtenois, on recense trois principaux réservoirs biologiques : le réservoir forestier (massif vosgien et ses lisières notamment), prairial et aquatique (vallée du Giessen et de la Lièpvrette). Les principales ruptures écologiques identifiées sont liées :

- aux infrastructures de communication qui fragmentent l'espace : routes, lignes électriques aériennes nombreuses dans la vallée du Giessen et de la Lièpvrette,

- à l'agriculture intensive et la banalisation des espaces en plaine : suppression des haies, maïsiculture, remembrements etc.

- à certains ouvrages hydrauliques sur les cours d'eau (seuils, vannes, moulins…) et des dégradations sur plusieurs linéaires de lit mineur : suppression de la ripisylve, berges artificialisées, plantes invasives.

- à l'avancée de l'urbanisation sur des zones au potentiel écologique fort : vergers périvillageois, lisières forestières, couloir du Giessen par exemple.

Les dispositions prises dans le PLU devront prendre en compte ces corridors existants. Des mesures peuvent également être prise pour encourager la restauration de certains corridors dégradés.

Espaces agricoles ouverts de la vallée de la Lièpvrette : une zone de gagnage fréquentée par la grande faune et un corridor écologique structurant.

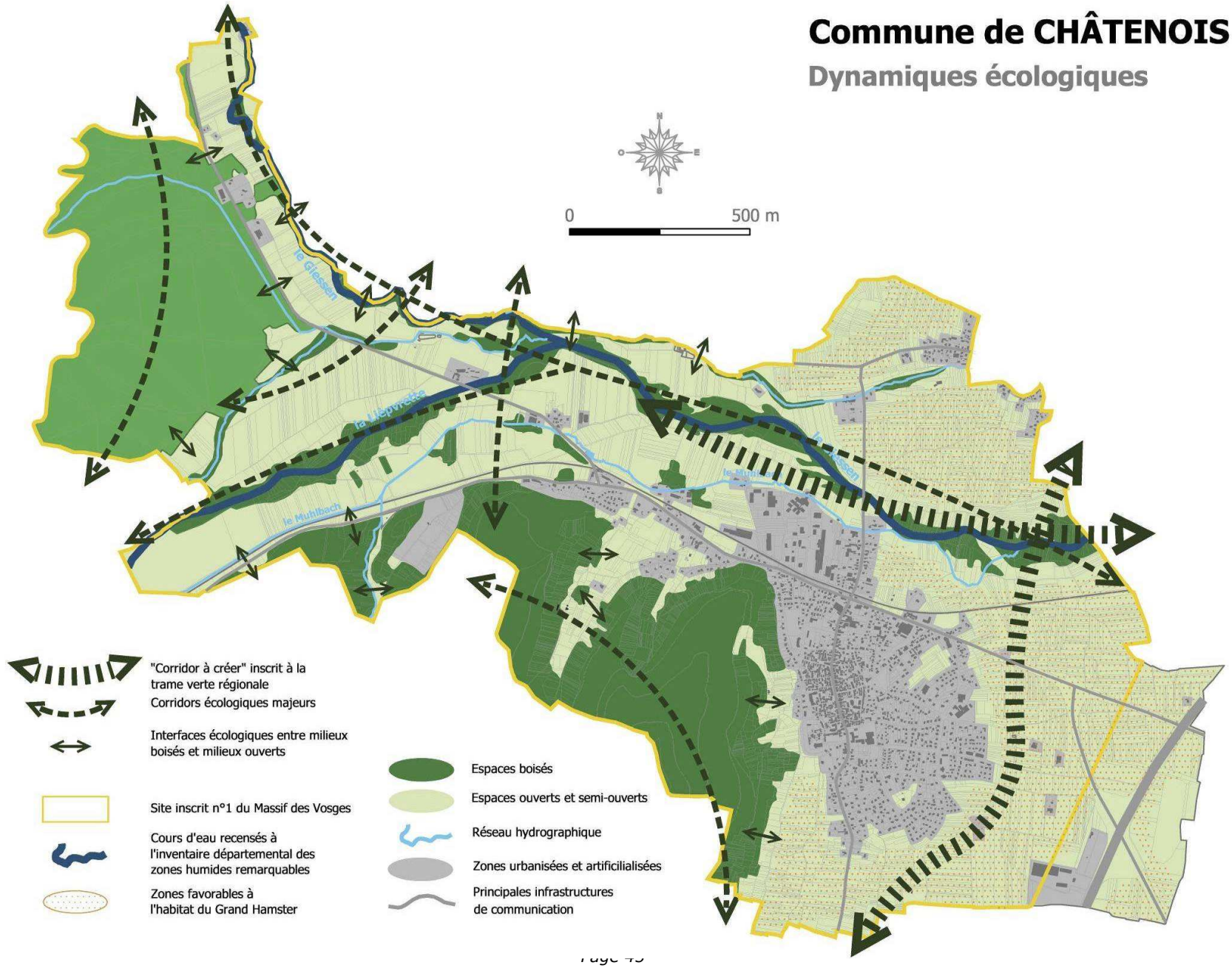
- **La trame verte régionale**

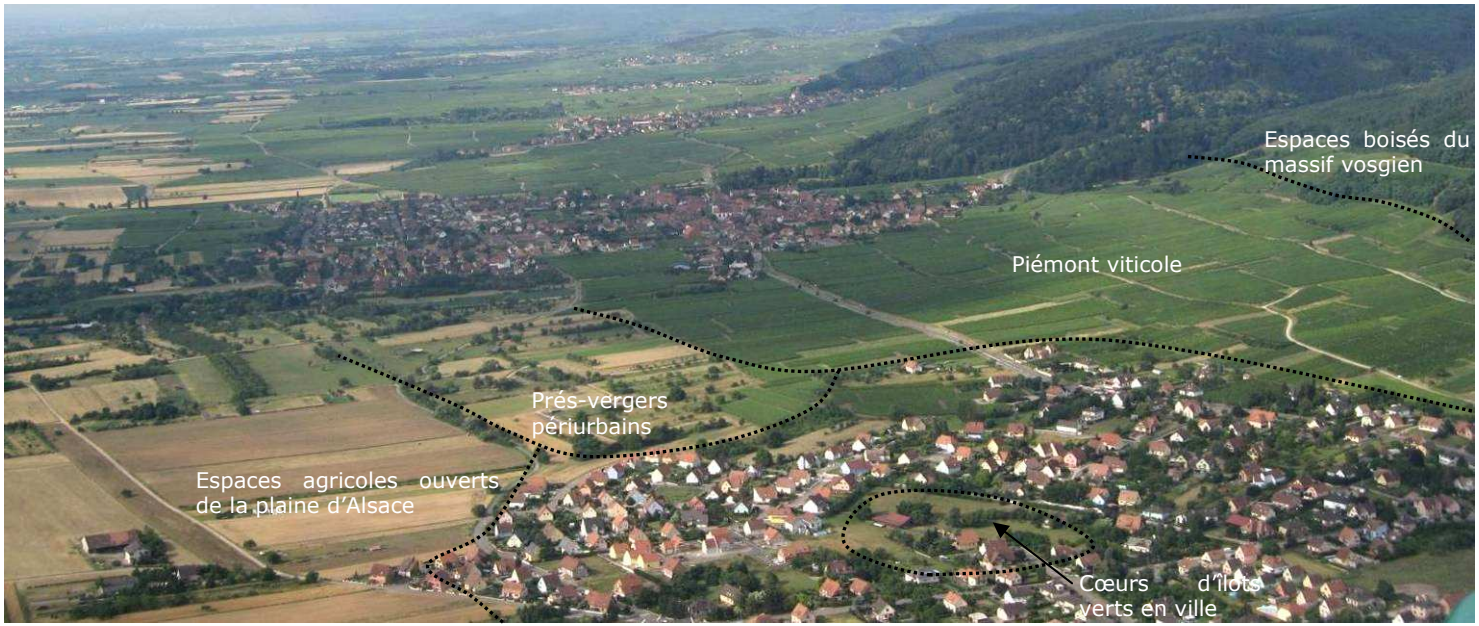
La politique de trame verte régionale a été mise en place par la Région Alsace afin de créer, restaurer et pérenniser le maillage des espaces naturels alsaciens. Elle a pour objectif principal de préserver la biodiversité, de renforcer les corridors écologiques et d'assurer une diversité paysagère.

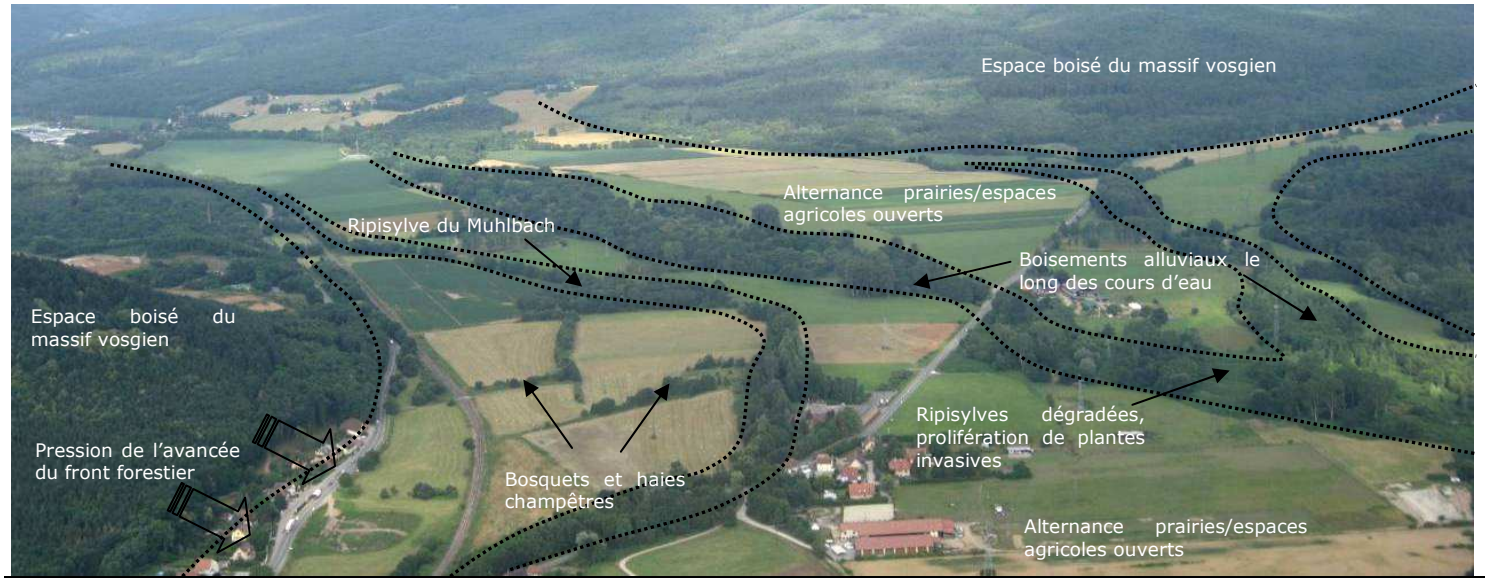
Sur le ban communal de Châtenois, la carte du projet de trame verte régionale identifie plusieurs « corridors à créer » :

- le couloir du Giessen : ce corridor vise à assurer et pérenniser des relations écologiques entre les grands « noyaux centraux » de l'Alsace Centrale, à savoir le massif vosgien et les prairies et boisements du Ried.
- le piémont viticole, le long de la Route des Vins, afin de retrouver des continuités écologiques dans un secteur de cultures intensives, en recréant des haies par exemple

Même si les principes énoncés dans cette trame n'ont pas de caractère opposable, le plan local d'urbanisme devra néanmoins veiller à ne pas remettre en cause la possible mise en œuvre des objectifs de la trame verte régionale.

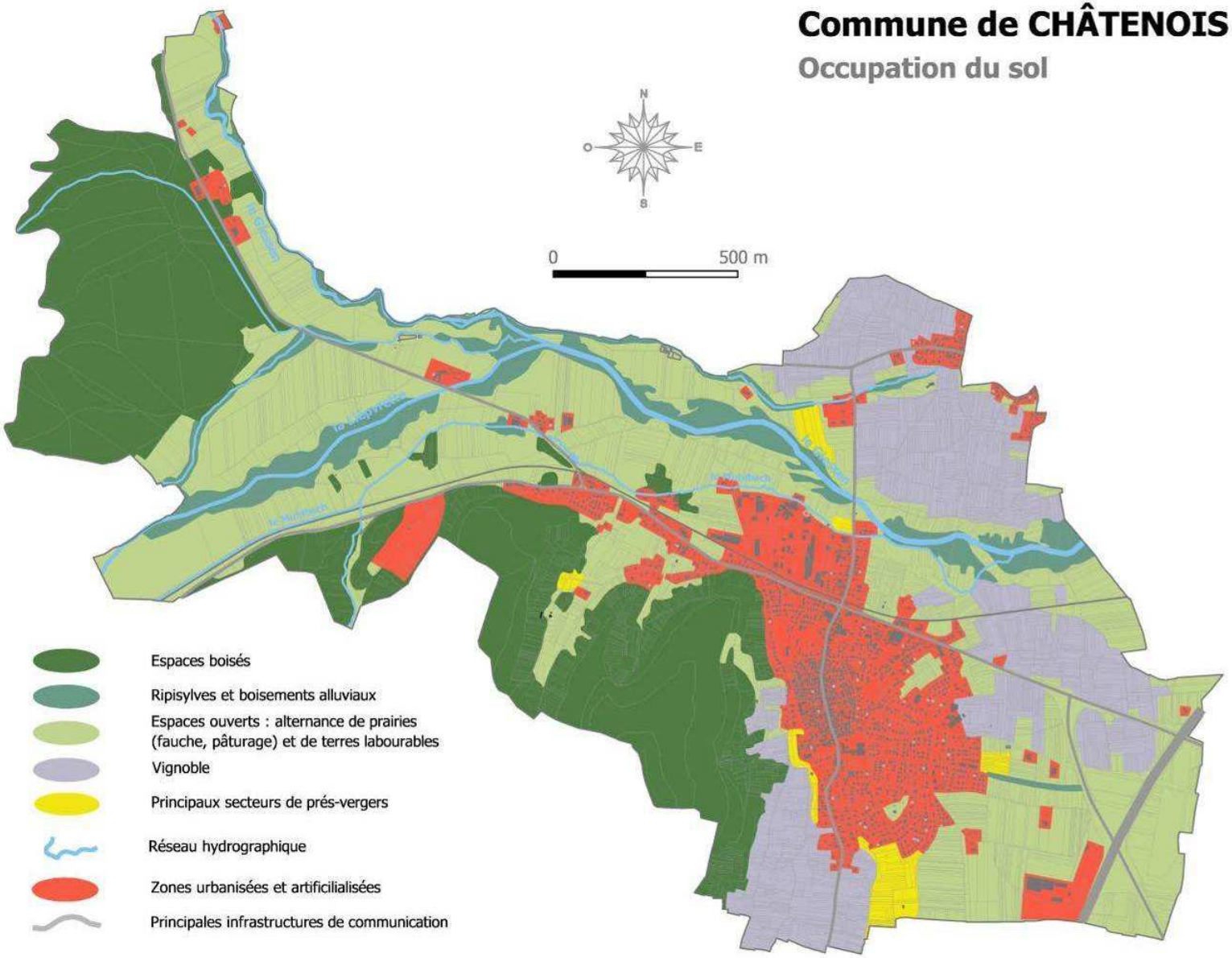

Commune de CHÂTENOIS
Dynamiques écologiques
0
500 m
le Giessen
la Lièpvrette
le Muhlbach
"Corridor à créer" inscrit à la trame verte régionale
Corridors écologiques majeurs
Interfaces écologiques entre milieux boisés et milieux ouverts
Site inscrit n°1 du Massif des Vosges
Cours d'eau recensés à l'inventaire départemental des zones humides remarquables
Zones favorables à l'habitat du Grand Hamster
Espaces boisés
Espaces ouverts et semi-ouverts
Réseau hydrographique
Zones urbanisées et artificilialisées
Principales infrastructures de communication





Mosaïque des micros et grands paysages de deux secteurs structurants de la commune : le piémont *(photo ci-contre)* et les vallées vosgiennes *(photo ci-dessous).*

Ces deux photos illustrent les forts contrastes paysagers qui caractérisent la commune de Châtenois


Commune de CHÂTENOIS
Occupation du sol
N
O
E
S
0
500 m
Espaces boisés
Ripisylves et boisements alluviaux
Espaces ouverts : alternance de prairies (fauche, pâturage) et de terres labourables
Vignoble
Principaux secteurs de prés-vergers
Réseau hydrographique
Zones urbanisées et artificialisées
Principales infrastructures de communication

- **Les espaces boisés**

Environs 30% du ban communal de Châtenois est couvert par des espaces boisés, la plupart gérées et entretenues par l'Office National des Forêts. La propriété forestière est variable, on recense :

- **la forêt communale de Châtenois** (massif du Hahnenberg, du Rotenberg, secteur du Dachsloecher), et la limite de la forêt communale de Scherwiller au Nord,
- **la forêt domaniale de La Vancelle** à l'Ouest du ban communal, au pied du massif du Frankenbourg,
- **des forêts privées** : boisements alluviaux le long des cours d'eau, vallon du Riehbach, forêt surplombant le Willerle.

Les couverts forestiers sont également très variables, selon les secteurs :

- le massif forestier au pied du Frankenbourg est essentiellement occupé par des futaies de conifères. Les essences les plus représentées sont le Douglas et l'Epicéa,
- le massif du Hahnenberg et Rotenberg comporte tous types de couverts (alternance de futaies de conifères, mixte ou de feuillus), ce qui participe à leur diversité paysagère, et leur évolution différenciée au fil des saisons. On observe toutefois que les secteurs de forêts privées comportent essentiellement des mélanges pauvres de futaies de feuillus et de taillis,
- Les fonds de vallée sont occupés par des futaies de feuillus (essences ripicoles et taillis). On observe, ponctuellement, la présence de résineux, plantés sur des parcelles privées, et qui sont susceptible d'appauvrir la dynamique écologique du milieu alluvial.

Ces espaces boisés constituent un potentiel très intéressant pour la commune à plusieurs niveaux :

- richesse environnementale et paysagère. La forêt représente en effet un réservoir écologique important (oiseaux, grands mammifères par exemple). Elle constitue un milieu de gîte, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts sur le fonctionnement du milieu naturel de la forêt, les activités sylvicoles et touristiques doivent être maîtrisées et encadrées,

- richesse ludique et touristique, à la fois pour les habitants et les visiteurs. La forêt participe à la qualité du cadre de vie de Châtenois, puisqu'elle offre de nombreux itinéraires de promenade et de découverte du patrimoine, aux portes de la ville. Les nombreux sentiers de randonnées, balisés et entretenus, participent fortement au potentiel du « tourisme vert » de la commune.

- richesse économique, liée en particulier à la sylviculture qui constitue une ressource locale importante.

Dans plusieurs secteurs de la commune, on observe une avancée de l'espace boisé et un enfrichement des terrains : cela concerne exclusivement les forêts privées. Cette « fermeture » progressive des paysages est dû notamment au recul de l'activité agricole, à l'absence d'entretien de la part des propriétaires des terrains ou encore aux plantations non maîtrisée de résineux en particulier dans les années 70.

Les principales zones concernées sont :

- les bas des versants au pied du massif du Hahnenberg,
- le fond de vallée de la Lièpvrette et du Giessen, avec notamment la présence aléatoire de résineux.

Afin d'éviter tout problème liées à la sécurité, la gestion des lisières forestières peut notamment se réaliser en prévoyant des bandes de recul inconstructibles dont la distance sera à définir, notamment avec l'ONF.

Espaces boisés de la commune de Châtenois, composés d'une forte alternance entre futaies de feuillus et futaies de résineux, qui créent un paysage évoluant de manière différenciée au fil des saisons (par exemple sur le massif du Rotenberg et du Hahnenberg *(photos ci-dessus)*

Nombreux chemins balisés permettant de découvrir le patrimoine forestier de Châtenois

Forêt domaniale de La Vancelle à l'Ouest du ban communal

Espace forestier avançant jusqu'en limite de la zone urbanisée de Châtenois : des espaces de lisières à entretenir pour des raisons de sécurité, de luminosité et de qualité paysagère

Présence localement de résineux en fond de vallée, qui contribue à la fois à la fermeture du paysage et à l'appauvrissement écologique du milieu alluvial.

- **Les ripisylves et boisements alluviaux**

La présence d'un réseau hydrographique relativement dense irriguant le ban communal, en particulier la vallée du Giessen et de la Lièpvrette génère de nombreux linéaires de ripisylves et boisements alluviaux. Le terme de ripisylve est issu du latin « rippa », la rive, et « sylva », la forêt : elle désigne donc la végétation de berge le long des cours d'eau. A Châtenois, le Giessen et la Lièpvrette sont accompagnés de boisements sur plusieurs dizaines de mètres d'épaisseur dans certains secteurs : on parlera dans ce cas de forêt alluviale.

Sur la commune, les linéaires de ripisylves dégradés sont relativement peu nombreux (artificialisation de certaines berges, défrichements sous les lignes électriques etc. *Cf. chapitre relatif au réseau hydrographique*). Elles restent globalement structurantes et continues y compris le long des cours d'eau à écoulement intermittant et le long de certains fossés agricoles.

Ces ripisylves, au même titre que les haies constituent des corridors écologiques importants, mais aussi des éléments très structurants dans le grand paysage. Afin d'assurer la protection de ces ripisylves, il est possible au travers du PLU de classer certaines portions en Espace Boisé Classé (EBC) ou au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme (moins contraignant que l'EBC).

On distingue principalement deux types de ripisylves :

- les structures végétales semi-continues, composées de formations humides pionnières (saules buissonnants, roselières…) : on les retrouve essentiellement le long des cours d'eau à écoulement temporaire, les fossés agricoles, et certaines portions du Giessen ayant subi des dégradations passées,

- les structures évoluées et diversifiées, qui présentent plusieurs strates végétales :

  - la strate herbacée, composée de végétation hygrophile telle que le roseau, le carex, la laîche ou la reine des prés par exemple. Dans de nombreux secteurs toutefois, ce milieu a été perturbé par la prolifération de plantes invasives telles que la Renouée du Japon,
  - la strate arbustive et arborée comportant essentiellement des saules, des aulnes, des peupliers et des frênes présentant parfois un très beau port.

Cette ripisylve constitue une richesse et un atout pour la commune. Elle est bénéfique sur plusieurs points :

- elle permet de stabiliser les berges des cours d'eau, et d'éviter leur érosion,

- elle permet de limiter le développement d'espèces invasives[4], facteur d'appauvrissement écologique,

- elle permet de ralentir l'onde de crue,

- elle constitue un corridor biologique permettant la circulation et les échanges entre les différentes espèces,

- elle constitue un lieu de gîte, de nourrissage et de nidification pour les oiseaux,

- ses racines constituent un filtre contre certains polluants. La végétation permet également de limiter le phénomène d'eutrophisation,

- elle permet de porter de l'ombre sur le cours d'eau ce qui limite son réchauffement en été (le maintien d'une eau fraîche est important pour les salmonidés notamment).

Forêt alluviale du Giessen dans le secteur de l'Obermuehle

Forêt alluviale de la Lièpvrette

Les saules, frênes, peupliers sont des espèces caractéristiques des milieux rivulaires, que l'on retrouve le long des cours d'eau traversant la commune de Châtenois

[4] Une liste des principales espèces invasives présentes dans la région figure en annexe, à la fin du présent rapport de présentation sur l'environnement

Ripisylve arborée de l'Aubach, qui structure fortement le paysage viticole ouvert du Nord de la commune

- **Le vignoble**

La culture dominante sur la commune de Châtenois est la vigne : elle représentait environs 280 ha en 2000. Châtenois comporte à la fois un vignoble de coteaux, et un vignoble de plaine de part et d'autre du couloir du Giessen. **L'ensemble des surfaces viticoles de la commune est classé en AOC**. Les cépages les plus représentés sur le ban communal sont le Riesling, Gewurztraminer, Pinot gris et Pinot blanc.

Les surfaces de vignes ont augmenté de manière significative dans les années 80 et 90 avant de se stabiliser depuis une dizaine d'années. En 2000, l'Association des Viticulteurs Alsaciens (AVA) recensait 32 producteurs sur la commune, dont la plupart étaient des coopérateurs.

Plusieurs facteurs sont favorables à la culture de la vigne, notamment :

- la pédologie (dominante de sols bruns lessivés) et la présence de couches géologiques très bien drainées,

- le climat, sensiblement plus sec et plus doux sur le piémont grâce à l'effet de foehn,

- la topographie, et l'orientation du versant de coteau sur la moitié Est-Sud/Est.

Vignoble de coteaux dominant le bourg. Le maintien d'un couvert végétal herbacé constitue un moyen de prévention efficace contre le ruissellement pouvant entraîner des coulées de boues

Vignoble de plaine entre Châtenois et Scherwiller

Les haies, vergers et arbres isolés qui jouent un rôle de refuge intéressant pour la faune au sein des surfaces viticoles

- **Les prés-vergers**

La commune de Châtenois comporte encore plusieurs secteurs de vergers, tout comme un certain nombre de communes du piémont vosgien. Ces vergers, à l'instar des tendances observées à l'échelle globale sont néanmoins en recul en raison notamment du développement de l'urbanisation et de l'absence d'entretien de la part de certains propriétaires dont la majorité sont non agriculteurs.

Ces vergers se situent à la fois à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en périphérie de la zone urbanisée, en transition avec les zones naturelles. A Châtenois de nombreux vergers restent toutefois dans un état de conservation correct. Ils sont souvent exploités (arboriculture familiale) et entretenus via du pâturage extensif (chevaux, moutons), ce qui permet de lutter contre leur enfrichement.

Les vergers jouent un rôle important d'un point de vue écologique, paysager, patrimonial et physique :

- Rôle écologique

Il subsiste à Châtenois quelques vergers traditionnels haute tiges, datant généralement de la première moitié du 20ème siècle. Ils constituent de véritables écosystèmes et comportent trois niches écologiques importantes :

- la strate herbacée, qui comporte notamment des petits mammifères (mulots, campagnols etc.), et des insectes qui seront les pollinisateurs essentiels des arbres,

- les troncs et leurs cavités qui constituent souvent des lieux de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux cavernicoles (mésange, pic-vert par exemple),

- le haut des branches qui sont la principale source de nourriture et de reproduction pour de nombreux insectes à la saison des fruits. Cette strate est également un support pour la nidification.

Un nombre important d'espèces particulières sont liées aux vergers. Les espèces les plus courantes sont le torcol fourmilier, le rouge queue à front blanc, la chouette chevêche et les pies grièches (grise et à tête rousse). Les vergers des abords immédiats des habitations abritent toutefois une avifaune plus caractéristique de milieux habités que les vergers de zone de culture.

- Rôle paysager et patrimonial

La ceinture de vergers, entourant l'habitat rural ancien des villages constitue une image traditionnelle forte des villages de la région. Dans bon nombre de ces villages, y compris à Châtenois, un front bâti composé de nouvelles constructions de type pavillonnaire remplace progressivement cette ceinture verte, provoquant ainsi une banalisation progressive du paysage.

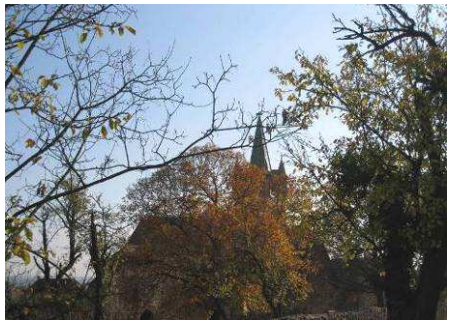
Les vergers constituent un atout pour le cadre de vie des habitants. Ils offrent des paysages semi-ouverts, harmonieux et verdoyants entre la zone urbaine et les zones naturelles : ils jouent donc un rôle d'écran paysager. Ce sont également des lieux de découverte de l'environnement qui changent au rythme des saisons.

- Rôle physique

Les prés-vergers, grâce au réseau racinaire des arbres et de la strate herbacée, permettent aussi de consolider le sol et de limiter les vitesses de ruissellement. Les vergers sont donc un moyen de prévention contre les coulées de boues et les inondations. Dans le vignoble de Châtenois, on observe ponctuellement la présence de parcelles de prés-vergers, qui doivent être préservées non seulement pour ce rôle physique, mais également pour leur valeur de « niche écologique ».

Les secteurs de vergers constituent des secteurs à forts enjeux, du fait de leur situation en frange urbaine ou en cœur d'îlots, dans des zones potentielles d'extension urbaine ou de densification. Leur caractère plus ou moins remarquable devra être pris en compte dans les choix de développement futur de la ville. **Par ailleurs, tout comme les haies ou bosquets, les vergers les plus remarquables peuvent faire l'objet d'une protection dans le cadre du PLU, au titre de l'article L.123-1°7 du code de l'urbanisme notamment.**

Prés vergers qui s'enfrichent, faute d'entretien de la part des propriétaires



Tissu bâti entouré de jardins et vergers, et au fond la silhouette du clocher émergeant de la ligne d'horizon : une image traditionnelle du paysage rural alsacien

Verger haute tige d'une grande valeur écologique (photo à gauche), bien plus importante que celle des vergers basse tige de production arboricole (photo à droite)

Prés vergers champêtres en bon état de conservation (secteur du Willerle à gauche et du Neuerweg à droite)

Prés-vergers au cœur et en frange de la ville, entretenus par du pâturage extensif : ces vergers constituent des « poumons verts » de grande qualité

- **Les bosquets et haies champêtres**

Les espaces agricoles ouverts, en particulier les prairies de la vallée du Giessen et de la Lièpvrette comportent encore des bosquets isolés et haies champêtres, qui participent à la diversité écologique et paysagère du territoire. On rencontre généralement ces haies et lignes d'arbres :

- en point bas dans des zones plus humides,

- en limite de certains terrains de culture ou de pâture, témoin de l'héritage d'un parcellaire traditionnel « morcelé »,

- sur les talus des infrastructures routières (RN 59, A 35) et le long de la voie ferrée Sélestat-Val d'Argent,

- le long des chemins viticoles,

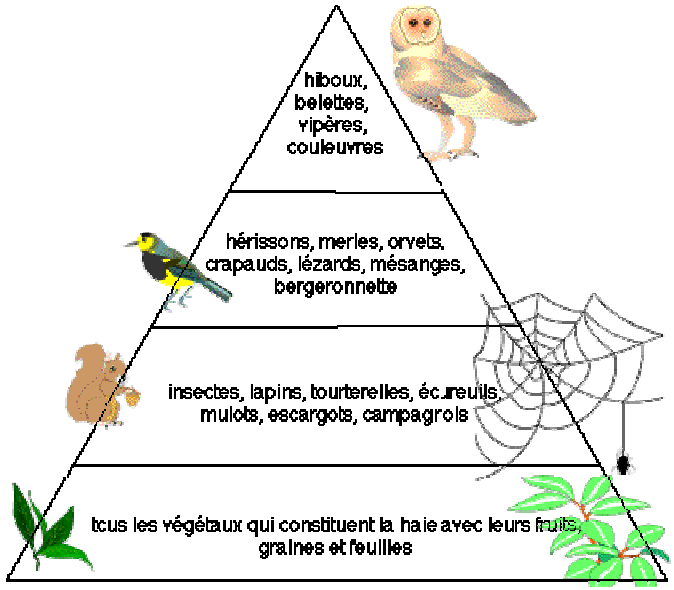
- dans des zones qui ne sont plus entretenues par l'agriculture et qui s'enfrichent (par exemple en frange Est de Châtenois.

Leur composition est variée : arbustes tels que les aubépines, églantiers, sureaux, noisetiers, essences envahissantes (robinier faux accacia par exemple), mais aussi des arbres plus remarquables présentant un beau port tels que des chênes, des frênes ou des saules.

La présence de haies ou de bosquets, au sein de milieux ouverts constitue des zones de refuge ou de nourrissage pour de nombreuses espèces (passereaux, petits mammifères, gibier etc.). Ils peuvent également constituer des corridors biologiques, permettant des liaisons fonctionnelles entre les différents habitats d'une espèce, ce qui assure leur dispersion et leur migration. A Châtenois, on observe par exemple de nombreuses migrations de mammifères entre les massifs boisés et les espaces semi-ouverts de la vallée du Giessen et de la Lièpvrette. Les haies et bosquets peuvent dans ce cas constituer des supports de migration. De ce fait, ces structures végétales doivent être maintenues, voir renforcées.

D'un point de vue paysager, les haies et bosquets permettent de créer des séquences visuelles et une diversité des micro-paysages, favorisant la sensation de « découverte ». Elles permettent également de limiter les vues éloignées, ce qui contribue par exemple à limiter l'impact visuel de certaines infrastructures ou constructions peu valorisantes (lignes électriques, hangars agricoles par exemple), qui seraient beaucoup plus visibles et nuisibles au grand paysage dans un contexte plus ouvert.

Le facteur principal de suppression des haies et bosquets est le développement de l'agriculture intensive (remembrements, optimisation des terrains…). Ce phénomène s'observe notamment dans la plaine, au sud-est de la zone urbanisée de Châtenois, où ces structures végétales ont fortement reculé, générant un paysage de plus en plus banalisé.



Pyramide alimentaire de la haie (Source : www.univers-nature.com). On compte en moyenne une centaine d'espèces différentes pour une longueur de 20m de haie. En France plus de 200000 km de haies ont été supprimés dans les années 60-70 lors des remembrements. Suite à une prise de conscience de leur rôle écologique et physique, des programmes de replantation ont été progressivement engagés en France depuis une dizaine d'années.

Paysage agricole ouvert, dans lequel tout motif végétal a disparu, laissant apparaître directement les lignes de constructions des nouveaux lotissements à l'Est de la commune

Bosquets et vergers assurant une transition paysagère de qualité entre espace agricole et zone urbanisée : ils permettent également d'atténuer l'impact visuel de certaines constructions

Bosquets et haies qui agrémentent les espaces ouverts du vignoble (secteur du Holzweg, photo à gauche), et les prairies de la vallée de la Lièpvrette (photo à droite).

- **Les espaces agricoles ouverts (hors vignoble)**

La surface agricole utilisée représente environ 550 ha, sur les 1450 ha du ban communal de Châtenois : elle se décompose en terres viticoles (environ 25%), en cultures céréalières (environs 25%) et en surface en herbe (environ 50%). Les terres ayant la meilleure valeur agronomique sont localisées au Sud-Est du ban communal, où domine la céréaliculture. Le reste du ban est couvert de prairies de fauche et de pâture : ces activités permettent notamment le maintien d'un paysage ouvert, entretenu et de qualité. **Aujourd'hui, le phénomène de déprise agricole est très peu significatif à l'échelle de la commune**, contrairement à d'autres secteurs plus en amont dans les vallées vosgiennes. Les terres agricoles ne sont plus exploitées que par des agriculteurs du Ried. A l'heure actuelle, il n'y a plus d'exploitants à Châtenois même.

Globalement, les terres agricoles présentent un potentiel agronomique faible : les fonds de vallées alluviales et le cône de déjection du Giessen sont composés de sédiments alluvionnaires grossiers (sols caillouteux), peu propices au développement d'une agriculture céréalière intensive. Au Sud de la commune (Kintzheim, Orschwiller), on retrouve des bandes loessiques au pied du vignoble, qui sont bien plus favorables à la céréaliculture.

La céréaliculture contribue globalement à la banalisation du paysage : cela s'observe particulièrement dans la plaine à l'Est du ban communal, qui ne sont plus ponctués que par quelques motifs végétaux isolés (quelques fruitiers, haies arbustives). **Ces espaces agricoles offrent ainsi des vues très lointaines, où toute construction génèrera un impact visuel important dans le paysage** : front urbain généré par les lotissements, hangars agricoles par exemple.

Dans les vallées, le développement de la céréaliculture doit également être maîtrisé. Des secteurs traditionnellement occupés par des prairies ont été retournés, ce qui peut avoir des impacts :

- physiques : baisse du niveau des nappes, plus grande sensibilité aux pollutions par infiltration.

- écologiques : baisse de la biodiversité, disparition d'une partie de la végétation associée aux milieux humides,

- paysagers : disparition du paysage alluvial traditionnel, banalisation des micro paysages.

D'un point de vue écologique, l'espèce la plus remarquable des milieux agricoles ouverts (hors zones humides) est le Grand Hamster d'Alsace, espèce protégée et menacée d'extinction dans la région *(cf. chapitre relatif aux zones naturelles inventoriées ou protégées).*

Prairies pâturées de la vallée de la Lièpvrette (photo à gauche), en partie retournées pour permettre le développement de la céréaliculture (photo à droite).

Paysages agricoles ouverts au Sud-Est de la commune

Pâturage permettant le maintien d'un paysage agricole ouvert et de qualité autour des zones urbanisées

2.1.3.2 Projet intercommunal

- **Contournement Nord de Châtenois**

Avec un trafic proche de 20 000 véhicules par jour, la RN59 au droit de Châtenois est source de nuisances importantes pour les riverains. Pour traiter ces nuisances, un projet de déviation de la RN 59 par le nord de l'agglomération de Châtenois sur environ 5 km est à l'étude. Le projet de déviation débute à l'échangeur autoroutier avec A 35 pour s'achever à l'ouest du carrefour du Val de Villé.

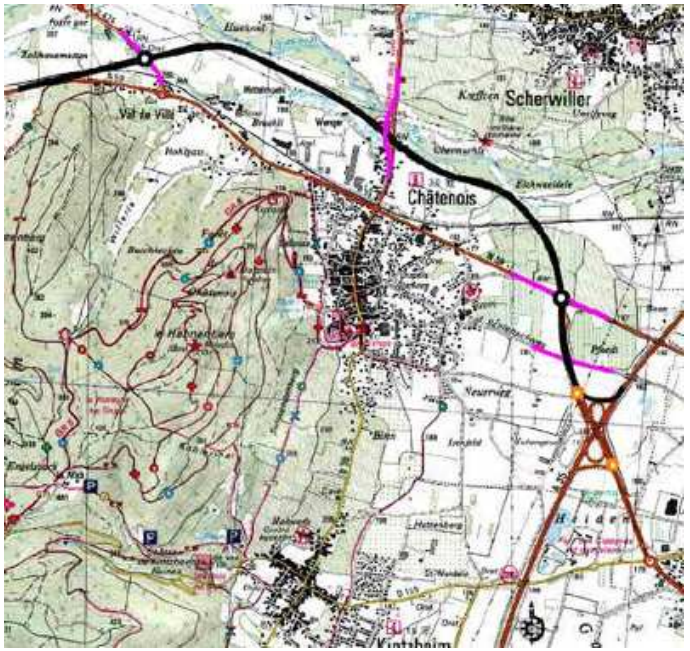
La plus grande partie de la déviation projetée est à 2 X 2 voies. Une attention particulière est portée dans les aménagements aux contraintes environnementales afin d'éviter ou de limiter les impacts. En dernier recours, des mesures compensatoires seront proposées.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée du 13 février au 31 mars 2012.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la déviation de la RN59 à Châtenois, ont été déclarés d'utilité publique (par arrêté du 10 octobre 2012 paru au Journal officiel de la République française n°0243 du 18 octobre 2012 en page 16238). Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter du 18 octobre 2012.

La *« RN 59 est un itinéraire à vocation nationale et locale, dont la fonction consiste à assurer les communications de proximité et la déserte pour l'ensemble des activités économiques et touristiques, ainsi qu'à faciliter les échanges entre les régions Alsace et la Lorraine. ».*

La déviation de Châtenois passera au Nord du ban communal et des zones urbaines.



La réalisation de cet ouvrage au sein de la vallée de la Lièpvrette et du Giessen implique les contraintes suivantes :

- les fonds de vallées présentent des caractéristiques naturelles fragiles et sensibles
- les cours d'eau sont de bonne qualité en amont des vallées
- il faudra veiller à conserver les zones inondables et les conditions d'écoulement des eaux
- préserver la valeur écologique de prairies humides et des boisements alluviaux.

L'intérêt paysager et écologique fort du site est à priori peu favorable à une bonne insertion d'une nouvelle infrastructure routière.

Afin de respecter les différentes contraintes du site, il faudra veiller à ce que le projet :

- préserve les grandes entités naturelles de fond de vallée et limite les franchissements des cours d'eau, en essayant de passer en limite des différentes unités paysagères

- évite de perturber les activités économiques, notamment en limitant les emprises sur des réserves foncières et des terres à forte valeur agricole, et en préservant les unités foncières d'exploitation

Ces dispositifs devront s'accompagner par des mesures complémentaires visant à assurer une intégration optimale de l'ouvrage telles que des aménagements paysagers des ouvrages, un contrôle régulier des eaux…

L'insertion paysagère de l'infrastructure routière au sein de la vallée du Giessen sera un enjeu primordial. Il faudra également veiller à préserver au mieux la valeur écologique du site. Il s'agira de prendre connaissance de l'étude d'impact de la Déviation de Châtenois, afin d'en apprécier les effets sur l'environnement.

Entités naturelles et paysagères - Synthèse des points clés : ce qui est « en jeu »

- → **la préservation des richesses physiques, faunistiques et floristiques des zones naturelles inventoriées et la limitation des impacts anthropiques sur ces milieux fragiles (vallées alluviales notamment),**
- → **la prise en compte des terrains « favorables » à l'habitat du Grand Hamster dans les choix de développement urbain de la commune,**
- → **la préservation ou la restauration des grands corridors biologiques, qui participent à la diversité écologique et paysagère du territoire (prise en compte de la trame verte régionale notamment),**
- → **la gestion des lisières et de l'avancée du front forestier en limite de la zone urbaine,**
- → **la préservation des ripisylves qui structurent le grand paysage et la lutte contre la prolifération des plantes invasives le long des cours d'eau,**
- → **la prise en compte des vergers urbains et périurbains dans les choix de développement futurs de la commune,**
- → **la préservation ou restauration des haies champêtres pour leur valeur écologique et paysagère,**
- → **la prise en compte du risque d'appauvrissement de la biodiversité, en particulier dans les zones humides, pouvant être lié à une agriculture intensive non maîtrisée : suppression des haies, retournement des prairies etc.**
- → **le respect des zones tampons de bandes enherbées, fixées à 5 m par la PAC, entre les parcelles cultivées et les berges des cours d'eau,**
- → **le maintien de la fauche et du pâturage, garant d'un paysage ouvert ou semi-ouvert de qualité**
- → **la prise en compte de la réalisation du projet de déviation Nord de Châtenois**

ANNEXE : les principales espèces invasives et envahissantes de la région[5]

Noms latins	Noms français
Espèces herbacées	
Azolla filiculoides	Azzola
Aster squamatus	Inconnu
Aster novi-belgii	Aster de la nouvelle Belgique
Aster lancéolatus	Aster lancéolé
Aster tradescentii	Aster lancéolé
Conyza canadensis	Erigéron du Canada
Erigeron annuus	Sténactis à feuilles larges
Bidens frondosa	Bident à fruits noirs
Solidago canadensis	Solidage du Canada
Solidago serotina	Solidage glabre
Galega officinalis	Sainfoin d'Espagne
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
Impatiens balfouri	Inconnu
Impatiens capensis	Balsamine du Cap
Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs
Echinochloa crus-galli	Pied-de-coq
Panicum capillare	Millet capillaire
Fallopia japonica	Renouée du Japon
Fallopia sachalinensis	Renouée de Sakhaline
Phytolacca americana	Phytolaque d'Amérique
Helianthus tuberosus	Topinambour
Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera	Lentille à turions
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
Elodea canadensis	Elodée du Canada
Elodea nuttallii	Elodée à feuilles étroites
Rudbeckia laciniata	Rudbeckia lacinié
Bambusa	Bambous
Ligneux	
Acer negundo	Erable negundo
Amorpha fruticosa	Glycine
Buddleja davidii	Buddléa
Populus canadensis	Peuplier du Canada
Rhus hirta	Sumac
Mahonia aquifolium	Mahonia
Symphoricarpos albus	Symphorine
Spirea billardii	Spirée de Billard
Spirea alba	Spirée blanche
Spirea Douglasii	Spiréee de Douglas
Parthenocissus inserta	Vigne vierge commune
Cotoneaster horizontalis	Cotonéaster à petites feuilles
Cotoneaster dammeri	Inconnu
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-accacia

[5] *Source : Institut Français de la Biodiversité*

2.2 L'analyse socio-économique

Sources : INSEE – Recensements de la population jusqu'en 2007

Les analyses suivantes sont issues de l'exploitation des différents recensements de population réalisée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les dernières données complètes disponibles sont issues du recensement de 1999.

L'exploitation des données du recensement réalisé en 2007 à Châtenois est en cours, et les résultats ne sont disponibles que pour des éléments généraux.

Les données disponibles ont été prises en compte. En revanche, en l'absence de données récentes, les analyses ont porté sur le recensement de 1999. Les évolutions et tendances devront donc être confirmées ou amendées lors de la parution des résultats officiels.

2.2.1 L'analyse démographique

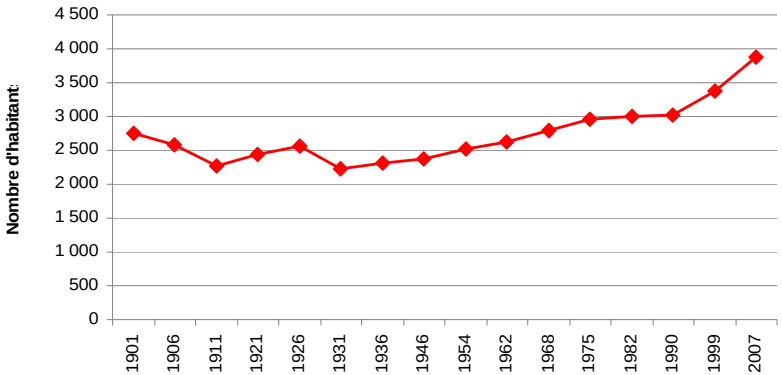
L'évolution de la population

CHATENOIS, deuxième commune de la Communauté de Communes de Sélestat, comptait **3 810 habitants, soit 437 habitants de plus qu'en 1999 (= + 12.9 %).**

L'évolution démographique de Châtenois suit une courbe ascendante depuis fort longtemps. En effet, elle est passée de 2 315 habitants en 1936 à 3 876 habitants aujourd'hui, cette courbe ne s'étant tassée qu'au cours de la période 1975 (2 954 personnes) à 1990 (3 020 habitants).

Depuis 1990, le nombre d'habitants **a progressé de 856 habitants, soit une progression de plus de 28 % en moins de 20 ans !**

Evolution de la population communale



Cette progression est la plus importante enregistrée à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes, la progression moyenne à l'échelle de ce territoire étant de 7.2 %.

Evolution de la population de la Communauté de Communes de Sélestat, par commune depuis 2004

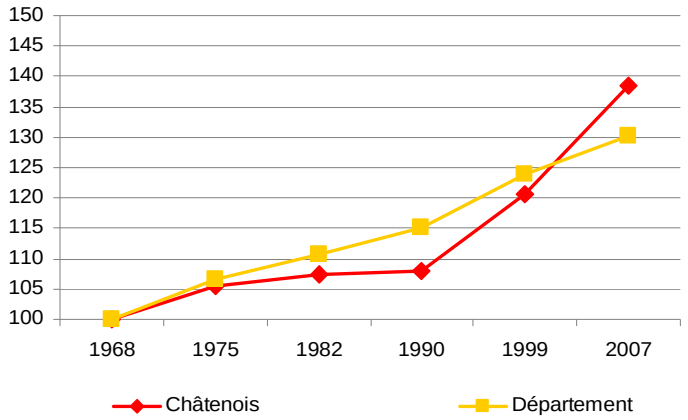
Communauté de communes de Sélestat					
Communes	Population totale en 1999	Recencement depuis 2004		Evolution	
		Nombre d'habitants	Année du recencement	En données brutes	En %
Sélestat	17 172	18 905	2005	1 733	10,1
Châtenois	**3 373**	**3 876**	**2007**	**503**	**14,9**
Scherwiller	2 611	2 958	2006	347	13,3
Ebersheim	1 854	1 952	2006	98	5,3
Muttersholtz	1 717	1 870	2005	153	8,9
Kintzheim	1 493	1 509	2006	16	1,1
Mussig	1 085	1 088	2006	3	0,3
Baldenheim	924	NC			
Orschwiller	536	564	2006	28	5,2
Ebersmunster	435	470	2006	35	8,0
La Vancelle	373	410	2005	37	9,9
Dieffenthal	226	234	2004	8	3,5
Evolution moyenne des communes recensées					**7,2**

Ce sont les communes les plus importantes, offrant de nombreux services à la population, qui ont le plus progressé. Cet accroissement correspond également à un fort développement de l'habitat collectif dans la ville de Sélestat et dans les communes de Châtenois et de Scherwiller.

Lorsque l'on compare l'évolution démographique communale à celle de l'ensemble du département depuis 1968, on remarque que la progression est proportionnellement moins forte à l'échelle communale

Les tendances observées à Châtenois sont similaires à celles relevées à l'échelle de l'ensemble du département jusqu'en 1999. En 2007, la courbe de l'évolution communale est à l'inverse au-dessus de celle de l'ensemble du département, mais suit la même tendance. (Cf. schéma ci-après.

Evolution comparée de la population communale et départementale (Base 100 en 1968)



Le poids du solde migratoire dans les évolutions récentes

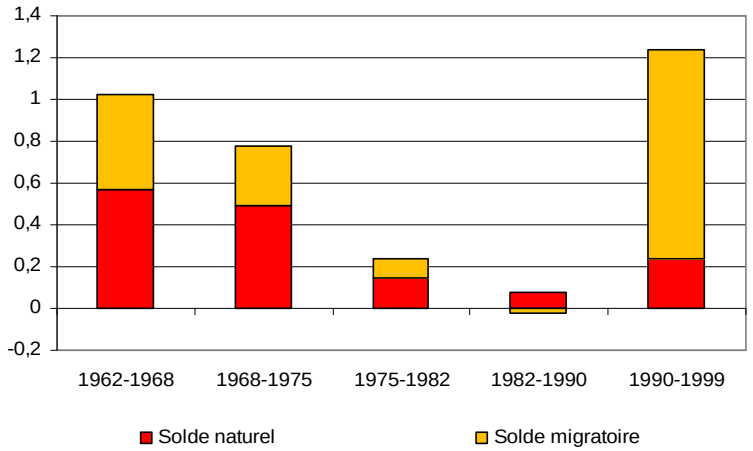
L'analyse de l'évolution du **solde migratoire** (arrivées dans la commune moins les départs) et celle du **solde naturel** (naissances – décès) permet de mesurer ces variations.

Entre 1962 et 1999, le **solde naturel** est resté positif sur l'ensemble de la période, mais est en diminution constante (le taux de variation annuelle du solde naturel est ainsi passé de 0.57 entre 1962 et 1968 à 0.44 entre 1990 et 1999, avec un « creux » à 0.08 entre 1982 et 1999).

Le **solde migratoire** est resté positif jusqu'à la période 1982-1990, période où il accuse une valeur négative (-0.02). En revanche, au cours de la période suivante (1990-1999), on assiste à un revirement complet de la tendance qui était jusque là à la baisse. Le solde migratoire est ainsi passé de -0.02 à 1 en dix ans. Cette progression trouve sa concrétisation sur le terrain par une forte progression de la construction neuve au cours de la même période.

Jusqu'en 1990, c'est le solde naturel qui constitue le vecteur important de la progression démographique. A partir des années 1990, c'est le solde migratoire qui a « dopé » le dynamisme communal. Les effets de cette progression devraient être confirmés par une reprise du solde naturel, qui suit en général une forte période de forte augmentation du solde migratoire. Mais ce point restera à vérifier avec les dernières exploitations du recensement.

Evolution des taux de variation annuelle des soldes migratoires et naturels jusqu'en 1999, en %

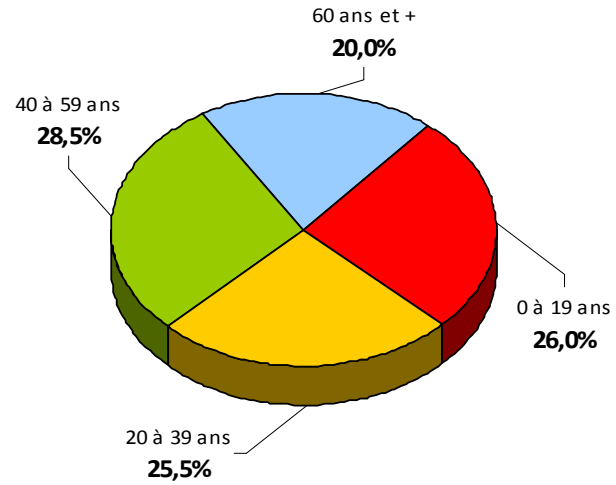


La structure par âge

En 2007, la structure par âge de la population communale montre une plus forte représentation des 40-59 ans, qui comptent pour 29 % de l'ensemble. Les 0-19 ans et les 20-39 ans représentent quant à eux un quart de la population globale par classe d'âge, et les 60 ans et + un cinquième.

Ces chiffres expriment deux phénomènes cumulés : le vieillissement progressif des populations arrivées dans les années 1970 et la forte progression récente du solde migratoire. Les arrivées récentes dans la commune semblent en effet être le reflet de l'arrivée de ménages de jeunes actifs ayant des enfants. De fait, proportionnellement, la part des personnes âgées de 60 ans et + apparaît plus faible.

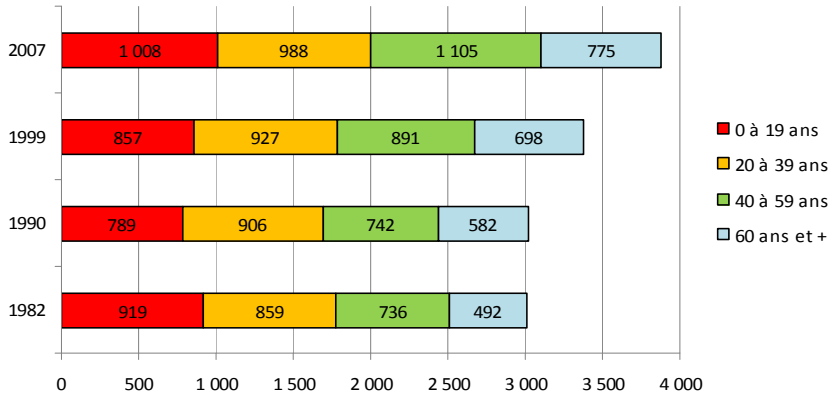
La structure par âge de la population communale en 2007



Les évolutions constatées depuis 1982 en valeurs brutes montrent une forte disparité de la progression des effectifs de chaque classe d'âge. En effet, la progression est la plus forte pour les 40-59 ans et les 60 ans et +, représentant respectivement + 41,4 % et + 40.5 %). La croissance des 20-29 ans est bien plus modeste au cours de la même période : + 13.9 % ; l'accroissement le plus faible est enregistré par les populations les plus jeunes (0-19 ans) qui affichent une augmentation de 10.4 % de leurs effectifs.

Si l'on s'en tient aux évolutions les plus récentes, on constate néanmoins que les progressions les plus significatives concernent les 40-59 ans, dont les effectifs ont augmenté de 24 % entre 1999 et 2007, et les 0-19 ans, qui ont progressé de 17.6 % ! Les 60 ans et + enregistrent une hausse de 11.6 %, alors que la croissance des 20-39 ans n'est que de 6.6 %. Cette tranche d'âge comprend les jeunes en fin d'études, ainsi que les personnes en première partie de vie active, donc des personnes obligées de s'expatrier pour leurs études ou pour un début de vie professionnelle.

Evolution des effectifs des différentes classes d'âge



L'analyse plus précise de la classe des 0-19 ans[6] met en évidence le poids de plus en plus faible des tout jeunes enfants (0-4 ans), alors que la part des 15-19 ans tend à augmenter. Ces deux éléments montrent à la fois la chute du taux de natalité, et le poids potentiel des départs des enfants les plus âgés vers un futur lieu d'études supérieures (université, grande école…) et/ou le lieu d'un premier emploi. On remarque en effet que les jeunes en début de parcours professionnel cherchent en général un emploi à proximité du lieu de leur formation, et ne reviennent pas systématiquement vers leur commune d'origine.

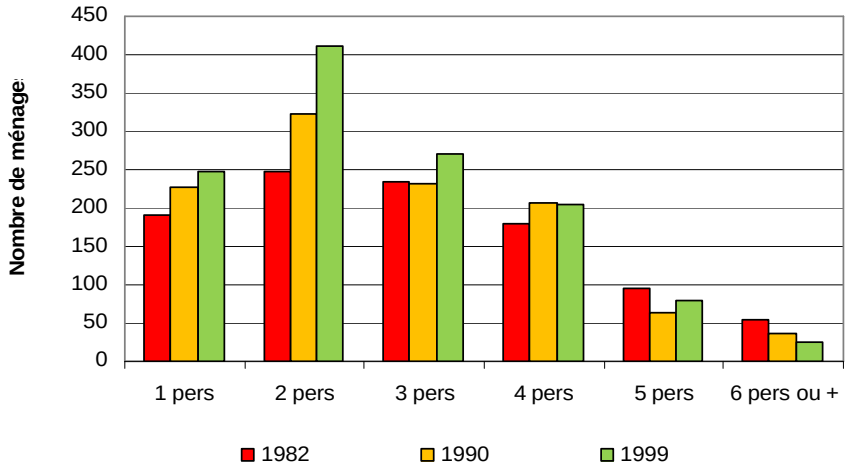
La progression des petits ménages

En 2007, Châtenois comptait 1 504 ménages, contre 1 239 en 1999, soit 265 ménages de plus qu'en 1999 (+ 21.4 %).

L'INSEE indique que la part des ménages ne comportant qu'une personne était de **22.9 % en 2007, contre 20 % en 1999.** Ces chiffres confirment une tendance lourde de progression des petits ménages, observée depuis 1982 à Châtenois, mais également sur l'ensemble du territoire national.

Le graphique suivant illustre la forte progression du nombre de petits ménages, en particulier entre 1990 et 1999, pour les ménages de 2 personnes.

Evolution de la structure des ménages de 1982 à 1999



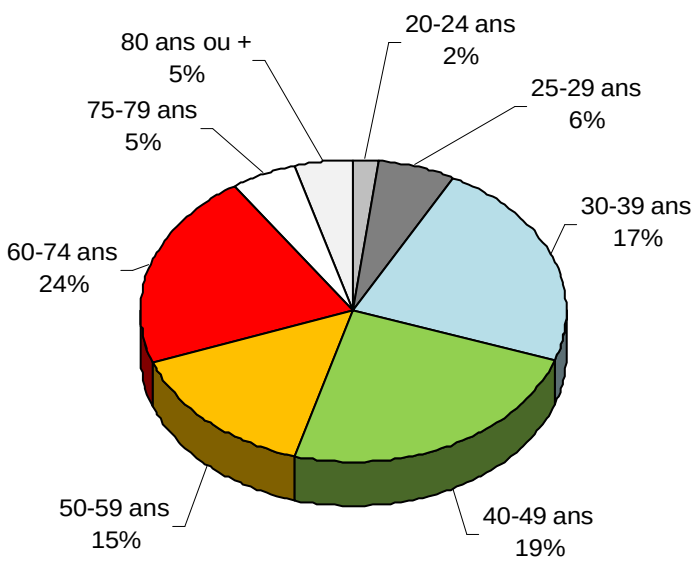
En 1999, les petits ménages (ménages de 1 personne + ménages de 2 personnes) représentaient 53 % de l'ensemble.

De plus, la structure par âge des ménages[7] montre qu'en 1999, près de la moitié des ménages de une personne étaient composés de personnes âgées de 60 ans et plus (48.4 % des ménages), cette part étant similaire à celle relevée à l'échelle du département.

[6] A noter qu'il s'agit de l'exploitation des données disponibles jusqu'en 1999. Il conviendra de vérifier la pertinence de ces affirmations au vu des résultats du recensement de 2007.

[7] Il s'agit de l'âge de la personne de référence du ménage.

La structure par âge des ménages en 1999



Il convient également de relever la part de familles mono-parentales (au nombre de 84) qui représentaient près de 7 % des ménages en 1999. Ce chiffre est vraisemblablement plus important aujourd'hui.

Les besoins en logements pour ces familles sont spécifiques, dans la mesure où il s'agit de permettre pour l'un des parents de disposer d'un logement permettant l'accueil quotidien des enfants, et pour l'autre parent de disposer d'un logement pour l'accueil ponctuel des enfants. Dans ce deuxième cas, l'accès à un logement de taille adaptée accessible à des ménages modestes pose très souvent problème en-dehors des grandes villes.

La part des retraités en progression

En 1999, la répartition de la population en fonction des catégories socio-professionnelles montrait une proportion importante (plus de 34.8 % de l'ensemble) « d'autres inactifs »[8] et d'ouvriers (19.1 %), soit plus de la moitié de la population. Compte tenu de la structure par âge et par sexe de la population, la catégorie « autres inactifs » comprend une large part de femmes n'ayant jamais exercé d'activité professionnelle ou n'exerçant plus d'activité professionnelle depuis longtemps.

Les évolutions constatées depuis 1982 montrent une progression assez sensible de deux catégories : celle des professions intermédiaires et celle des retraités, parallèlement à une diminution des « autres inactifs ». Ceci confirme d'une part le vieillissement de la population, cumulée à une progression de la part des femmes dans la vie active.

Par ailleurs, la croissance modérée mais continue de la part des employés met en lumière la relative « tertiarisation » de l'emploi, à croiser avec une diminution de la part des ouvriers.

La progression des professions intermédiaires semble indiquer une plus forte présence d'agents d'encadrement, dans le milieu industriel et dans les services que ces emplois soient occupés localement ou à l'échelle intercommunale, voire au-delà.

[8] *La catégorie « autres inactifs » regroupe par convention les jeunes de moins de 14 ans, les étudiants, les chômeurs non inscrits, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler,...*

Evolution de la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle

	En % de l'ensemble de la population totale			Evolution 1982-99 (en points)	Evolution 1990-99 (en points)
	1982	1990	1999		
Agriculteurs	0,4	0,9	0,4	0,0	**-0,6**
Artisans, commerçants	3,5	2,1	2,9	**-0,7**	0,7
Cadres, prof. Intel.	2,8	4,0	3,3	0,6	**-0,6**
Professions inter.	5,9	7,8	10,6	4,7	2,8
Employés	9,6	9,8	11,1	1,5	1,3
Ouvriers	19,6	21,2	19,1	**-0,5**	**-2,2**
Retraités	13,4	17,1	17,9	4,5	0,7
Autres inactifs	44,9	36,9	34,8	**-10,1**	**-2,1**

2.2.2 L'habitat et le logement

Le parc global de logements

En 2007, Châtenois comptait 1 660 logements[9], soit 304 logements de plus qu'en 1999 (= + 24.5 %) !

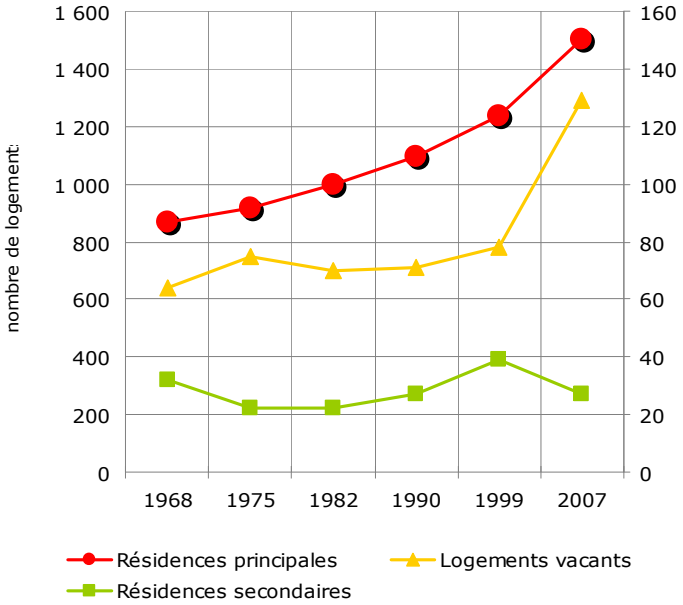
90.6 % de ces logements étaient constitués de résidences principales (1 504 logements), 1.7 % étaient des résidences secondaires (27 logements) et 7.7% étaient vacants (129 logements).

Les évolutions constatées mettent en évidence une croissance constante du nombre des résidences principales et des logements vacants, alliée à une diminution du nombre de résidences secondaires.

La forte croissance du nombre de logements vacants pour la période 1999-2007, alors que leur nombre était relativement stable au cours des périodes inter-censitaires précédentes, peut partiellement s'expliquer par la présence sur le marché de logements neufs, qui n'ont pas encore trouvé preneur, signe d'une tension, en particulier sur le marché du logement collectif.

La progression du nombre des résidences principales, continue depuis la fin des années 1960, s'est nettement accélérée depuis les années 1990, mais surtout au cours de ces dernières années (+ 21 % entre 1999 et 2007). On peut y voir les effets de l'ouverture de nouveaux programmes de constructions de maisons individuelles et de logements collectifs, « dopés » pour partie par des dispositifs fiscaux incitatifs.

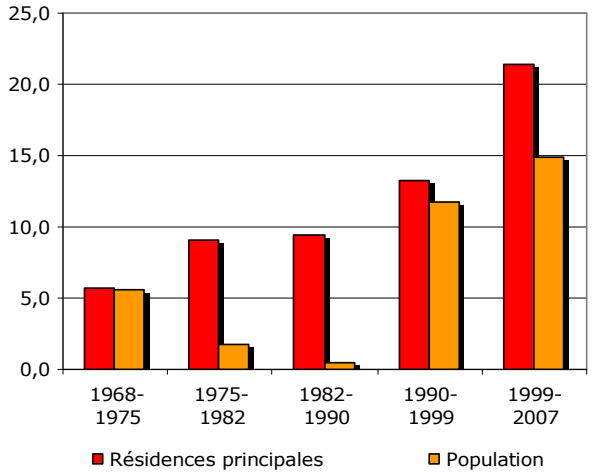
Evolution du parc global de logements (1968 à 2007)



Toutefois, cette évolution est à mettre en rapport avec la progression démographique. En effet, alors que la population progresse de près de 15 % entre 1999 et 2007, les résidences principales progressent bien plus rapidement : + 21.4 % durant la même période, ce qui reflète le desserrement des ménages et traduit un maintien constant des besoins en logements.

[9] *Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :*
- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule…) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.
Un logement habité de façon permanente est une résidence principale, sinon il est considéré comme résidence secondaire. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées (dans ce cas, les services collectifs assurés sont facultatifs, sinon ces logements pour personnes âgées sont des logements collectifs), les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Comparaison des taux de progression des résidences principales et de la population (en %)



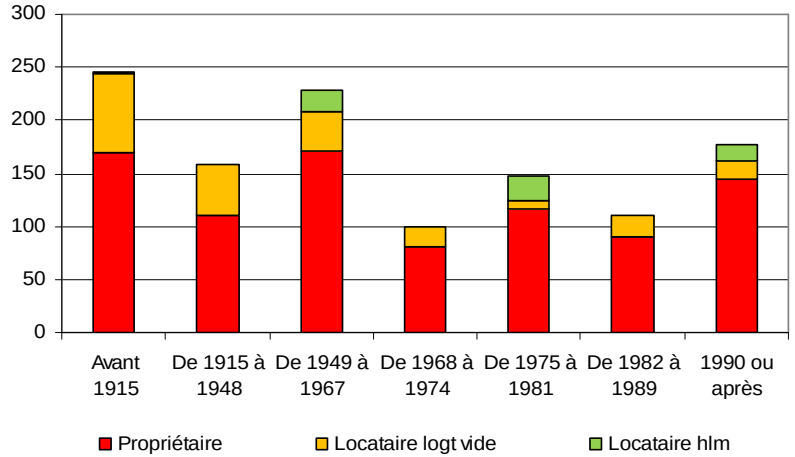
Les résidences principales

Le statut d'occupation des résidences principales

En 2007, les propriétaires représentaient 72.2 % des occupants des résidences principales, les locataires comptant pour 25.8 %[10]. Par rapport à 1999, on relève une progression de la part assez significative de la part des locataires (+ 2 points). A noter également qu'en 1999, la part des locataires était plus importante à Châtenois que dans l'ensemble des communes de la Communauté de Communes de Sélestat (sans Sélestat), ce qui tend à confirmer **le rôle de bourg « relais »** de Sélestat en matière d'offre de logements (28.6 % de locataires à Châtenois, contre 23.9 % pour l'intercommunalité (sans Sélestat).

[10] A noter que le total (propriétaires + locataires) est égal à 98 %, les données définitives étant en attente de publication par l'INSEE.

La structure du parc de résidences principales selon l'âge des logements et le statut de leurs occupants en 1999 (en nombre de logements)



L'analyse de données plus détaillées, montre que pour ce qui concerne les personnes logées gratuitement en 1999 (4.8 % de l'ensemble), il convient de relever que les solidarités familiales semblent jouer davantage pour les personnes plus âgées que pour les plus jeunes : en effet, près de 73 % des 59 logements loués à titre gratuit sont occupés par des personnes de 40 ans et plus[11].

Par ailleurs, on relève que, en 1999, la part des locataires est plus importante dans le parc le plus ancien.

Ces données restent toutefois à confirmer : en effet : la part importante de logements neufs mis sur le marché ces dernières aura vraisemblablement des impacts non négligeables sur la part de locataires.

[11] Age de la personne de référence du ménage.

La typologie des résidences principales

En 2007, les résidences principales étaient constituées à 74.6 % de maisons individuelles (-1.6 points par rapport à 1999), et à **24.3 % de logements collectifs (+ 2.9 points par rapport à 1999)**. Ces chiffres confirment la part plus importante des logements collectifs dans les programmes de construction les plus récents. Ils peuvent également être le reflet d'opérations de réhabilitation du bâti ancien.

Le logement social

En 2006[12], la commune comptait 75 logements sociaux. Ceux-ci sont soit des logements gérés par des bailleurs sociaux, soit des logements conventionnés ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habit) du parc privé. Châtenois se place au deuxième rang en matière d'offre de logements sociaux, derrière Sélestat (1 064 logements sociaux en 2006). Ces données mettent en évidence la forte inégalité de la répartition des logements à l'échelle de l'intercommunalité.

Selon le recensement INSEE de 1999, il y avait 63 logements HLM répartis dans 11 immeubles. Un tiers de ces logements ont été édifiés entre 1949 et 1974, selon des normes de confort et d'isolation aujourd'hui dépassées. Malgré l'ancienneté de ces chiffres, la question de la vétusté d'une part du parc HLM de Châtenois reste posée.

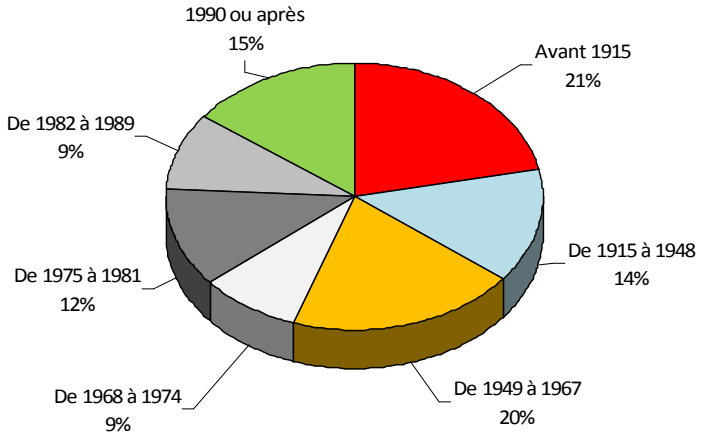
Les analyses menées par l'Observatoire du Logement montrent que les occupants de ce parc sont pour une part importante des personnes de 40-59 ans (43.9 % à l'échelle intercommunale) et de 25-39 ans (34.3 %). Ce parc semble ainsi assurer en partie sa fonction de parc de transition pour les catégories d'âge les plus jeunes. Toutefois, pour les personnes plus âgées, on peut relever une certaine « captivité » des locataires dans le parc social, ces personnes restant dans le logement HLM sans accéder à la propriété. Ce phénomène s'est vraisemblablement amplifié ces dernières années (en fonction du renchérissement du foncier, et tout récemment avec les difficultés d'accès au crédit).

La faible vacance dans ce parc, ainsi que l'allongement de l'ancienneté moyenne des demandes d'accès au logement social (plus de 13 mois en janvier 2005, contre 6 mois en janvier 2003) démontre un besoin de logements accessibles aux ménages disposant de revenus très modestes.

Par ailleurs, au-delà des logements « H.L.M. » à proprement parler, une part (difficile à estimer) de résidences principales composée de logements anciens, peut également constituer des logements sociaux « de fait », dans la mesure où ils permettent à des personnes aux revenus très modestes et souvent âgées de se loger à très faible coût, mais dans des conditions de confort très limitées.

Un parc de logements relativement ancien, peu adapté aux exigences de confort moderne

Structure par âge du parc des résidences principales de 1999selon l'époque de leur construction



L'analyse des données de 1999 met en évidence l'ancienneté du parc des résidences principales.

En effet, près de 64 % des logements existant en 1999 ont été édifiés avant 1975, selon des normes de confort et d'isolation (phonique, thermique…) qui ne correspondent pas aux préoccupations actuelles (économie d'énergie par exemple).

[12] *Source : « Infos logement » Janv-Mars 2006 – Observatoire Intercommunal de l'Habitat – Communauté de communes de Sélestat*

De plus, le parc le plus ancien (36 % des logements ont été construits avant 1949) présente des configurations architecturales et des volumétries intérieures peu adaptées aux difficultés de mobilité des personnes les plus âgées.

Ce parc constitue un potentiel de réhabilitation non négligeable. Ce point est d'autant plus important que dans le bâti ancien, les habitations (recensées par l'INSEE) sont souvent accompagnées de dépendances, qui font également régulièrement de transformations en logements. Toutefois, les coûts de modernisation de ces logements et/ou de ces dépendances peuvent y limiter les investissements.

Les aînés occupent une large part du parc le plus ancien

En 1999, Châtenois comptait 791 logements construits avant 1975, qui étaient occupés à plus de 43 % par des personnes de 60 ans et +. En revanche, pour les logements construits à partir de 1982 (298 unités), la part de cette tranche d'âge passe à 21 %.

Les moins de 30 ans occupent quant à eux le parc le plus récent et le plus ancien.

Une forte proportion de grands logements.

Seuls 24 % des logements recensés en 1999 comportent trois pièces ou moins, ce qui représente une proportion relativement faible, mais néanmoins plus importante que l'ensemble des communes de la communauté de communes sans Sélestat. De fait, l'essentiel des petits logements est concentré à Sélestat.

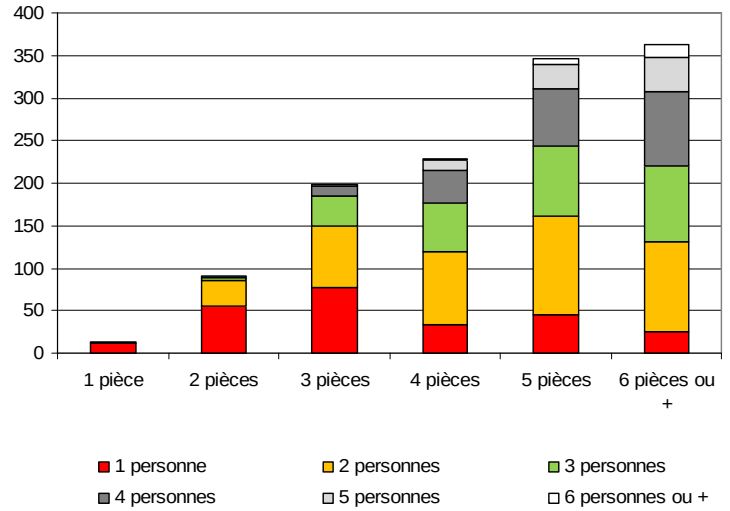
Les grands logements se retrouvent essentiellement dans les maisons individuelles, alors que l'habitat collectif a favorisé les petits logements (3 pièces et moins).

Toutefois, les logements construits tout récemment ont davantage profité aux grands logements (4 pièces et plus), alors que les études menées par l'Observatoire du Logement (Avril-Juin 2008) ont mis en évidence la plus forte demande locative des petits logements, ces derniers trouvant beaucoup plus facilement des locataires que les autres (notamment les T4).

… Mais une relative sous-occupation du parc, notamment des maisons individuelles

En 1999, on relève une relative sous-occupation des logements. En effet, les ménages d'une ou de 2 personnes occupent 52.4 % des logements de 4 pièces, 46.5 % du parc des 5 pièces et 36 % des logements de 6 pièces et +.

La répartition du parc de résidences principales en 1999 selon la taille des logements et la taille des ménages



Ces grands logements étant essentiellement concentrés dans le parc de maisons individuelles, souvent occupés par des personnes âgées, **c'est dans ce bâti que des mutations à moyen et long terme sont envisageables, au fur et à mesure des successions notamment.**

La vacance a fortement progressé

Le nombre de logements vacants (129 en 2007) est en progression de 51 logements par rapport à 1999, et ne constitue encore qu'une part limitée de l'ensemble du parc de logements de la commune, malgré sa progression (7.8 % de l'ensemble du parc en 2007, contre 5.6 % en 1999). Il convient de relever que cette progression peut notamment s'expliquer par la construction ces dernières années d'immeubles qui n'ont vraisemblablement pas encore trouvé acquéreur début 2007, au moment du recensement.

Les résidences secondaires

Ce parc, en diminution ces dernières années, reste stable (entre 20 et 30 logements) depuis la fin des années 1960 (32 logements en 1968 contre 27 en 2007). Ces chiffres montrent que la résidentialisation saisonnière n'est pas une tendance lourde à l'échelle de la ville de Châtenois n'a donc que peu d'effets sur l'offre de logements.

Des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'amélioration du parc de logements

Châtenois s'inscrit dans les démarches d'amélioration du parc de logements, initiées à l'échelle intercommunale.

Le Programme Local de l'Habitat

En décembre 2007, la Communauté de Communes de Sélestat a approuvé son Programme Local de l'Habitat.

Celui-ci s'appuie sur une hypothèse « volontariste » : basée sur une croissance démographique plus importante due à l'attractivité du territoire, en conservant un développement raisonnable des villages. Cette hypothèse suppose la création de 290 logements/an en moyenne.

Le programme d'actions retenu repose sur quatre enjeux majeurs :

1. Mettre en œuvre un développement équilibré de l'habitat sur le territoire à l'horizon 2015

Accompagner la production de logements et développer une politique foncière en faveur de l'habitat. Préserver l'attractivité du territoire tout en favorisant un développement équilibré.

2. Diversifier l'offre pour assurer les parcours résidentiels des ménages sur le territoire

Permettre l'accès à la location et l'accession en développant l'offre dans le parc public et privé. Continuer les actions en faveur de la mobilisation du parc vacant et la lutte contre l'habitat indigne.

3. Répondre aux besoins spécifiques en matière de logement

Cela concerne principalement :

- Les personnes âgées et les personnes handicapées,
- Les personnes seules, étudiants et jeunes actifs,
- Les familles en difficulté,
- Les personnes fragilisées,
- Les gens du voyage et familles nomades sédentarisées.

4. Faire vivre le PLH de la Communauté de communes

Le PLH est amené à évoluer pour s'adapter à l'évolution des besoins. Cela grâce à une :

- Observation des évolutions du marché de l'habitat,
- Évaluation des actions mises en œuvre.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, décidée par délibération communautaire de la Communauté de Communes de Sélestat, vise à traiter les projets de réhabilitation en veillant à améliorer les performances thermiques des logements anciens. Elle est programmée pour trois ans et devait s'achever en août 2007. Elle a été prolongée d'un an et s'est achevée en août 2008. Ses objectifs étaient d'ordre qualitatif et quantitatif. Il s'agit :

- de lutter contre l'insalubrité,
- de valoriser le cadre de vie (ravalement des façades par exemple),
- de reconquérir des logements vacants,
- de diversifier la structure du parc privé,
- de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine.

L'ensemble de ces objectifs intègre la mise en œuvre de projets respectueux de l'environnement dans une perspective de développement durable alliant objectifs sociaux et environnementaux.

(Le bilan final de l'OPAH est en cours de réalisation, ces éléments seront intégrés ultérieurement dans le diagnostic).

Une dynamique de la construction neuve soutenue…

Sources : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie et du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire – Statistiques communales sur la construction neuve (SITADEL)

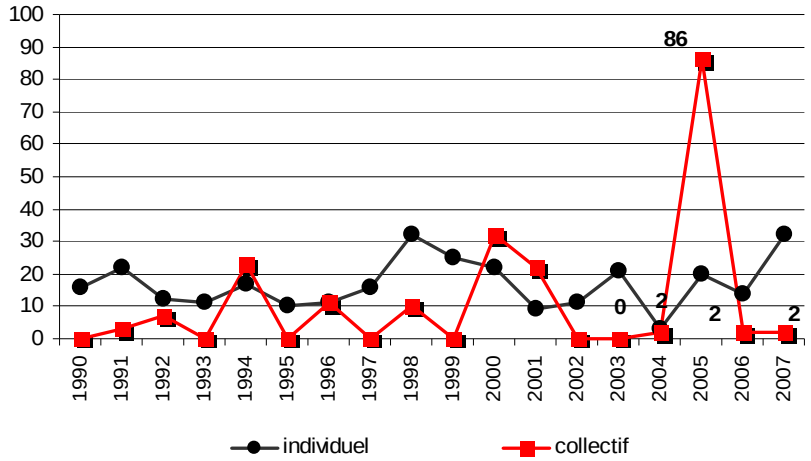
Entre 2000 et 2007, 357 logements à usage d'habitation ont été édifiées à Châtenois (dont 145 logements en immeubles collectifs).

En 2007, la commune a par ailleurs autorisé :

- 18 logements individuels,
- 8 logements individuels en permis groupé,
- 20 logements en collectifs,

soit un total de 46 logements complémentaires potentiels.

La répartition des logements commencés entre 1990 et 2007 (en nombre de logements)



Si le volume annuel de production de maisons individuelles reste relativement stable, force est de constater que celui des **logements collectifs est particulièrement irrégulier**, qui a profité ces dernières à la fois d'un contexte économique jusque là favorable, et de dispositifs fiscaux incitatifs.

De fait, entre 1990 et 1999, le nombre moyen de logements produits était de 17 logements individuels et de 5 logements collectifs, alors que ce rythme s'est nettement accéléré entre 2000 et 2007 : 16.5 logements/an en individuel et 18.25 logements/an en collectif.

La production de collectifs a des effets non négligeables, mais difficilement quantifiable a priori, sur le fonctionnement urbain, en termes d'équipements publics (scolaires, sportifs… par exemple), mais aussi de flux de circulation.

SYNTHESE DE LA SITUATION EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENT

→ **La progression rapide de la population et ses effets sur le fonctionnement urbain et sur la consommation d'espace**

→ **Le nombre de résidences principales progresse alors que la population stagne, renforçant les besoins en logements**

→ **Le rôle de « bourg relais » à l'échelle du bassin de vie de Sélestat, en terme d'offre de logements collectifs, et notamment sociaux, qui permet une diversification de l'offre**

→ **Un parc de logements ancien qui offre encore un potentiel de renouvellement**

→ **La construction neuve récente se déploie essentiellement sur le collectif, concentrée sur des opérations ponctuelles**

→ **La part des petits logements semble insuffisante pour répondre aux besoins des petits ménages, notamment des très jeunes ménages et des plus âgés**

→ **L'adaptation de l'offre de logements à l'évolution démographique à moyen et long terme**

2.2.3 La vie économique

Un réservoir d'emplois pour un territoire élargi

Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 1999

En 1999, Châtenois offrait 889 emplois, dont 324 étaient occupés par des habitants de la communes. La commune disposait donc d'un réservoir d'emplois de 566 emplois pour les actifs des communes voisines.

Dans l'ensemble des emplois offerts à Châtenois, les salariés représentaient 90.1 % des effectifs (soit 801 emplois). Les travailleurs indépendants ainsi que les non salariés employeurs (entreprises unipersonnelles par exemple) représentaient 9.9 % de l'ensemble des emplois. A noter que près de la moitié des emplois salariés occupés par des femmes étaient des emplois à mi-temps (385 emplois salariés féminins, dont 182 sont des emplois à temps partiel).

Ces emplois se répartissent comme suit (par secteur, en 1999) :

Secteur d'activité	Emplois	Part dans l'ensemble
Agriculture	28	3.1 %
Industrie	288	32.4 %
Construction	77	8.7 %
Tertiaire hors commerce	**400**	**45 %**
Commerce	90	10.8 %

Ces chiffres (datant de 1999) mettent en évidence le fort poids du secteur tertiaire, malgré le poids encore relativement important de l'industrie, qui a largement dominé la vie économique du territoire de la région de Sélestat.

Le secteur tertiaire représentait près de moitié des emplois, le secteur de l'industrie offre encore un peu plus du tiers des emplois en 1999.

Parmi les effectifs salariés (801), les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont :

	Emplois	Part dans l'ensemble des emplois
Ouvriers qualifiés	166	18.7 %
Ouvriers non qualifiés	121	13.1 %
Professions intermédiaires des entreprises[13], y compris techniciens et contremaîtres	89	10.0 %
Employés de la fonction publique	76	8.5 %
Employés des entreprises	76	8.5 %

témoignant de la part non négligeable de l'industrie dans l'emploi local. Celle-ci tend néanmoins à diminuer progressivement, le secteur tertiaire occupant une part toujours plus importante, tant au niveau local qu'au niveau national.

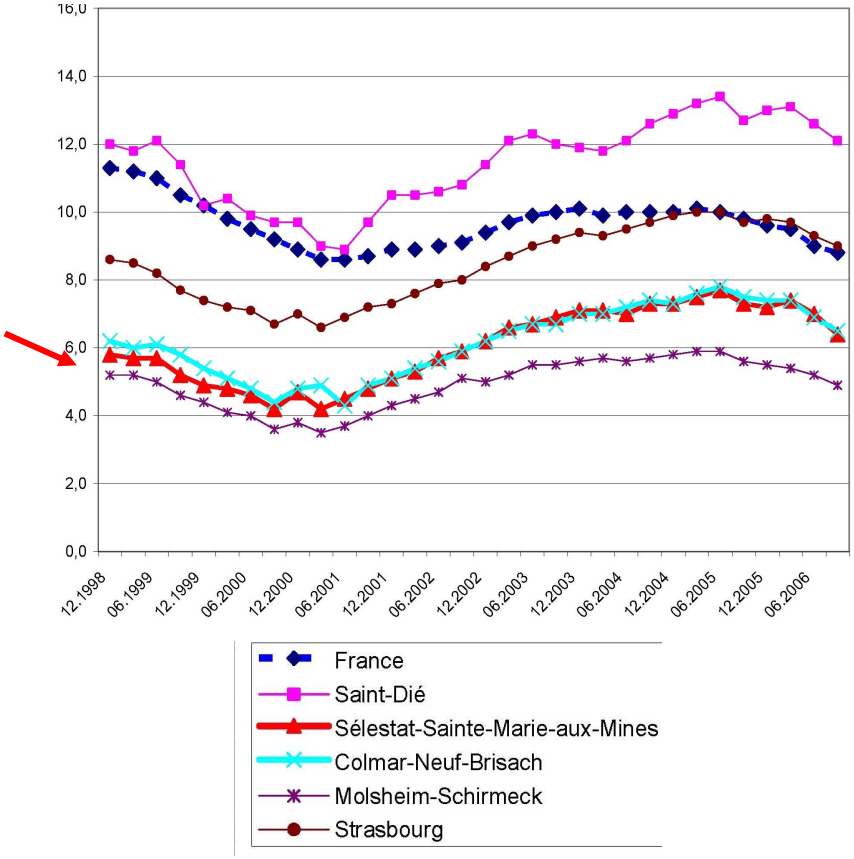
Le chômage

Sources : Diagnostic Stratégique - SCOT de Sélestat et sa Région

Le taux de chômage du secteur de Sélestat-Ste-Marie-aux-Mines tend à diminuer. Il présente en tout cas une situation plus favorable que celle de Strasbourg et reste nettement inférieur à celui enregistré au niveau du territoire national.

[13] *Il s'agit des effectifs qui occupent une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employé.*

Evolution comparée du taux de chômage de 1998 à 2006



(extrait du Diagnostic du SCOT de Sélestat et sa Région)

La commune estime que le nombre de chômeurs varie entre 100 et 115 personnes (estimations 3e trimestre 2008).

L'évolution de la population active

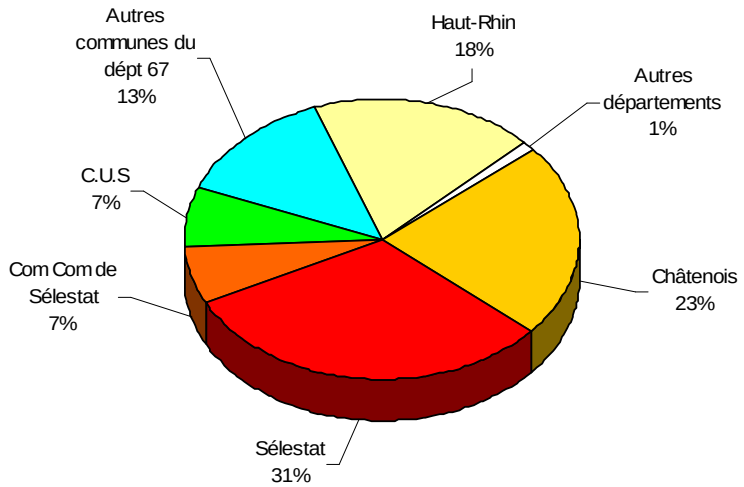
Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 2007

La population active de Châtenois ayant un emploi est de 1 757 personnes en 2007, chiffre en progression constante depuis 1982 (1 320 actifs).

Cette progression met en évidence la dépendance du territoire communal à l'égard des pôles d'emplois, puisque le nombre d'actifs résidents (personnes vivant et travaillant dans la commune de Châtenois) est en diminution constante (324 en 1999, contre 455 en 1982). .

324 des actifs de 1999 (soit 22.5 %) sont des actifs résidents, les 1 110 autres actifs ayant un emploi dans des zones d'emploi situées pour l'essentiel dans des communes limitrophes (la ville de Sélestat emploie 31 % des actifs de Châtenois), et 266 personnes vont travailler dans le Haut-Rhin.

La destination des actifs de Châtenois (en 1999)



Une concentration de très petites entreprises

Sources : Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (données arrêtées au 24 juillet 2008)

Sur les 138 entreprises recensées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin en juillet 2008, 50 sont des établissements unipersonnels et 63 comptent des effectifs compris entre 1 et 5 salariés (moins de 3 salariés par entreprise en moyenne). Cependant, la Chambre de Commerce et d'Industrie ne recense que les entreprises affiliées au Registre du Commerce, ce qui exclut les professions libérales, certains artisans, ainsi que les services publics (mairie et services municipaux…). Leurs effectifs n'apparaissent donc pas dans les données ci-dessous.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des entreprises ressortissantes de la Chambre de Commerce et d'Industrie selon leur taille :

Tranches d'effectifs	Nombre d'établissements	Effectifs globaux	Effectifs moyens
0	50	50	1
1-5	63	156	2.48
6-10	14	107	7.64
11-19	6	95	15.83
20-49	4	137	34.25
50-99	0	0	0
100 et +	1	700	700
TOTAL	**138**	**1 196**	**8.67**

L'essentiel de ces petits établissements concerne des entreprises de commerces de proximité, de petits commerces non alimentaires, de services aux particuliers), de petites industries.

Les établissements employant des effectifs supérieurs à 20 salariés sont :

HARTMANN – produits de santé et de soins = 200 emplois sur place

TRANSPORTS HERBRICH SA – transporteur = 75 emplois

ENTREPRISE JIPE (fabrication de structures métalliques) = 70 emplois

DORGLER – industrie – 39 emplois

FELDNER – bâtiment et travaux publics = 31 emplois

Avec près de 700 salariés, l'entreprise Hartmann constitue l'employeur majeur de la commune. **T**outefois ce propos doit être nuancé, dans la mesure où l'entreprise n'emploie que 200 personnes à Châtenois. Les autres emplois correspondent à ceux (notamment les commerciaux), qui ne travaillent pas à Châtenois, mais sont gérés par le siège de l'entreprise.

Parmi les employeurs importants de Châtenois, l'Association des des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés du Centre Alsace emploie environ 200 personnes sur plusieurs sites répartis dans la commune.

L'évolution des secteurs d'activité

Les analyses qui suivent s'appuient sur les statistiques de l'emploi salarié privé fournies par l'UNEDIC (cf tableaux ci-après).

Les évolutions constatées depuis la fin des années 1990 montrent :

- Une diminution régulière de la part de l'activité agricole,
- Une croissance du secteur du commerce,
- Une progression sensible, du secteur industriel, avec une croissance significative de l'industrie des biens intermédiaires.
- La progression des services aux entreprises.

La localisation des entreprises

1. Grillages Wunschel (16)
2. Schoenenberger
   Produits naturels (1)
   Médiligne (2)
   Record Portes Automatiques (2)
3. Jipé France (6)
4. Coutures Rachel
   Passeport Evasion
5. Dorgler (54)
6. Electricité Feldner (31)
7. VIP
8. Sodimas (18)
9. Bolloré Energie
10. Hilpress (6)
11. Bois 2 Boo (1)
12. Promes (6)
13. Clôtures Est (2)
14. Meca Verins Service
15. Armatures Centre Alsace (8)
16. Peintures Steimer (15)
17. Dilatek
18. EDF / RTE
19. Menuiserie Sengler (2)
20. Station Service Yacco

(X) : Effectifs des entreprises

Répartition de l'emploi salarié privé selon le secteur d'activité - Evolution depuis 1998

Effectifs	1998	2000	2002	2004	2006
Industries agricoles et alimentaires	11	14	18	17	15
Industries des biens de consommation	5	6	17	9	9
Industrie automobile	51	48	47	40	45
Industries de biens d'équipement	61	73	67	57	68
Industries des biens intermédiaires	221	246	291	330	341
Energie	0	0	0	0	0
Construction	96	92	110	103	118
Commerce	87	91	97	103	111
Transports	82	105	125	43	71
Activités financières	11	10	10	11	10
Activités immobilières	2	3	3	3	5
Services aux entreprises	16	9	18	94	46
Services aux particuliers	71	68	78	65	78
Education, santé, action sociale	48	72	73	76	94
TOTAL	**762**	**837**	**954**	**951**	**1 011**
Evolution en %		*9,8*	*14,0*	*-0,3*	*6,3*

Effectifs par secteurs	*2000*	*2006*	*2006 Par grand secteur*	*Evolution 2000-2006 (en %)*	*Evolution 2000-2006 (en %) Par grand secteur*
Industries agricoles et alimentaires	14	15	596	7,14	24,43
Industries des biens de consommation	6	9		50,00	
Industrie automobile	48	45		-6,25	
Industries de biens d'équipement	73	68		-6,85	
Industries des biens intermédiaires	246	341		38,62	
Construction	92	118		28,26	
Commerce	**91**	**111**	**111**	21,98	
Transports	105	71	304	-32,38	14
Activités financières	10	10		0,00	
Activités immobilières	3	5		66,67	
Services aux entreprises	9	46		411,11	
Services aux particuliers	68	78		14,71	
Education, santé, action sociale	72	94		30,56	
Effectifs totaux tous secteurs compris	***837***	***1 011***	***1 011***	***20,79***	

Les commerces et les services

Châtenois offre une large part de commerces et de services de proximité sur son territoire. La commune compte :

- → 1 supérette,
- → 1 boucherie-charcuterie,
- → 3 boulangeries pâtisseries,
- → 1 tabac-presse,
- → 1 débit de tabac,
- → 1 pressing,
- → 2 agences bancaires,
- → 1 centre de conduite,
- → 1 magasin de chaussures,
- → 1 fleuriste,
- → 2 commerces d'antiquité-brocante,
- → 2 installateurs sanitaires, chauffagistes,
- → 4 garages,
- → 2 salons de coiffure,
- → 1 commerce de soins à la personne,
- → 1 laboratoire d'œnologie,
- → 1 agence immobilière,
- → 1 cabinet d'assurance,
- → 1 réparateur d'électroménager,
- → 1 cabinet notarial,
- → 1 bureau de poste,
- → 1 vétérinaire.

Une large part de ces activités sont situées à l'intérieur du tissu villageois, en particulier de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch et aux abords immédiats de cette voie.

A noter que cette diversité d'offre de commerces et de services répond aux besoins de la population communale, mais également à celles des communes voisines, pour lesquelles Châtenois constitue un « relais » par rapport à Sélestat. Ce niveau de services contribue également à l'attractivité résidentielle de la commune.

Le secteur du tourisme

Le positionnement de la commune à la confluence de la vallée de Villé et du vignoble constitue un atout en termes de tourisme. Sa proximité avec le site du Haut-Koenigsbourg (site le plus visité d'Alsace), de Sélestat, ainsi que son patrimoine architectural et urbain, en font un secteur attractif.

De fait, les restaurants, les hôtels, ainsi que les structures d'accueil sont relativement importants dans la commune, répondant à la demande des locaux (notamment dans le domaine de la restauration), mais aussi aux nombreux touristes de passage à Châtenois.

La commune compte :

- → 1 centre de randonnée (comportant 100 places)
- → 3 hôtels-restaurants,
- → 1 hôtel,
- → 6 restaurants,
- → 4 structures de chambres d'hôtes, d'une capacité totale d'environ 18 chambres
- → ainsi que 9 locations saisonnières.

Un office de tourisme « Châtenois-Scherwiller », implanté à Châtenois et à Scherwiller dispense toutes les informations touristiques sur le secteur.

Les données qui suivent nous ont été fournies par l'Office du Tourisme de Châtenois-Scherwiller.

Les touristes alsaciens restent les premiers Français à fréquenter l'office du tourisme, en particulier depuis que le Corps de Garde accueille des expositions temporaires, suivis en par ceux originaires d'Ile de France et du Grand Ouest.

Les pays limitrophes sont très représentés dans la clientèle étrangère de l'OT, cela confirme que l'Alsace est une destination de proximité mais également de court séjour pour nos voisins européens.

La fréquentation de l'office de tourisme est surtout le fait d'une clientèle française : 3 514 passages d'une clientèle nationale contre 1 558 passages de touristes étrangers en 2007.

Les mois de juin à septembre sont les plus fréquentés à l'OT de Châtenois-Scherwiller. Cependant, le dynamisme des animations hors-saison tel que le Sentier Gourmand de Scherwiller en septembre ou l'exposition des couronnes de l'Avent au Corps de Garde en décembre a permis d'attirer une clientèle de proximité très nombreuse. Le temps exceptionnel du mois d'avril a également contribué à la hausse de fréquentation annuelle.

L'année 2007 marque un tournant car elle achève la tendance à la baisse de fréquentation des bureaux d'accueil de Châtenois-Scherwiller.

En effet, on remarque une hausse de 3% des passages à l'OT.

L'agriculture

L'activité locale s'appuie sur la viticulture et sur la culture de céréales.

Les données issues du Recensement Général Agricole de 2000 font état de 38 exploitations agricoles, dont 12 sont des exploitations professionnelles, occupant l'équivalant de 35 personnes (contre 70 exploitations en 1988, dont 17 exploitations professionnelles).

En 2000, la surface agricole communale était de 508 ha, soit 35 % de la superficie totale du territoire de Châtenois.

Le cheptel déclaré en 2000 était de 145 vaches et la superficie agricole utilisée des exploitations[14] était de 226 ha (contre 256 ha en 1988 et 250 ha en 1979).

[14] La surface agricole utilisée est constituée de l'ensemble des terres des exploitations ayant leur siège à Gérardmer, quelle que soit la localisation des parcelles. Ce sont les terres vouées à la production agricole, c'est à dire les terres labourables, les surfaces toujours en herbe, les sols de cultures permanentes, les jachères et les jardins familiaux.

Une exploitation de volailles – lapins est implantée au sud du territoire communal.

La commune compte en outre :

- → un apiculteur,
- → un rucher école,
- → une distillerie,
- → un centre équestre.

La **viticulture** représente une part importante de l'activité agricole, et contribue à la vitalité économique et touristique de la commune.

On dénombre ainsi 5 viticulteurs-récoltants, auxquels s'ajoutent les double-actifs, qui disposent souvent de petites parcelles exploitées en vignes.

La commune est concernée par les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée « Vins d'Alsace » et « Munster ».

La surface de terres classées en A.O.C. est de 93. ha.

La production déclarée par les exploitants de Châtenois 'élevait en 2005 à 6 850 hectolitres sur une superficie de 8 067 ares (Source = site Internet de la ville).

La filière bois

La commune, qui dispose d'une superficie forestière importante, compte deux scieries, et trois menuiseries.

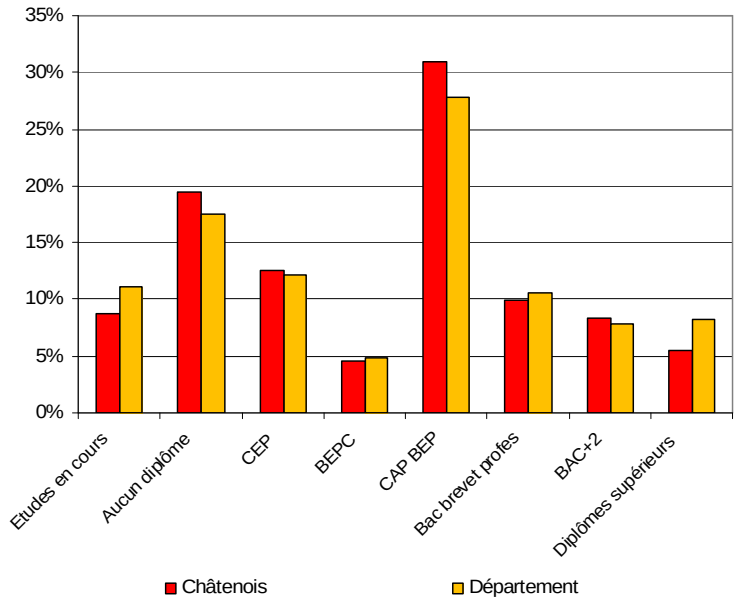
Le niveau de formation et de diplôme proche des besoins du milieu économique

Le niveau de scolarisation et de diplôme est globalement moins élevé que celui observé à l'échelle du département.

Les écarts les plus significatifs portent sur les diplômes débouchant sur la vie professionnelle, tels que le CAP/BEP et les baccalauréats et brevets professionnels. …).

L'analyse de la répartition du niveau de diplômes[15] en fonction de la classe d'âge (chiffres de 1999) montre justement qu'en 1999, pour la tranche des 20-24 ans, 28.3 % des personnes ont un CAP ou un BEP, 18.5 % sont titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel et 18.5 % poursuivaient encore leurs études.

Niveau de diplômes de la population de 15 ans et plus en 1999 (comparaison entre Châtenois et le Département)



Ceci tend à montrer une volonté de disposer d'un niveau de qualification permettant une entrée relativement rapide dans la vie active, et répondant davantage aux besoins des principaux employeurs du secteur. Les diplômes

[15] *Les données portent sur la population de 15 ans et plus.*

supérieurs dans les filières générales correspondent moins aux demandes des entreprises et sont de ce fait moins prisés par les élèves.

LA SYNTHESE DES ENJEUX EN MATIERE ECONOMIQUE

- → **La pérennisation des activités commerciales, artisanales et des services de proximité**
- → **La prise en compte des besoins des activités économiques (développement, délocalisation, …) en lien avec le fonctionnement urbain (flux, accès, stationnement…)**
- → **Le rayonnement du tissu économique à l'échelle du bassin de vie,**
- → **La part importante dans le tourisme dans l'activité du territoire,**
- → **Les impacts des extensions de l'urbanisation sur l'activité agricole**
- → **L'intégration des réflexions communales dans une démarche intercommunale**

2.2.4 Les équipements et les services

Les transports collectifs

Châtenois est desservi par le TER (liaisons en bus) avec une offre de 19 allers/retour vers Sélestat.

Une offre de transport à l'échelle de la Communauté de Communes (le T.I.S.) propose 34 allers-retours par jours vers Sélestat.

Le réseau 67 dessert également la commune par la ligne 502 qui assure la liaison Villé Châtenois Sélestat.

Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Plusieurs équipements, dont le rayonnement dépasse les stricts besoins communaux, sont implantés à Châtenois :

- → l'Espace « Tisserands », qui abrite également la Médiathèque,
- → les espaces sportifs au nord-est du bourg,

Pour les enfants

Une trentaine d'assistantes maternelles assurent la garde de jeunes enfants.

Pour ce qui concerne la scolarisation, la commune compte :

- 2 écoles maternelles (l'école des Bains et celle du Hahnenberg, qui comptent chacune environ 80 élèves),
- 1 école élémentaires (l'école Kraff, environ 280 élèves).

Un collège d'environ 450 élèves (500 pour la rentrée 2009-2010) accueille des enfants de l'ensemble des communes voisines.

Pour les élèves plus âgées, l'accueil se fait dans les différents lycées de Sélestat.

En matière de santé

On dénombre :

- → 3 médecins,
- → 1 pharmacie,
- → 3 dentistes,
- → 3 infirmières,
- → 3 masseurs-kinésithérapeutes,
- → 1 orthophoniste.

L'hôpital le plus proche est situé à Sélestat.

L'accueil des populations spécifiques

Les personnes âgées

La commune compte une maison de retraite qui accueille 40 résidents.

Le département, via l'ABRAPA, assure un service de portage de repas à domicile.

Compte tenu du vieillissement de la population, les structures d'hébergement des personnes âgées devront s'adapter pour accueillir des pensionnaires toujours plus nombreuses. Par ailleurs, les possibilités d'accueil des personnes âgées dépendantes sont aujourd'hui insuffisantes au regard des besoins actuels.

Les personnes handicapées

L'Association des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés du Centre Alsace, gère 8 structures médico-sociales (foyers d'hébergement pour travailleurs, foyer d'accueil médicalisé, service d'accompagnement à la vie sociale, établissement et service d'aide par le travail, centre d'action médico-sociale précoce).

Elle accueille 350 personnes handicapées, adultes et enfants (défience mentale, polyhandicap, troubles envahissants du développement…) encadrées par plus de 200 salariés.

→ **Assurer les liens entre les besoins liés aux évolutions démographiques et le niveau d'équipements offerts par la collectivité.**

2.2.5 Les démarches et réflexions supra-communales

Les intercommunalités

La commune est intégrée dans différentes structures intercommunales à vocations diverses.

Ainsi, Châtenois fait partie de la Communauté de Communes de Sélestat,

Les communes membres de la Communauté de Communes

Ses compétences sont inscrites dans un arrêté préfectoral en date du 05 novembre 2007. Elles concernent :

1. Développement économique

→ création, aménagement et gestion des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire et de leur voirie de desserte ;

→ création et gestion d'une pépinière d'entreprises – maison de l'entreprise ;

→ création et gestion des locaux relais d'activités économiques;

→ soutien aux actions favorisant, à l'échelle du territoire communautaire, l'accueil et le développement d'activités économiques existantes ou nouvelles, la formation et l'insertion professionnelle, la création d'emplois ;

→ participation au financement et la répartition des produits de la plate-forme départementale d'activités de Dambach-la-Ville.

2. Développement touristique

→ les actions de communication ;

→ les actions pour la mise en œuvre d'une politique active de promotion touristique ;

→ les actions de promotion du patrimoine ;

→ les études menées à l'échelle du territoire communautaire et qui participent au développement touristique de l'ensemble du territoire intercommunal ;

→ Aménagement et gestion d'un Espace Tourisme Alsace Centrale sur une aire de services autoroutière par délégation des communautés de communes composant le Pays d'Alsace Centrale.

3. Aménagement de l'espace

→ élaboration, suivi et révision du schéma de cohérence territoriale ;

→ élaboration et révision de la charte intercommunale de développement.

4. Protection et mise en valeur de l'environnement

→ assainissement

→ hydraulique fluviale

→ collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés par adhésion au SMICTOM d'Alsace Centrale

→ Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement : construction des locaux ;

→ élaboration d'une charte intercommunale de l'Environnement;

→ actions de communication et de sensibilisation en matière d'environnement, menées à l'échelle du territoire communautaire.

5. Logement

→ étude, animation et mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat;

→ observatoire du logement;

→ OPAH ;

→ actions en faveur du logement de familles défavorisées :
- logement d'urgence : soutien à la structure gérant l'abri de nuit et le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale;
- lotissement des familles nomades sédentarisées à Châtenois;

→ aménagement et gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de 40 places inscrite au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

6. Equipements culturels, sportifs et d'enseignement

→ médiathèque communautaire et réseau des bibliothèques locales;

→ équipements sportifs d'intérêt communautaire (COSEC de Sélestat et de Châtenois, terrains de grands jeux en gazon synthétique)

→ équipements sportifs inscrits dans une programmation pluriannuelle à partir de 2005: aires multijeux de proximité, nouvelles salles de sport, nouveau stade nautique, nouveau stade omnisports.

7. Autres compétences

→ transports et déplacements (transports en commun dans le cadre d'un Périmètre de Transport Urbain, aménagement et entretien des voies cyclables entre zones agglomérées, balisage d'itinéraires V.T.T.)

→ Enseignement (département universitaire d'études territoriales : mise à disposition de locaux et fonctionnement ; collèges : suivi des engagements financiers contractés lors de la période «d'appel à responsabilités ».

→ Enfance jeunesse : relais d'assistantes maternelles, accueil collectif pour la petite enfance, services périscolaires , animation jeunesse socio éducative ;

→ Réseau câblé de vidéocommunication et diffusion de services télévisuels sur le canal local ;

→ Incendie et secours : financement des contributions dues au SDIS ;

→ Concession pour la distribution d'énergie électrique ;

→ Sport de haut niveau : soutien aux activités assurant la promotion de la communauté de communes de Sélestat au niveau national ;

→ Construction d'un refuge-fourrière animalier ;

→ Soutien au fonctionnement de l'IRCOD ;

→ Maîtrise d'ouvrage d'opérations inscrites au Contrat de Pays par délégation des communautés de communes composant le Pays Alsace Centrale.

→ Création et gestion d'un système d'information géographique

Elle fait également partie :

→ du Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères d'Alsace Centrale (SMICTOM).

→ du Syndicat Mixte pour le traitement des eaux de Sélestat et Environs

→ du Service Départemental de l'Eau et de l'Assainissement du Bas-Rhin, qui a en charge la construction et l'entretien des réseaux d'adduction d'eau potable de ces deux communes ;

→ du Syndicat des communes forestières de Sélestat et Environs

Les politiques nationales et régionales

Châtenois est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

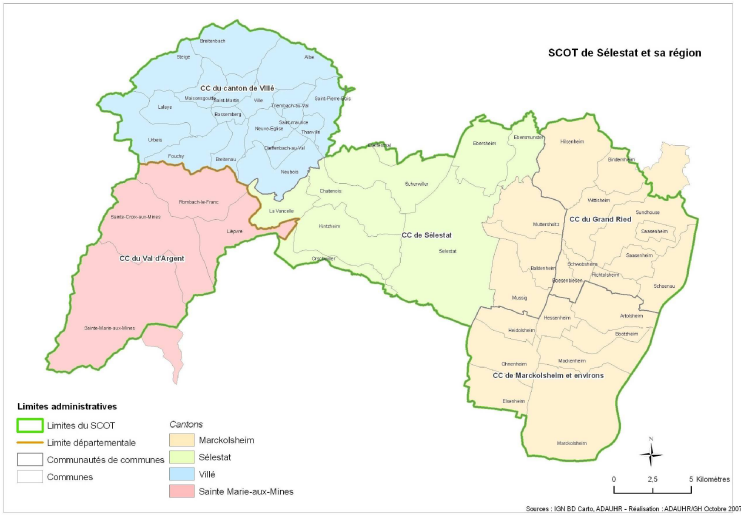
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune est concernée par l'autoroute A 35, la route nationale 59 et la route départementale 424.

Le territoire communal également partie du futur Schéma de cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, en cours d'élaboration. Il conviendra à terme que le P.L.U. soit compatible avec ce document.

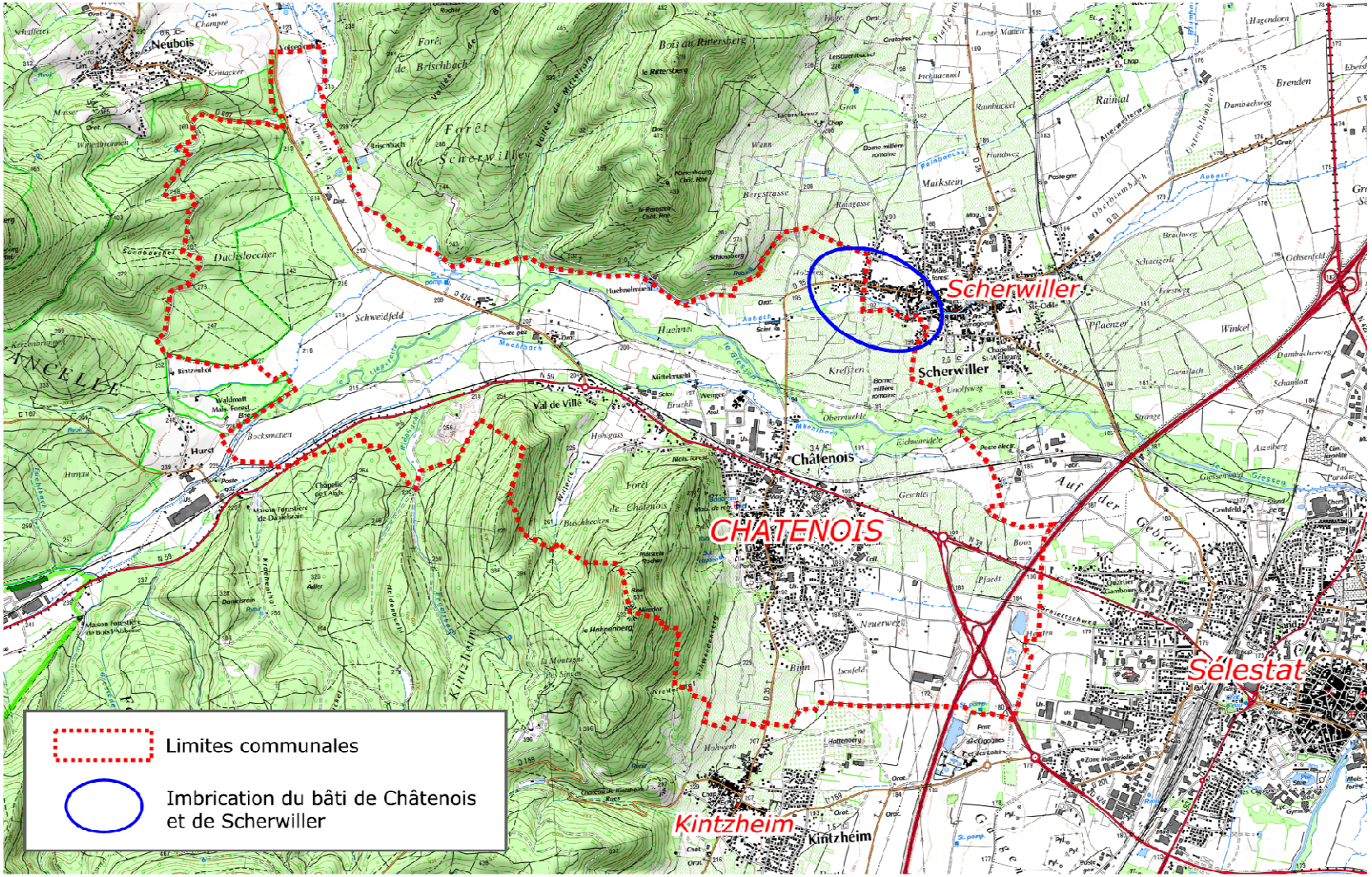


Le Programme Local de l'Habitat, approuvé en décembre 2007, concerne la commune. Là encore un lien de compatibilité est à prendre en compte entre ce document et le futur P.L.U.

→ **Assurer la compatibilité des démarches communales avec celles menées par les intercommunalités**

→ **Assurer la compatibilité du futur PLU avec le futur SCOT et avec le PLH**

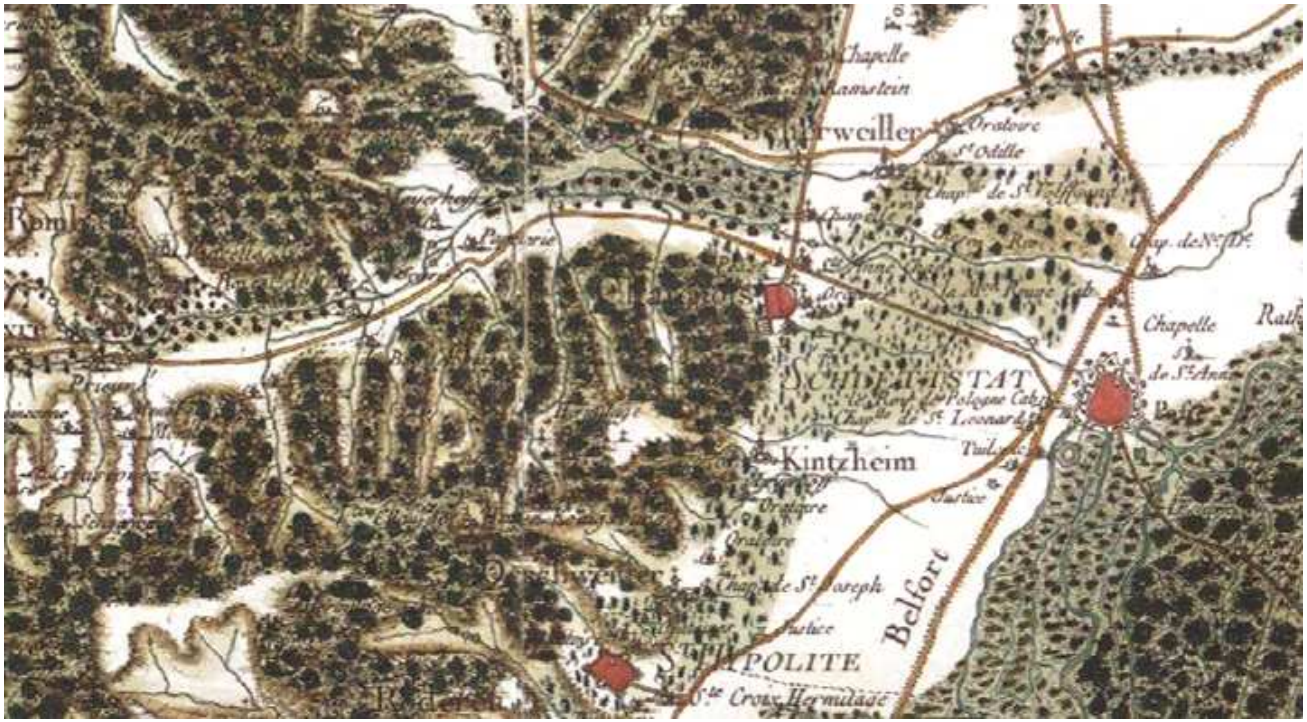
2.3 LE DIAGNOSTIC URBAIN



2.3.1 L'histoire du développement urbain

Les grandes phases de l'évolution de Châtenois

Jusqu'en 1927, le territoire communal de Châtenois comptait également le village de La Vancelle ; celui-ci ne possédant aucun lieu de culte, la paroisse de La Vancelle était affiliée à Châtenois.



Extrait de la carte de Cassini (18e siècle)

Le village de Châtenois, implanté au pied du versant est du Hahnenberg au débouché des deux vallées de Lièpvre et du Giessen, situé aussi sur la route des vins, dispose d'une situation géographique favorable :

- → un bastion avancé sur le côté est du Hahnenberg,
- → un promontoire empiétant sur la plaine,

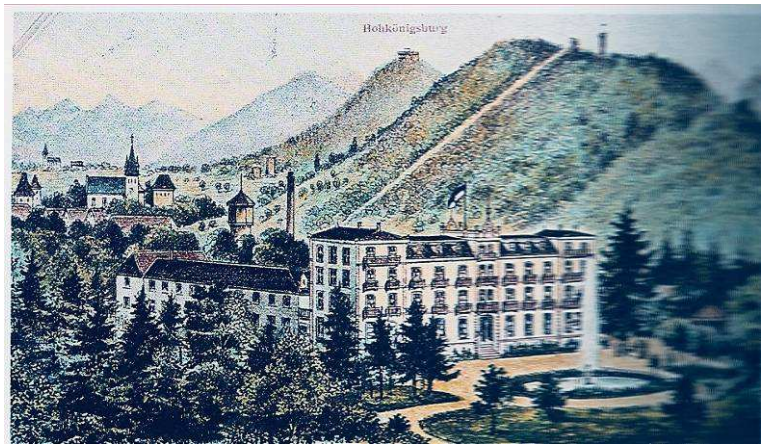
- → au débouché des vallées de Lièpvre et de Villé,
- → la proximité de l'ancienne voie celtique devenue romaine,
- → de nombreuses sources dont certaines thermales jaillissant sur le flanc ou au pied du Hahnenberg.

L'évolution du village s'est confortée au 13e siècle par l'édification d'une enceinte qui a interdit toute expansion vers l'extérieur pendant près d'un millénaire. Seuls les nombreux moulins (environ une douzaine, plus ou moins fortifiés, s'implantèrent hors des murs.

Avant l'incendie de 1879, toute l'agglomération s'étendant d'une part dans l'enceinte de forme rectangulaire aux angles plus ou moins arrondis et dont le Fleckenbach constituait l'axe nord-sud et, d'autre part, dans l'appendice sensiblement de même forme, cerné par une double enceinte s'étendant sur le promontoire sud-ouest du bourg. Ces deux ensembles, par ailleurs indépendants, possédaient un point commun : la porte-tour.

A partir du 19e siècle, le village s'étend progressivement vers la plaine, le long des voies, sur un parcellaire agricole dont la structure en lanière reste encore visible. Un bâti de villégiature apparaît à proximité immédiate des thermes, le long de la Rue du Hahnenberg.

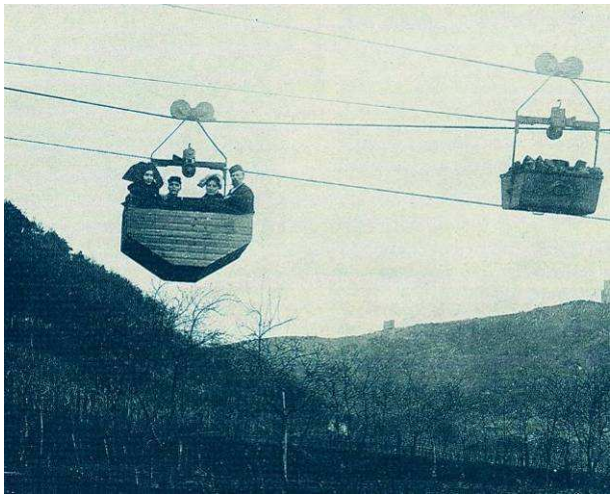
L'implantation d'un grand hôtel et de bâtiments d'exploitation des bains autour d'un terrain rectangulaire sur lequel jaillissent deux sources exploitées à partir de 1875 a eu un impact important sur l'évolution urbaine et économique de Châtenois.



L'hôtel et les établissements de bains

La renommée des eaux de Châtenois a donné lieu à des aménagements de voies, de chemins, de sentiers de promenades, ainsi qu'à un développement de l'hôtellerie-restauration afin d'accueillir les curistes ne trouvant pas d'hébergement sur le site lui-même.

Le grand hôtel, détruit par un incendie au début du 20e siècle



Le téléphérique de Châtenois, qui servait aussi bien au transport des personnes (à gauche) qu'à celui de matériaux (à droite)

Des constructions de type « faubourg » s'implantent progressivement, au cours de la même période le long des rues, étirant les limites, le long des rues du Baillage (au sud), de Lorraine, vers l'est, rue des Goumiers vers le nord en particulier. Toutefois, de larges espaces restent non bâtis entre les constructions. Ceux-ci seront progressivement occupés dans le cadre d'extensions plus récentes.

Avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer, le bourg s'est étendu vers le nord, aux abords de la gare aujourd'hui désaffectée, en direction de Scherwiller jusqu'au ruisseau du Muehlbach.

A partir des années 1950-1960, **l'urbanisation « pavillonnaire »**, modèle dominant à l'époque, remplit peu à peu les espaces libres entre les constructions de « faubourg » du début du 20e siècle. Des opérations de lotissements agrandissent progressivement le bourg, tant vers le nord que vers l'est et le sud.

Au nord du bourg, l'urbanisation s'est également développée, à partir des années 1960, le long de la RN 59, d'abord en façade sud de cet axe, entre la Rue du Hahnenberg et la Route du Vin. Peu à peu, l'urbanisation s'est étirée vers Val de Villé, toujours le long de la RN 59, sous forme de constructions édifiées « au coup par coup », jusqu'au carrefour avec la RD 424 et la « Maison des Frères Mathis ».

C'est à la jonction de ces deux voies qu'un lotissement de près de 30 pavillons s'est implanté à la fin des années 1980, anticipant sur la future déviation de Châtenois.

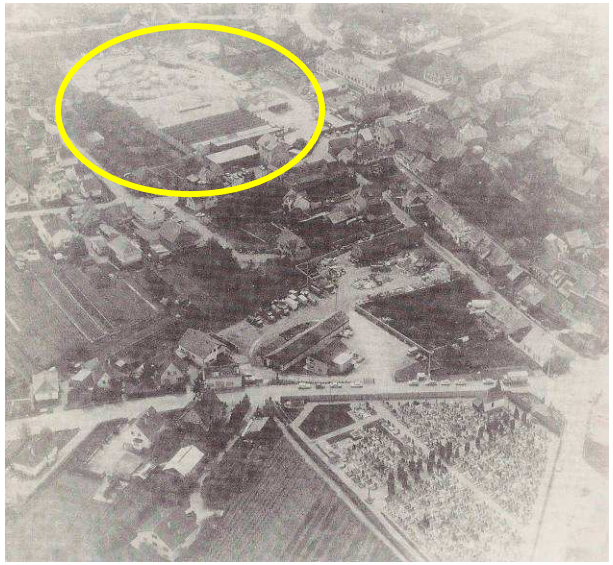
Le lotissement en bordure de la RN 59, à la jonction avec la RD 424 vers Villé

Des opérations ponctuelles d'**habitat collectif** voient progressivement le jour, à proximité de l'actuelle maison de retraite dans les années 1960-70, au nord-ouest du bourg. D'autres opérations, plus récentes, sont implantées à l'est de Châtenois (Route Romaine, Rue du Vivarais).

Le bâti à vocation économique occupe également une place prépondérante dans le tissu bâti de Châtenois. En effet, dans le tissu ancien, la vocation agricole

(viticole) était largement présente ainsi qu'en témoignent les nombreuses constructions comportant des cours, adaptées tant à la polyculture et à l'élevage, tout comme l'artisanat et le commerce.

A partir du 19e siècle l'industrie, notamment textile (tissage, teinturerie) prend réellement pied dans la commune ; sa présence est liée à celle du chemin de fer. Les emprises nécessaires sont importantes, d'autant qu'il s'agit d'abord d'implantations à proximité immédiates des limites du bourg d'alors. Ce bâti a connu des « fortunes » diverses libérant ainsi des bâtiments et des emprises non négligeables.



Usine, dont le site est aujourd'hui occupé par l'espace culturel « Les Tisserands » et la bibliothèque.

Une zone à vocation artisanale et industrielle (Zone industrielle du Sultzfeld) s'implante dans les années 1980-1990 au nord de la RN 59, à proximité de la voie de chemin de fer (dont elle ne « profite » pas). On relèvera la proximité de cette zone avec des secteurs à dominante résidentielle.

La zone du Sultzfeld, à droite de la RN 59 et de la voie de chemin de fer

Puis, plus récemment, des implantations de dimensions importantes (transport, logistique, centre d'apprentissage de la conduite) se sont installées à l'ouest de l'autoroute A 35.

La zone d'activité en bordure de l'autoroute A 35

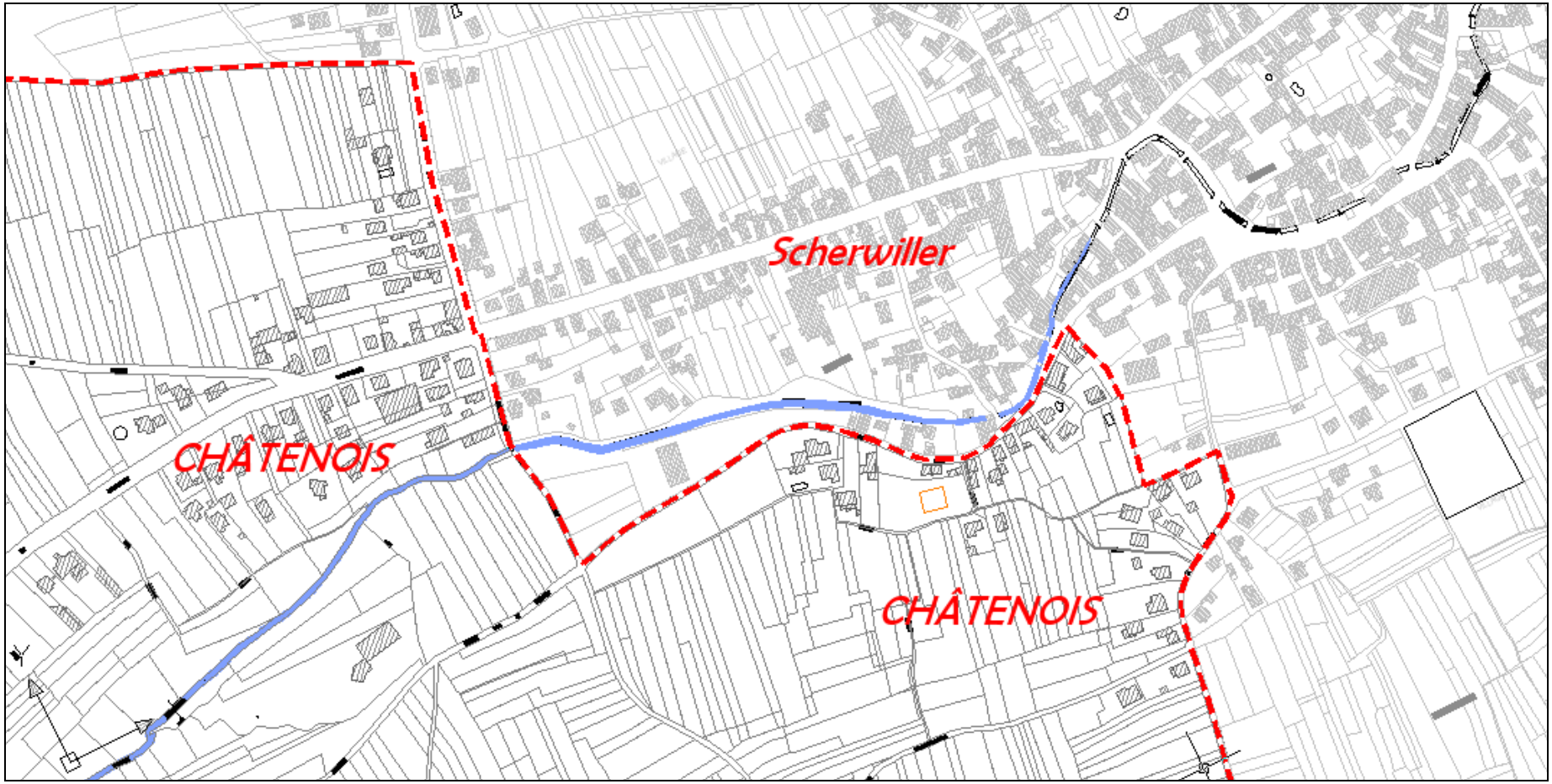
A ces espaces très lisibles pour le bourg de Châtenois à proprement parler, il faut ajouter les espaces urbanisés :

1. **en continuité de Scherwiller** : la partie urbanisée de Scherwiller comporte sur ses façades ouest et sud-ouest des constructions dépendant territorialement de Châtenois. L'ensemble forme l'entité urbaine de Scherwiller, d'où la nécessité d'une réflexion commune aux deux collectivités, notamment pour ce qui concerne l'évolution de ces secteurs et les questions techniques qui y sont corrélées (réseaux, formalités administratives…).

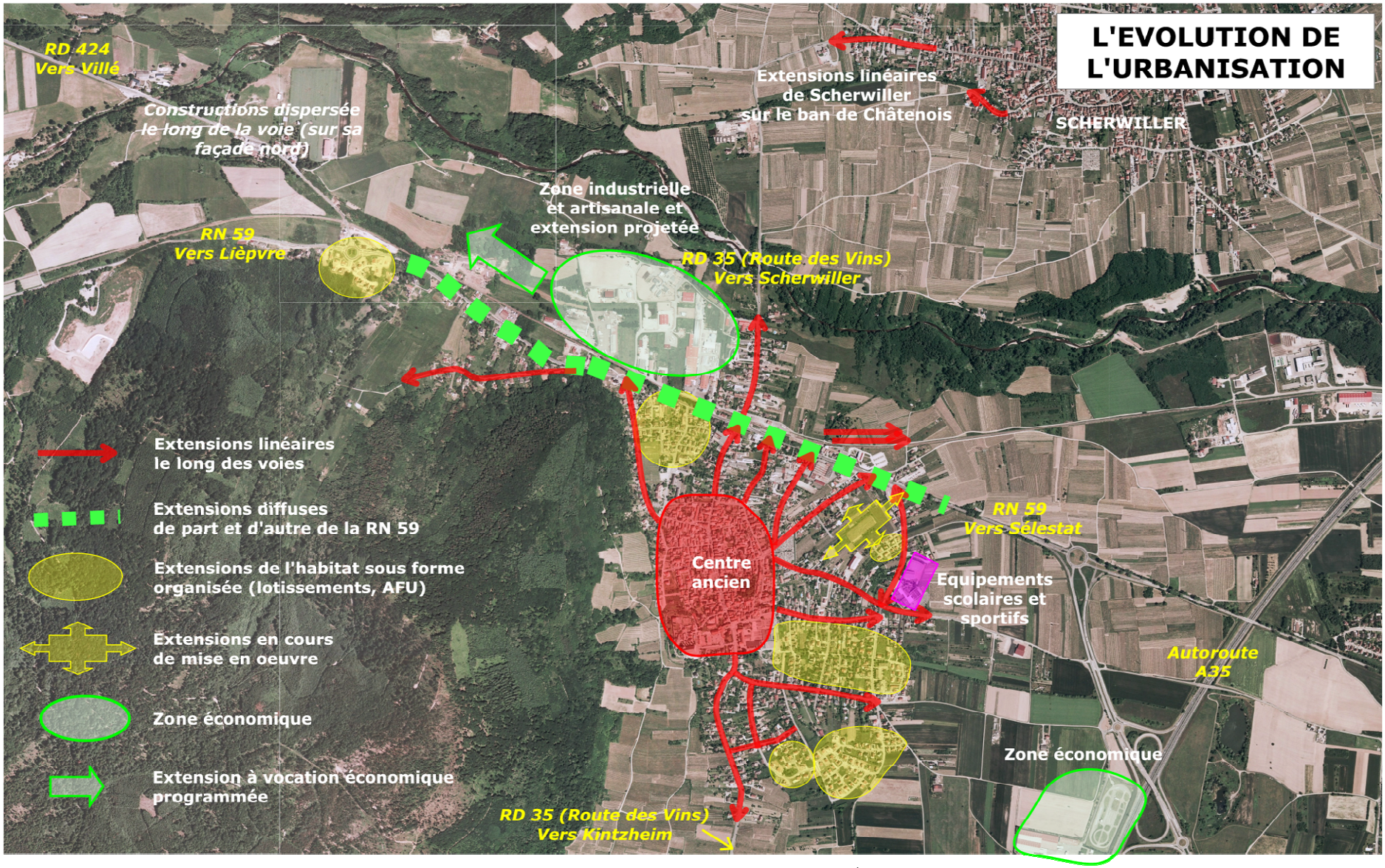
2. **les constructions dispersées le long de la RD 424** vers Villé, qu'il s'agisse de constructions d'habitation (résidences principales ou secondaires) ou de bâtiments à vocation économique (agricole, distillerie, par exemple). L'isolement de ces constructions par rapport au centre bourg se double de questions relatives à la sécurité des accès sur la RD 424, qui supporte l'ensemble du trafic vers la vallée de Villé.

3. D'autres constructions, essentiellement à vocation économique (agricole, scierie) sont implantées ponctuellement sur le territoire communal (vers Scherwiller ou vers Kintzheim par exemple).

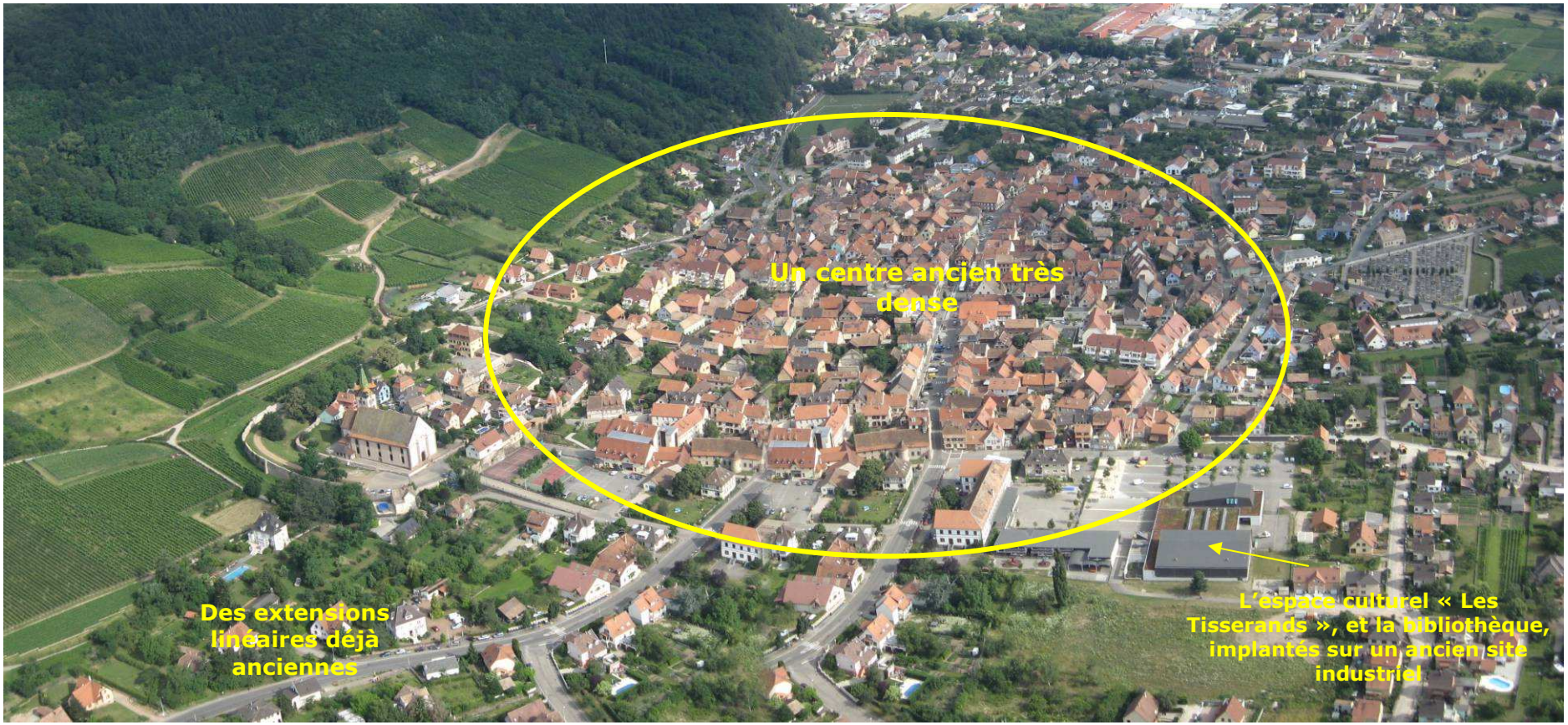
Une analyse typo-morphologique de ces différents espaces sera exposée plus avant.



La limite administrative communale n'a pas constitué un frein au développement de l'urbanisation de Scherwiller sur le territoire de Châtenois



Réalisation graphique : Prospectives Urbaines - Septembre 2008


Un centre ancien très dense
Des extensions linéaires déjà anciennes
L'espace culturel « Les Tisserands », et la bibliothèque, implantés sur un ancien site industriel

Des extensions pavillonnaires sous forme organisée qui étirent progressivement le bourg vers l'est et le sud. A l'est, les opérations les plus récentes.

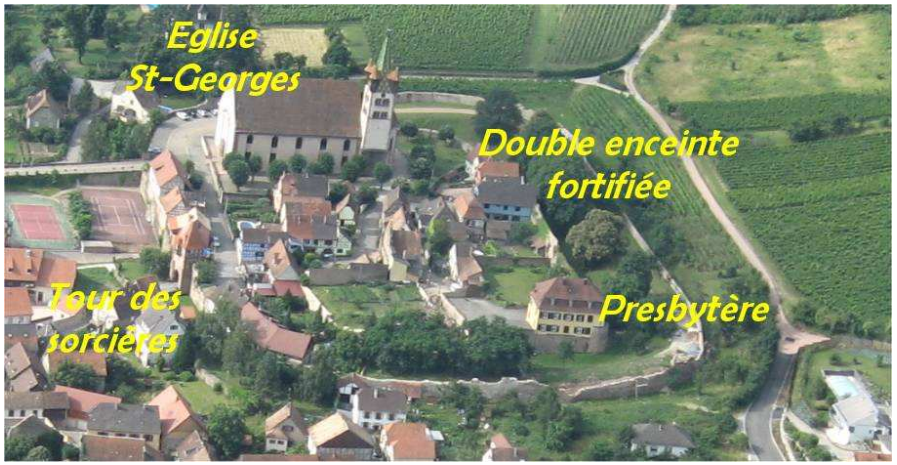
Le patrimoine historique

De part sa situation déjà évoquée et par son passé économique, le patrimoine architectural et urbain de Châtenois est particulièrement riche. C'est dans la partie médiévale du bourg que se situent les bâtiments les plus remarquables, dont une trentaine a été répertoriée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles. On en citera quelques uns ci-après.

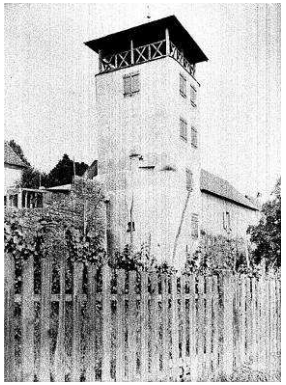
Le château fort et le cimetière fortifié

En 1297 l'évêque de Strasbourg donne en fief une partie du château fort de Châtenois à Heinrich Waffler von Eckerich ; au 14e siècle cette fortification est

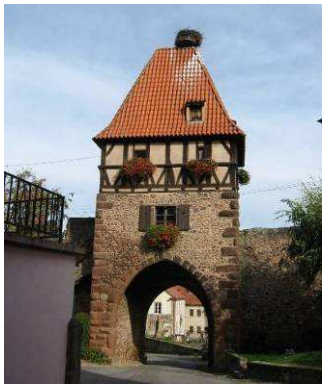
appelée cimetière et également fossé de l'église. Cet ensemble fortifié comprenait donc un château, l'église et le cimetière. Châtenois appartenait à l'évêque de Strasbourg depuis le 12e siècle et il y avait une résidence ainsi qu'un atelier monétaire cité au début du 14e siècle.



Engagé à plusieurs reprises au 15e siècle, le château est acheté par le grand chapitre de la cathédrale de Strasbourg en 1489 ; il en reste propriétaire jusqu'à la révolution. Le logis a été détruit à une date inconnue ; le cimetière a été déplacé à un autre emplacement en 1854 ; sont conservés les deux murs d'enceinte séparés par un fossé et la porte dite «tour des Sorcières » qui date sans doute du 15e siècle. Au nord, le presbytère a été construit, peut-être à l'emplacement du logis épiscopal et englobe une tour circulaire d'angle de l'enceinte.



Ci-dessus : Une tour qui était située dans l'axe de l'église a été détruite en 1929 : elle aurait porté la date de 1432.



Ci-dessus : La porte dite « tour des sorcières » est construite en moellons de grès avec chaînes d'angle à bossages. Elle est couverte d'un toit à croupes et de tuiles creuses qui ont été remplacées par des tuiles mécaniques.

Des vestiges de l'enceinte

A l'angle des Rues Clémenceau et de la République

A l'arrière du Presbytère

La chapelle Sainte Croix

Chapelle reconstruite en 1709 sur les murs d'une ancienne chapelle romane du 12e ou du 13e siècle dont le plan est sans doute conservé dans l'abside et les absidioles latérales. La chapelle fut vendue comme bien national en 1792. Rachetée par la commune, elle fut rendue au culte en 1815. Au 19e siècle, un hospice fut élevé contre le chœur de la chapelle ; il fut occupé par les sœurs de Niederbronn de 1854 à 1891. Actuellement, il n'a plus d'affectation ; en 1985 une porte latérale fut ouverte dans l'élévation sud de la chapelle.

La Chapelle sera affectée à la maison des Associations.

L'église Saint-Georges

La première église paroissiale de Châtenois était peut-être dédiée à la Vierge Marie. Au 12e siècle, construction d'un nouvel édifice dédié à St-Georges. Le cimetière fortifié où s'élevaient l'église et le château fort épiscopal abritait également un ossuaire et une chapelle Châtenois citée au 15e siècle, détruite au 17e ou au 18e siècle.

De l'église romane détruite au 18e siècle subsiste une tour clocher qui fut intégrée au nouvel édifice, dont la construction fut entreprise en 1759 et achevée en 1761.

La toiture du clocher fut refaite vers 1525 et munie d'échauguettes d'angle qui avaient peut-être un rôle défensif. Le beffroi en châtaignier qui datait de 1630 a été remplacé en 1922 lors de la pose de nouvelles cloches.

L'hôtel de ville

L'hôtel de ville possède un volume caractéristique des bâtiments du Moyen Age ou de la Renaissance. La date de sa construction est inscrite en lettres gothiques au-dessus de l'arc central en plein cintre. Les fenêtres du premier étage, à meneaux, datent de la fin du 16e siècle. Il en est de même de la tourelle d'escalier située sur la façade arrière.

→ Extérieur de la Mairie, Rue Georges Clémenceau = tourelle d'escalier.

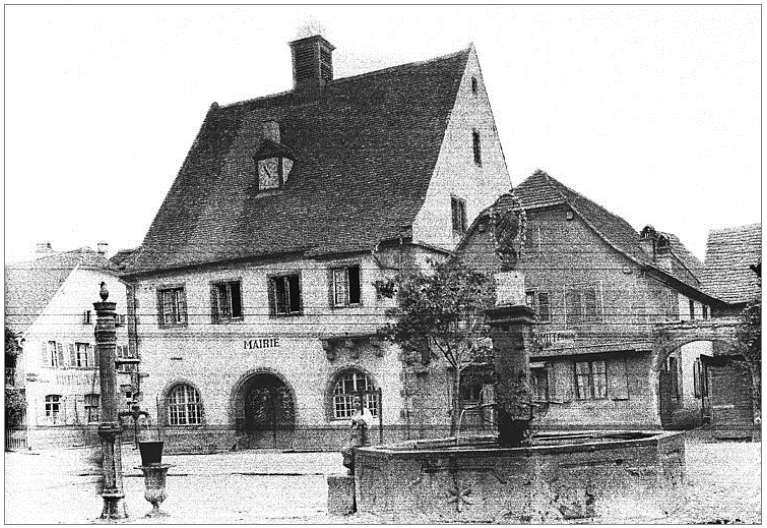


Photo ancienne de la place de la mairie (source : Base Mérimée)

L'Hôtel de Ville et la fontaine

Linteau de porte (1578) d'un bâtiment situé 9 rue de la Liberté

L'emblème sculpté sur le cartouche surmontant la date de construction de la maison représente un maillet et deux sergents, symboles du métier de tonnelier qu'exerçait l'ancien propriétaire. Le linteau porte aussi ses initiales, M. K. Cette fenêtre est en fait l'ancienne porte d'entrée de la demeure.

2.3.2 La typomorphologie du bâti

Les différentes typologies et formes du bâti repérées à Châtenois font l'objet d'une analyse détaillée articulée autour des éléments qui peuvent faire l'objet d'une réglementation au titre du Code de l'Urbanisme, par le biais du Plan Local d'Urbanisme (en particulier le règlement dans ses deux composantes : rédigée et graphique).

Il s'agit ainsi de porter une attention particulière à la forme du bâti au regard notamment des critères suivants :

- → les fonctions et les usages apparents du bâti,
- → les caractéristiques des accès et des voiries,
- → l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives,
- → l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- → l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- → l'emprise au sol des bâtiments,
- → leur hauteur,
- → l'aspect extérieur des constructions,
- → le stationnement,
- → les espaces verts et plantations,
- → la densité (il s'agit d'une densité supposée par extrapolation de la surface au sol en fonction du nombre de niveaux de la construction).

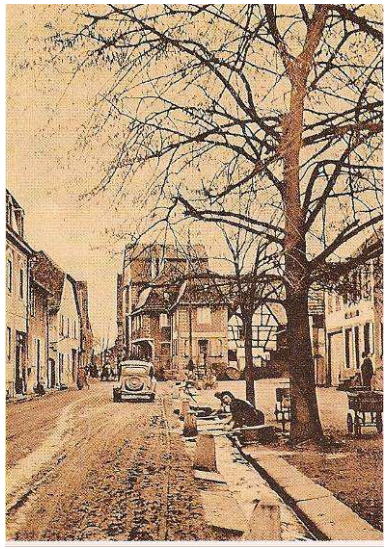
Le centre ancien

La ville médiévale apparaît nettement, dense, resserrée, distribuée de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch (RD 35)

Circonscrit autour des rues Georgenbrunn et du Hahnenberg à l'ouest (à flanc de coteaux, des rues du Tir et du Rhin à l'est, de la rue des Bains au nord et des rues St-Georges et des Charpentiers au sud, le tissu ancien de Châtenois se caractérise par un plan orthogonal, traversé en son milieu dans le sens nord-sud par la Rue du Maréchal Foch. Cet axe important (RD 35) constitue l'épine dorsale du bourg, sur laquelle s'appuie une large part des voies adjacentes. Il supporte également un flux de transit non négligeable, renforcé par son attractivité touristique puisqu'il s'agit de la Route des Vins qui relie les communes viticoles du département.

Le ruisseau du Fleckenbach, qui traversait le village selon la même orientation, a été comblé dans les années 1960 puis remis à jour en 2005, dans le cadre de travaux d'aménagement de la traverse de la ville.

→ Une vue de la Rue du Maréchal Foch en 1945



La Rue du Maréchal Foch : le ruisseau apparaît à gauche

Les fonctions urbaines

C'est un secteur où se côtoient l'ensemble des usages d'un milieu urbain : la fonction résidentielle, mais aussi la fonction économique. En effet, de nombreux commerces (boulangerie, tabac-presse, restaurants, supérette, antiquités…) sont implantés dans le vieux bourg, et plus particulièrement de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch où ce concentrent les espaces publics de stationnement.

Les services y sont également bien représentés, leur localisation dans l'ensemble du tissu ancien étant plus systématique (services médicaux ou paramédicaux par exemple).

La mairie et l'office du tourisme sont implantés au centre de la vieille ville, l'école du Hahnenberg à l'extrême sud-est. L'espace culturel des Tisserands est situé à la jonction du tissu ancien avec les quartiers plus récents (sur un ancien site textile).

Cette mixité des fonctions favorise un fort dynamisme de ce quartier, tout en concentrant les flux véhiculaires sur la Rue du Maréchal Foch.

Les accès et les voiries

La complexité de la structure viaire se reflète dans les caractéristiques des rues et ruelles. Toutefois, la caractéristique principale des voies est son étroitesse. En effet, hormis la Rue du Maréchal Foch, dont l'emprise peut en certaines sections avoisiner les 16 mètres, les autres rues présentent des emprises au plus égales à 6 m, mais le plus souvent proches des 4 m.

S'il apparaît difficile de redimensionner les voies les plus étroites sans perturber la trame urbaine des différents quartiers, il est fondamental d'être attentif aux impacts des transformations de petites maisons en logements collectifs. En effet, ceux-ci induisent un renforcement de la circulation automobile, qui peut alors apparaître disproportionnée au regard des emprises actuelles des petites rues et de la typologie du quartier.

Venelle Rue du Château

Rue du Maréchal Foch vers Kintzheim : Circulation automobile réglementée (une seule file)

L'étroitesse des voies met également en lumière la question des réelles possibilités de stationnement des véhicules, en particulier en fin de journée ou le week-end. L'espace public est alors « envahi » de voitures, rendant difficile la circulation des véhicules, mais aussi celle des piétons et des cyclistes.

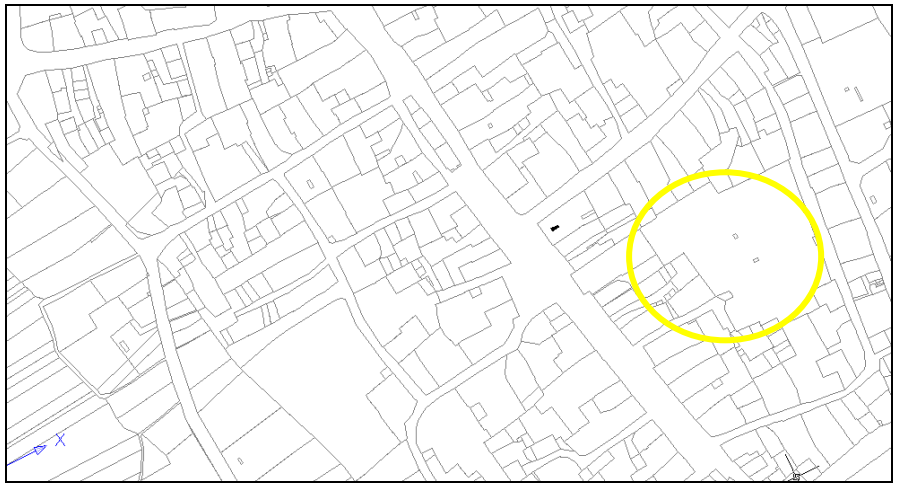
Rue des Vosges

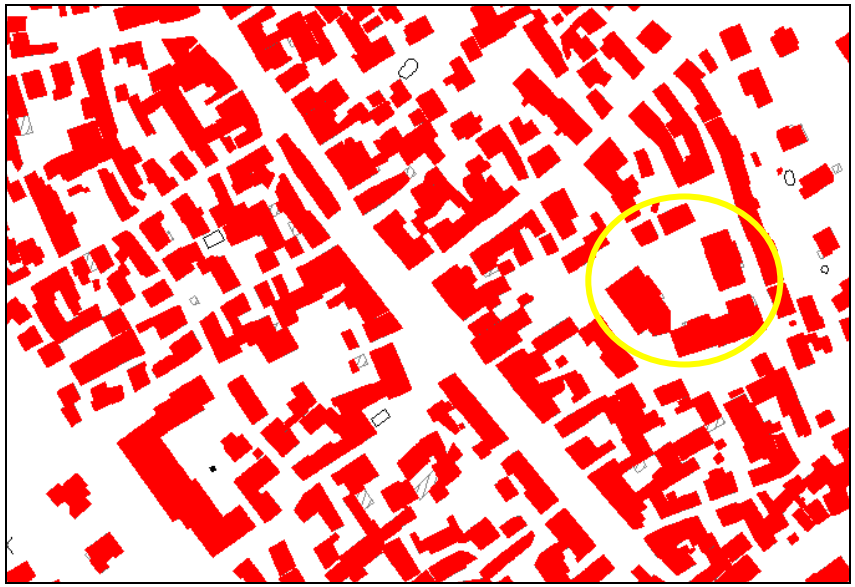
Les caractéristiques des terrains

Le parcellaire très diversifié témoigne de la variété des usages du foncier au fil du temps, et de la nature des constructions qui s'y trouvent. Ainsi, les bâtiments publics, de même que les anciens corps de ferme occupent des terrains de surface importante, alors que le bâti plus modeste occupe souvent des terrains plus petits.

La forme même du parcellaire est également très disparate, les constructions qui s'y sont implantées se sont donc souvent adaptées à ces configurations complexes.

Des grandes unités foncières sont nettement visibles, certaines d'entre elles ayant fait l'objet récemment d'opérations d'immeubles collectifs (résidences Alcys, rue de la République)





La grande diversité des formes du parcellaire a généré des typologies bâties très variables. C'est ce qu'illustrent les deux extraits de plan ci-dessus. En jaune la localisation de l'opération des résidences Alcys (« Domaine Wolbert », soit une quarantaine de logements

L'implantation des constructions par rapport aux voies

D'une façon assez systématique, le bâti édifié à l'avant de la voie est très souvent implanté à l'alignement de la voie, c'est-à-dire au point de jonction entre le domaine public et la propriété privée.

Ce mode d'implantation correspond à la fois à celui d'un centre ville commerçant, relativement dense, et à celui, traditionnel, du bâti agricole alsacien.

Alignement de façades Rue Clémenceau

Les constructions sont le plus souvent implantées en bordure immédiate des voies, formant ainsi un front bâti homogène et dense.

La continuité de l'aspect est souvent assurée par un mur porche de dimensions importantes (pouvant aller jusqu'à 2.50 m, voire plus).

Alignement de constructions Rue de la Montagne, avec un mur porche assurant la continuité du bâti sur la rue

Alignement en bord de voie, de part et d'autre de la Rue de la République

La forte densité bâtie le long des voies, alliée à l'étroitesse de certaines rues, a obligé certains constructeurs à modifier les percements des façades, afin de permettre un accès direct au garage ou à un espace de stationnement.

Ce tissu ancien relativement dense en bord de voie comporte également très régulièrement des constructions en retrait de la voie. Dans ce cas, plusieurs configurations peuvent être observées :

a) **une implantation à l'arrière de bâtiments existants à l'alignement** : c'est le cas très fréquent d'annexes édifiées dans le prolongement (ou non) du bâtiment situé à l'avant ;

b) **une implantation caractéristique d'un corps de ferme** (où les bâtiments agricoles sont implantées à l'arrière (« U » ou « L »), en fond de cour ;

c) **une construction édifiée à l'arrière de l'alignement**. Ce cas est plus rare, mais s'observe régulièrement pour les bâtiments publics (école par exemple), où soit pour des raisons pratiques, soit afin de mieux mettre le bâtiment en valeur, il a été implanté en net recul ;

d) certaines maisons, lorsqu'elles ne respectent pas l'alignement de façon stricte, sont implantées en léger recul ;

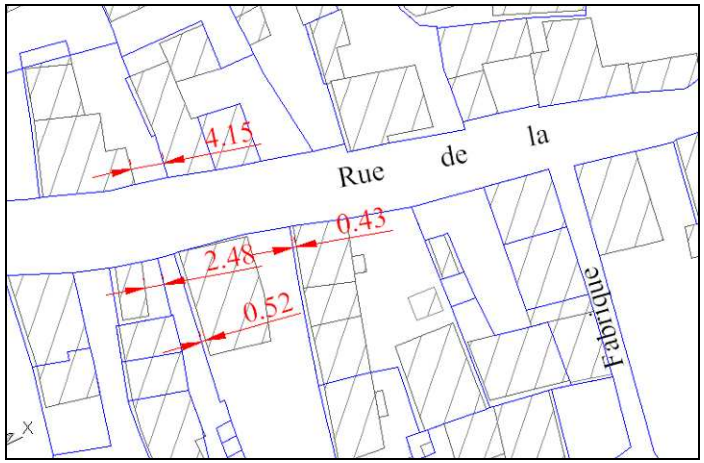
e) u**ne « re »construction en recul de la voie pour des raisons techniques** : certaines constructions ou réhabilitations récentes ont respecté un recul permettant de prendre en compte les problématiques de stationnement par exemple, ou ont permis un élargissement ponctuel de la rue.

En résumé, on relève une majorité de constructions édifiées à l'alignement des voies, mais les adaptations au parcellaire et aux voies amènent un certain nombre d'exceptions à ce principe.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Celle-ci est **largement liée à la configuration du parcellaire** : en effet, les constructions sont essentiellement implantées le long de l'une des limites latérales, et souvent des deux.

On note une grande diversité des distances d'implantation des bâtiments : en effet, dans le cas de parcelles étroites le recul est très réduit, voire nul, et lorsque les parcelles sont larges, les constructions s'éloignent de ces limites.



Quelques exemples de distances entre la construction et la limite parcellaire (en bleu)

Par ailleurs, les distances observées dépendent également de l'orientation de la construction, les pignons sur rue s'appuient en général sur une limite séparative au moins, en respectant une distance de l'ordre de 40 à 50 cm correspondant au « schlupf » pour permettre le débord de toiture et la protection contre les incendies.

Les constructions édifiées parallèlement à la rue, sur des parcelles étroites, s'implantent en général d'une limite séparative à l'autre, et parfois s'appuient sur la limite de fond de parcelle. En revanche, lorsqu'il s'agit d'une organisation en « U » ou en « L », les distances observées sont très variables.

De plus, le recul par rapport à la limite n'est pas toujours identique d'un bout à l'autre du bâtiment, a fortiori lorsque celui est long ou lorsque les limites foncières ont été modifiées.

Lorsque les constructions sont édifiées parallèlement à la rue, sur un parcellaire étroit, les bâtiments sont implantés d'une limite séparative latérale à l'autre.

C'est notamment le cas dans le cas de constructions aux dimensions plus modestes (bâti manouvrier de la rue de la République par exemple) ou rue des Vosges (photo ci-contre).

Constructions de limite séparative latérale à limite séparative latérale Rue du Maréchal Foch

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Comme déjà évoqué plus haut, la grande diversité du tissu a induit une diversité des modes d'implantation. Ce point est également vérifié lorsque l'on analyse l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

Ainsi, lorsque la superficie du foncier le permet et la vocation des constructions le justifie, les constructions sont séparées les unes des autres. C'est notamment le cas lorsque l'on recherche des prises de jour pour des pièces d'habitation.

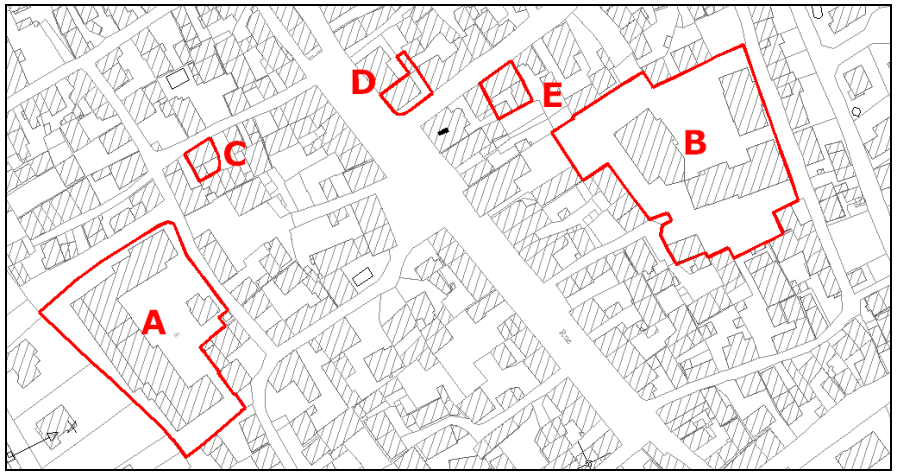
En revanche, et c'est le cas le plus fréquemment observé, pour la construction d'annexes ou de dépendances, elles peuvent être implantées les unes derrières les autres, ou être décalées légèrement par rapport aux autres constructions.

De plus, les opérations de collectifs constitués de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, on a recherché à la fois la lumière et des effets de « cours », générant ainsi des implantations permettant de répondre à ces impératifs.

Deux opérations d'immeubles collectifs Rue de la République (en haut) et Rue des Vosges (en bas) comportant plusieurs bâtiments sur une même parcelle

La densité de construction

Là encore, on retrouve une grande diversité. C'est ce que montrent le schéma et le tableau ci-après, réalisé à partir des emprises au sol.



Cas	Superficie du terrain	Superficie au sol de l'ensemble des bâtiments	***Emprise au sol***
A	3 974 m²	1 627 m²	***40,94 %***
B	5 049 m²	1 434 m²	***28,40 %***
C	149 m²	111 m²	***74,50 %***
D	242 m²	158 m²	***65,29 %***
E	274 m²	222 m²	***81,02 %***

Toutefois, la densité de construction, qui se mesure également au nombre de logements créés sur une parcelle, varie très fortement selon que le foncier est occupé par des immeubles comprenant ou non des unités commerciales ou de service en rez-de-chaussée, ou par une maison de dimension modeste.

A noter que les anciennes dépendances agricoles ou les anciennes emprises industrielles, ainsi que les cœurs d'ilots, bénéficiant des mêmes droits à construire dans le P.O.S. opposable, constituent aujourd'hui des secteurs à fort enjeu foncier, et très prisés. En témoignent les récentes opérations réalisées dans le centre ancien.

Même si les emprises foncières de taille importante sont aujourd'hui très peu nombreuses, le morcellement des parcelles, les constructions en ruine ou en mauvais état, constituent des facteurs d'évolution du tissu que la collectivité ne maîtrise pas forcément.

La hauteur des constructions

Les constructions les plus modestes (maisons manouvrières à l'arrière de la Rue du Maréchal Foch notamment) présentent des hauteurs limitées parfois à un seul niveau (rez-de-chaussée).

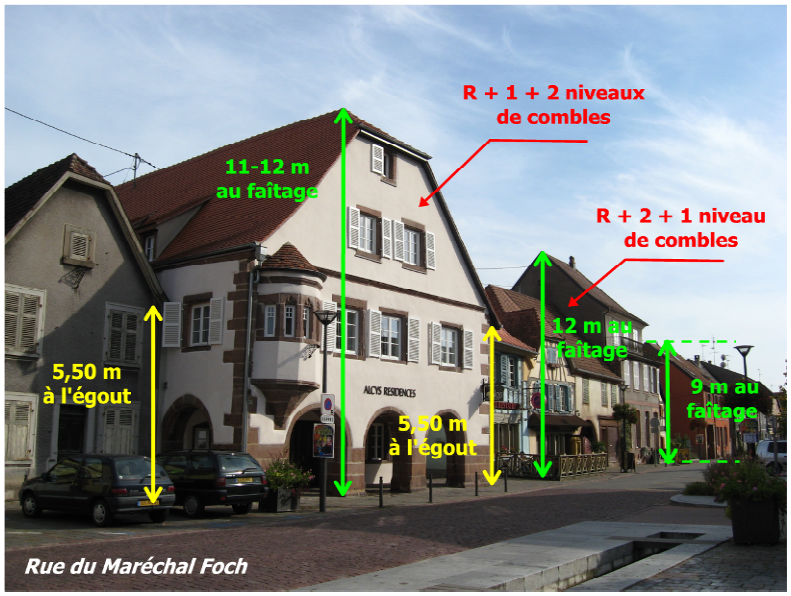
Plus souvent, on observe une hauteur de 4.50 m à 5 m à l'égout, correspondant à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, et éventuellement un étage sous combles, soit une hauteur totale de 10-11 m à la faîtière.

Des bâtiments aux dimensions plus imposantes peuvent atteindre 12 m au faitage. C'est le cas par exemple des récentes opérations de logements collectifs (domaine Wolbert et rue des Vosges, où la hauteur à l'égout est voisine de 7 m (garages en sous-sol, 2 niveaux droits + 1, voire 2 niveau(x) sous combles.

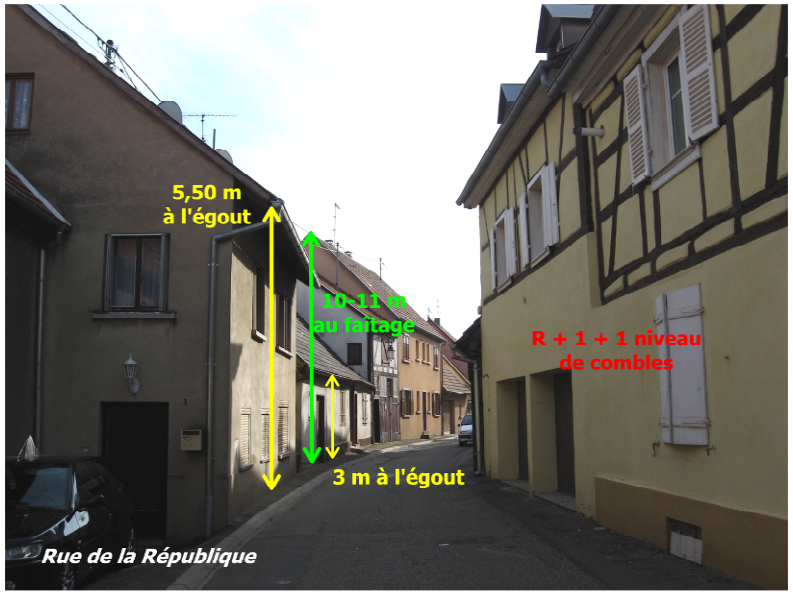
La grande diversité des parcelles, les usages des constructions, les volumes et l'orientation des constructions ont généré des hauteurs très diverses.

La réhabilitation et la reconstruction de logements sur d'anciennes emprises industrielles ont « profité » des hauteurs d'origine des bâtiments d'activité, qui pouvaient être plus hauts que les maisons traditionnelles.

Voir illustrations et photos page suivante.



Rue de la Fabrique



L'aspect extérieur des constructions

Les façades à pan de bois et les constructions maçonnées, enduites et peintes constituent les deux modes majeurs de traitement des constructions. Si le premier domine largement le bâti traditionnel à dominante agricole et le second la vieille ville à dominante commerciale, force est de constater que les deux sont très fortement imbriqués.

Les styles de constructions sont également très variés : constructions alsaciennes typiques, maisons de ville, maisons manouvrières, aux formes et volumes diversifiés, constructions à vocation artisanale ou industrielle imbriquées dans le tissu résidentiel…

Diversité des façades – Rue du Maréchal Foch

Construction remarquable – Rue du Maréchal Foch

Collectif récent Rue Clémenceau

Les constructions sont orientées soit en pignon sur rue, soit parallèlement à la voie, le faîtage de la construction étant parallèle au long pan de la construction.

Les couleurs des façades restent en général relativement « neutres », claires ou de teinte pastel. Toutefois des couleurs vives apparaissent ponctuellement.

Les toitures sont recouvertes en général de tuiles de couleur rouge-brun.

L'homogénéité des constructions dans le vieux bourg confère à l'ensemble une grande valeur patrimoniale, renforcée par les modes constructifs de certains bâtiments, et par les matériaux employés. Dès lors, toute « intrusion » d'une architecture ou d'un traitement des façades plus « novateur », tend à réduire cette valeur, voire à banaliser l'espace.

C'est en particulier le cas lors d'implantation d'immeubles collectifs récents dont les formes (balcons sur domaine public par exemple), les couleurs plus vives, les volumes sont souvent en rupture avec le tissu environnant.

Bâti ancien à forte valeur patrimoniale et identitaire

Rue du Château

Collectif Rue de la République

L'une des caractéristiques du tissu ancien est son **évolution constante** : les bâtiments font l'objet, depuis longtemps déjà, d'adaptations à l'évolution des modes de vie.

Evolution du bâti à des standards de confort de vie actuels (espaces de stationnement privatifs)

Des transformations, extensions, démolitions/reconstructions sont ainsi régulièrement repérées, modifiant les volumes d'origine, modifiant la vocation initiale de tout ou partie d'une construction (dépendance agricole transformée en garage ou en logements par exemple), extension pour permettre la création d'une terrasse, rajout d'ouvertures…

Le stationnement

La place de la voiture dans le tissu ancien pose question dès lors que la taille des parcelles et/ou la configuration de la voie ne permettent pas le stationnement des véhicules.

Lorsque les voies sont larges, le stationnement est possible, mais dès lors que les rues sont étroites, une circulation à sens unique pourrait permettre de limiter les difficultés liées à la présence de la voiture.

Stationnement sur domaine public dans une rue étroite

Pour ce qui concerne les besoins liés à la fonction résidentielle, les projets récents intègrent les espaces de stationnement sur l'espace privatif, sans pour autant qu'il y ait un lien entre l'acquisition d'un logement neuf et celle des espaces de stationnement.

On peut également relever que des espaces de stationnement publics existent rue du Maréchal Foch, de superficie variable, permettant de répondre, au moins partiellement, aux besoins des habitants. Des espaces de stationnement public existent à la frange du vieux bâti, au niveau de l'école du Hahnenberg, et Rue des Bains.

Stationnement sur des espaces aménagés Rue du Maréchal Foch

La forte densité du bâti, la desserte des commerces et services en centre ville, les accès sur la Rue du Maréchal Foch, ont des effets non négligeables sur la fluidité du trafic et la sécurisation des flux. Les travaux d'aménagements de la traverse de Châtenois permettent de réduire progressivement ces inconvénients.

Les espaces libres et les plantations

Les plantations à l'intérieur des parcelles privatives sont, lorsqu'elles existent, souvent ornementales (arbre de bon port, par exemple). D'une façon générale, ces espaces sont peu végétalisés, du fait d'une forte densité du bâti.

Des jardins d'agrément ou potagers occupent l'arrière des parcelles, lorsque c'est possible. C'est notamment le cas à proximité des anciens remparts, donc essentiellement à l'est de la vieille ville, ou dans le cas d'une urbanisation moins dense. Mais ces possibilités sont rares.

Les espaces végétalisés au centre bourg sont relativement rares.

A noter, en façade ouest de la vieille ville, malgré une forte densité du bâti, des perspectives visuelles vers les vignes offrent des points de vue sur des espaces verts qui participent au cadre de vie des habitants.

Vue sur les vignes et le réservoir à partir de la Rue des Vosges

Vue sur les jardins entre la Rue de la République et la Rue du Tir correspondant aux anciennes douves ceinturant le village

Constructions de Scherwiller, situées sur le ban de Châtenois

Ceux-ci constituent des **espaces potentiellement en danger**, dans la mesure où, intégrés à l'intérieur des zones constructibles, ils peuvent être urbanisés à l'occasion de mutations du foncier de fond de parcelle.

En dernier lieu, **il convient de relever que quelques constructions anciennes implantées à Scherwiller, sur le territoire de Châtenois,** présentent des caractéristiques de densité, de volumétrie et de densité communes à celles repérées dans le vieux bourg de Châtenois.

Les extensions de l'urbanisation : la prédominance du pavillonnaire

Correspondant aux extensions linéaires le long des principaux axes de la ville, le bâti de faubourg est en général plus ancien. Il se concentre essentiellement de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch, en dehors du tissu ancien, la rue du Baillage, la Rue du Hahnenberg, le Vieux Chemin de Sélestat, Route de Scherwiller.

La densité des constructions y est plus faible, la fonction résidentielle y est plus fortement présente, et l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle plus systématique.

On relèvera également qu'en dehors des secteurs dans le prolongement du centre ancien, un certain nombre de constructions d'habitation se sont dispersées sur le territoire communal, en particulier le long de la RD 424, cherchant un relatif isolement. Ces maisons correspondent pour la plupart à d'anciennes résidences secondaires et sont éloignées des commodités et équipements publics.

Ces caractéristiques les rapprochent du tissu pavillonnaire, qui occupe les espaces ceinturant la vieille ville et les faubourgs. Les extensions sous forme plus ou moins organisée en fonction de l'époque de construction, comportent, notamment près de l'ancien secteur des thermes et à l'est, des opérations des collectifs, dont les formes et la densité varient dans le temps et selon la nature de l'opérateur.

La structuration du bâti dépend fortement de celle du parcellaire, selon qu'il s'agisse de constructions édifiées « au coup par coup » le long de voies équipées,

ou d'opérations organisées sous forme de lotissement par exemple. C'est ce qu'illustre l'extrait de plan ci-après.

Les fonctions urbaines

La fonction résidentielle y est largement dominante, essentiellement sous forme de maisons individuelles, et ponctuellement soit sous forme de collectifs, sociaux ou privés.

Les activités économiques y sont présentes (Wunschel, Hartmann par exemple) ainsi que certains services (pharmacie, poste, équipements scolaires, maison de retraite…).

Toutefois, il convient de relever que ces activités sont essentiellement présentes dans les secteurs d'extension linéaire, les opérations organisées sous forme de lotissements ou d'associations foncières urbaines étant presqu'exclusivement dévolues à l'habitat.

Les accès et les voiries

S'agissant de quartiers d'urbanisation plus ou moins récente, les configurations des **voies** sont toutes adaptées à la circulation automobile et présentent une emprise

de 5-6 mètres. Certaines voies structurantes ont des largeurs supérieures (Vieux Chemin de Sélestat = 12 m, Rue du Baillage = 10 m, par exemple).

Dans les secteurs les plus récents, des voies plus étroites visent à prendre en compte les différents usagers de la voie, automobile, mais aussi piétons et cyclistes.

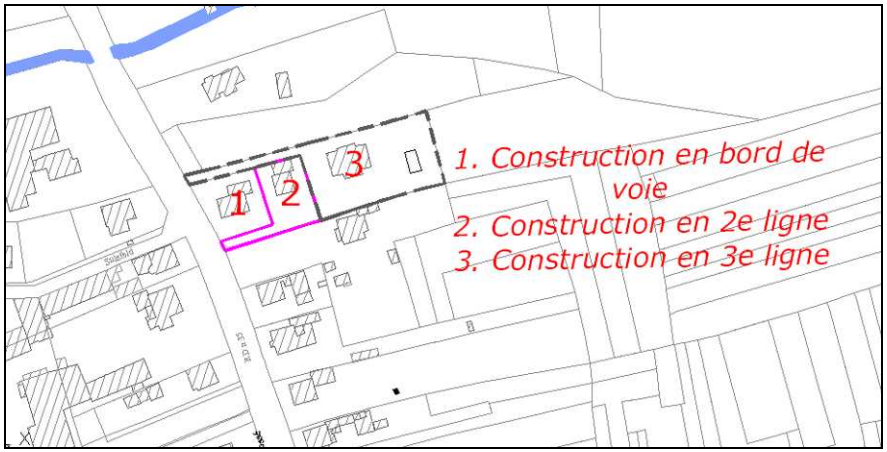
Rue étroite en lotissement

Dans le cadre d'une opération de lotissement de la fin des années 1970 Rue de Champagne / Rue de Bourgogne, une emprise de 17 m de voie publique a fait l'objet d'un traitement unique à Châtenois : la bande de roulement est de dimension modeste, permettant à deux véhicules de se croiser à faible allure (5-6 m de largeur), les espaces restants étant constitués d'espaces entièrement végétalisés : arbres d'alignement et herbe. Seuls quelques espaces de stationnement restent minéralisés.

Il ressort une ambiance très conviviale et « champêtre » qui agrémente le cadre de vie des habitants de cette voie. Ce point est d'autant plus intéressant que la rue se trouve à mi-chemin des équipements scolaires et culturels (Ecole du Hahnenberg, Bibliothèque, Espace des Tisserands) et des quartiers d'habitat les plus récents, comportant notamment des immeubles collectifs. La presque totalité de l'itinéraire privilégie ainsi des circulations douces (piétons et cyclistes).

Traitement largement végétalisé de la Rue de Champagne

Les **accès** privés, desservant des constructions en 2e, voire 3e ligne, sont assez nombreux dans les secteurs d'urbanisation linéaires. Ces accès posent la question de la desserte des terrains par les réseaux et services publics, et rendent difficile une cohérence de l'urbanisation à long terme.



Exemple d'accès multiples Route de Scherwiller

Les caractéristiques des terrains

Les extensions linéaires occupent des parcelles le plus souvent en forme de lanière (étroite et longue), qui ont régulièrement fait l'objet de divisions générant des accès privés (cf. ci-dessus).

En revanche, dans les secteurs organisés, on retrouve un parcellaire classique permettant l'implantation d'une construction en milieu de parcelle.

Les terrains présentent des configurations très variables à partir d'une trame en lanière, alors que dans les opérations groupées, le parcellaire est organisé dans un souci de « rentabilisation » des voies publiques et en fonction de la typologie des constructions. C'est ce qu'illustrent les deux extraits de plan ci-après.

L'implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions sont implantées en respectant un recul quasi-systématique, qui peut aller de 2 mètres à environ 5-6 mètres par rapport à la voie. En fait, l'implantation de la construction est fonction de la forme de la parcelle et de son positionnement par rapport aux accès. Elle peut donc se faire plus près de la limite séparative ou de la voie, ou à l'inverse en retrait nettement plus important.

On peut relever des reculs de construction pouvant dépasser 30 m du bord de la route (RD 35 vers Kintzheim, par exemple). Les reculs les plus importants sont observés dans les secteurs d'extension linéaire, notamment lorsque la construction est ancienne, implantée sur un terrain peu contraint topographiquement.

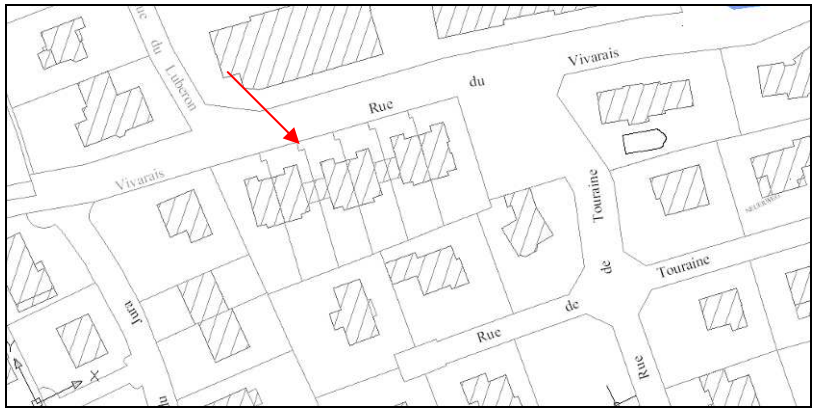
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas de l'implantation sur limites séparatives (maisons accolées), le recul minimal observé est de l'ordre de 3 mètres. Il est quasi systématique dans les opérations de lotissements où les règles mises en œuvre imposaient un recul au moins égal à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

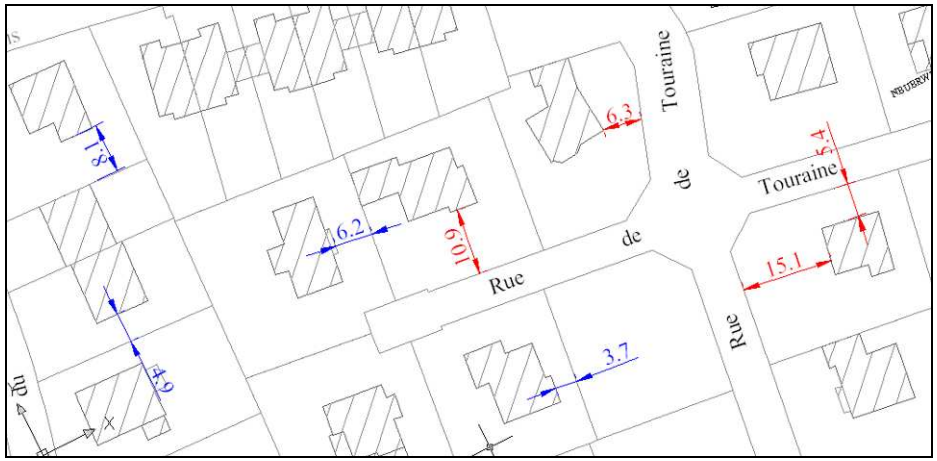
A l'inverse, dans les secteurs les plus anciens, et hors règlement de lotissement, ces implantations peuvent être plus souples, et on relève ponctuellement des constructions à moins de 2 m des limites séparatives.

Des dépendances de l'habitation (garages, annexes) se rapprochent en général nettement de la limite séparative. C'est également le cas des piscines, qui deviennent un élément de confort de plus en plus prisé des candidats à la construction.

Des opérations de logements dits « intermédiaires » ont été réalisées à l'est de la ville, Rue du Vivarais ; ce petit secteur résidentiel s'appuie sur un parcellaire étroit, sur lequel les constructions sont implantées de limite séparative en limite séparative, formant ainsi un front bâti dense, laissant libre à l'arrière des espaces d'agrément.



Opération de constructions individuelles « intermédiaires »



Quelques exemples de distances entre la construction et la limite parcellaire (en bleu) et par rapport à la voie (en rouge)

En dernier lieu, on relèvera que les distances observées dépendent également de la superficie de la parcelle et de la topographie du terrain.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de maisons individuelles, le terrain supporte en général la construction principale et des dépendances (y compris piscines). La distance entre les bâtiments ou installations varie en fonction de la volumétrie des dépendances, de leur vocation et de la superficie du terrain. Aucune ligne directrice ne peut être mise en évidence.

En revanche, dans le cas d'immeubles collectifs, des distances importantes sont observées : 15 m entre les 2 collectifs de la Rue du Vivarais, 12-13 entre ceux de la Route Romaine, de 12 à 18 m pour les HLM de la Rue de l'Ortenbourg.

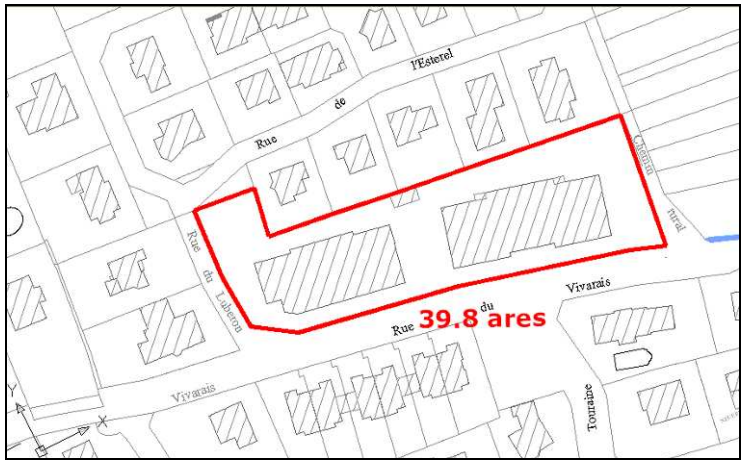
La densité de construction

Elle varie en fonction de la taille des parcelles, de leurs profondeurs et de leur occupation (ou leur non-occupation) par des bâtiments annexes. Cette densité apparaît d'autant plus faible que les constructions implantées concernent de l'habitat individuel.

Dans les 2 exemples ci-contre, sur la base des superficies de terrains de 15 ares et de 20 ares, la densité de logements à l'hectare est de 4 à 5 logements.

Toutefois, l'ensemble du terrain est classé en zone urbaine du POS, il peut donc recevoir d'autres constructions.

Dans le cas de l'opération implantée Rue du Vivarais, on remarquera la forte disparité entre les parcelles. Cf. les 2 extraits ci-dessous.



Ces exemples montrent **la forte consommation de foncier générée par certaines opérations de maisons individuelles**. En effet, pour des terrains d'environ 900 m², la densité à l'hectare est de 9 logements, alors que dans le cas

de terrains de 350 m², cette densité passe à 24 logements à l'hectare (déduction faite de 15 % d'espaces publics). Pour les deux bâtiments collectifs, implantés sur une parcelle de 39.8 ares pour 40 logements, la densité à l'hectare serait de 85 logements !

A partir des exemples illustrés ci-dessus, les analyses des emprises au sol montrent une densité du bâti nettement inférieure à celle que l'on a pu observer dans le bâti ancien.

Superficie du terrain	Superficie au sol de l'ensemble des bâtiments	***Emprise au sol***
3 980 m²	1 495 m²	***37.56 %***
913 m²	178 m²	***19,50 %***
384 m²	801 m²	***20,83 %***
2 090 m²	156 m²	***7,46 %***
1 560 m²	183 m²	***11,73 %***

La hauteur des constructions

La hauteur des maisons individuelles est assez systématique : les constructions comportent un rez-de-chaussée, souvent surmonté d'un étage, parfois droit, mais de plus en plus souvent intégré dans les combles.

La hauteur à l'égout varie de 4 à 6 m, pour une hauteur au faitage de l'ordre de 8 à 10 m. Celle-ci varie selon la pente des toits.

Toutefois, les hauteurs brutes des bâtiments ne permettent pas toujours d'appréhender l'impact des constructions sur le site : en effet, la topographie joue un rôle important dans certains secteurs.

Les constructions à l'entrée sud de Châtenois, de part et d'autre de la route départementales, présentent des hauteurs comparables à celles évoquées en introduction ; mais les parcelles supportant des bâtiments surplombent le bourg, d'où un impact fort. C'est également le cas des constructions implantées dans les coteaux (rue des Frères Mathis) où elles sont visibles depuis la RN 59, d'autant que le terrain a été adapté à la construction et non l'inverse.

Constructions édifiées au-dessus de la RD 35, à l'entrée depuis le sud : l'une comporte 2 niveaux droits et un toit à faible pente, la seconde ne compte qu'un soubassement, un rez-de-chaussée et un niveau sous combles.

Maison comprenant un sous-bassement, un rez-de-chaussée et un niveau sous combles (rue du Baillage)

Un rez-de-chaussée légèrement surélevé par rapport à la voie + un niveau sous combles

Route romaine : garages de plain-pied + 3 niveaux droits et un niveau sous combles

Un garage de plain-pied, un niveau droit et un niveau sous combles

Rue du Vivarais : un niveau de garage partiellement enterré + 3 niveaux droits

Les immeubles collectifs sont composés de volumes similaires aux bâtiments collectifs récents implantés dans le vieux bourg. La hauteur à la gouttière est proche de 10 mètres, soit une hauteur à la faitière de l'ordre de 13 mètres.

La juxtaposition d'opérations de logements collectifs et de constructions pavillonnaires peut poser problème lorsque les immeubles, par leur hauteur, constituent des obstacles à l'ensoleillement des constructions individuelles.

La juxtaposition individuel/collectif Rue de l'Estérel/Rue du Vivarais (Photo prise vers 16 heures début octobre)

En effet, l'ombre portée des immeubles collectifs masque le soleil en façade sud des constructions individuelles, qui sont pourtant éloignées de 12 à 16 mètres des immeubles.

L'aspect extérieur des constructions

Il est des plus variables : il dépend de l'orientation du bâtiment, de son volume. Ainsi, dans le cas de constructions individuelles en milieu de parcelle, c'est en général le pignon qui est donné à voir depuis la voie. Mais, dans le cas d'opérations plus denses, c'est le long pan qui donne sur la voie.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles, aucune logique n'est particulièrement apparente.

De fait, le style des constructions est caractéristique de chaque époque de construction et la juxtaposition des styles peut conduire à un manque de lisibilité de l'espace.

Les vues ci-après illustrent ces diversités.

Maison en bois

Maison en pierres, avec extension en bois

Bâti dense rue du Vivarais

Maison dans l'annexe de Scherwiller

Maison avec tourelle Rue des Frères Mathis

Une relative homogénéité de traitement de l'ensemble du secteur (orientation des constructions, volumes, toitures…) ainsi qu'une réflexion sur la hiérarchie des voies (automobile, cheminements piétons) et les espaces dévolus aux équipements collectifs (stationnement, intégration des éléments techniques tels que caissons électriques, local pour les poubelles…)

Des constructions aux formes et couleurs diverses, classiques des espaces de lotissements

Constructions « hétéroclites » implantées de part et d'autre de la RD 35 – Route de Scherwiller

Les couleurs et les matériaux des façades sont très diverses, les couleurs vives apparaissent ça et là (jaune, bleu, orange…).

L'utilisation du bois en bardage apparaît plus souvent, soit pour la totalité des façades, soit pour une partie seulement de la construction.

Les clôtures sont systématisées dans l'habitat individuel en milieu de parcelle. Parfois très opaques (haies de résineux de type thuyas par exemple, ou troènes), elles sont souvent constituées d'un muret bas, surmonté d'un dispositif à claire-voie, parfois doublé d'une végétalisation.

Les toitures sont recouvertes en général de tuiles de couleur rouge-brun. Des toits en tuiles noires sont également à repérer, notamment pour les constructions à 4 pans des années 1950-60.

A relever également la présence plus systématique de panneaux solaires, témoignant de la prise en considération d'impératifs d'économie d'énergie et de développement durable.

Secteur d'urbanisation des années 1950-60, pavillons à 4 pans, près des anciens bains

Le stationnement

L'essentiel des constructions pavillonnaires dispose de l'espace nécessaire au stationnement privatif. Cependant, le stationnement en journée s'opère fréquemment sur la voie publique, faute de disposer d'espaces ouvert de garage.

Toutefois, certaines opérations ont prévu des espaces de stationnement non clos, directement accessibles depuis la voie publique, facilitant le stationnement en journée. Par ailleurs, des espaces de stationnement public ont été prévues dans le secteur de « L'Espace Les Châteaux », rue de Touraine, à l'est de Châtenois.

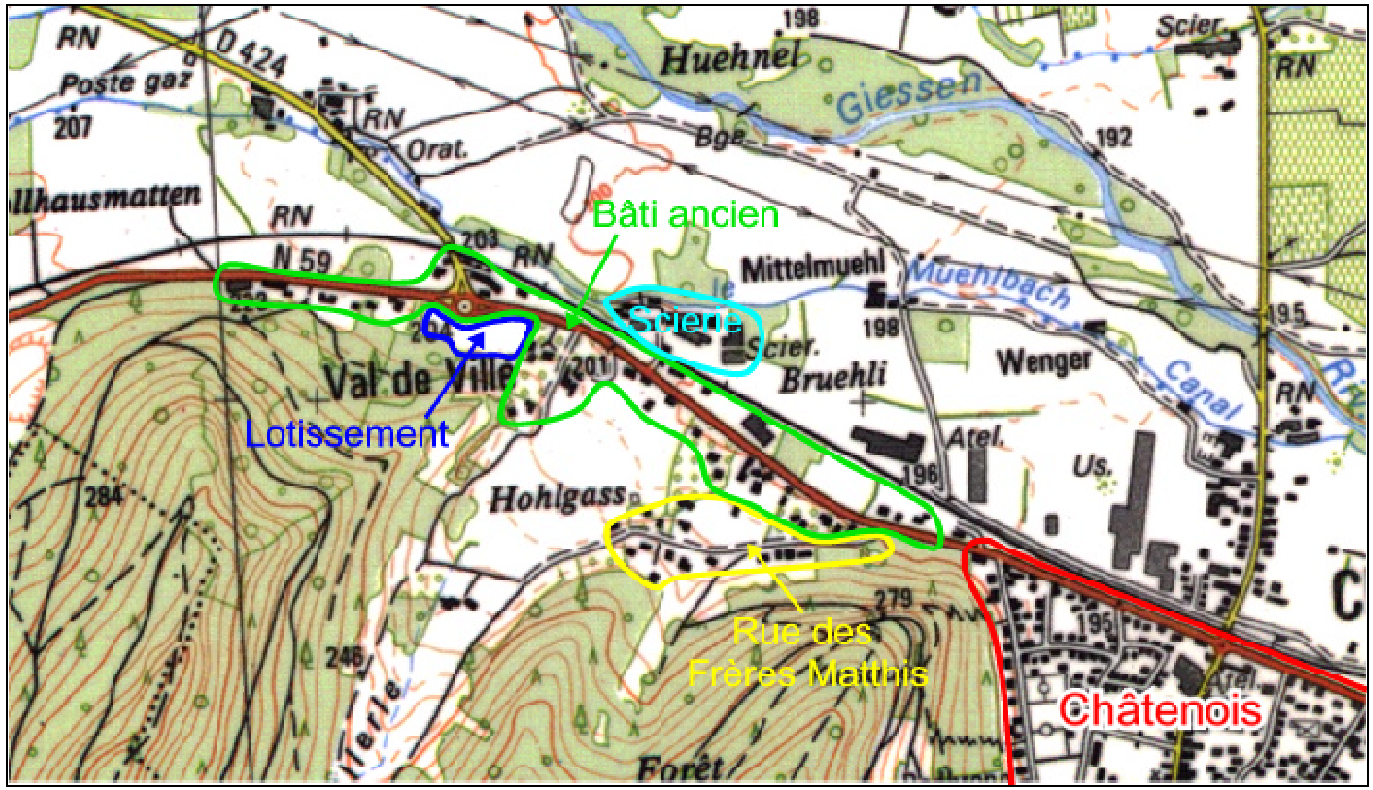
Espace de stationnement public Rue de Touraine

Les espaces libres et les plantations

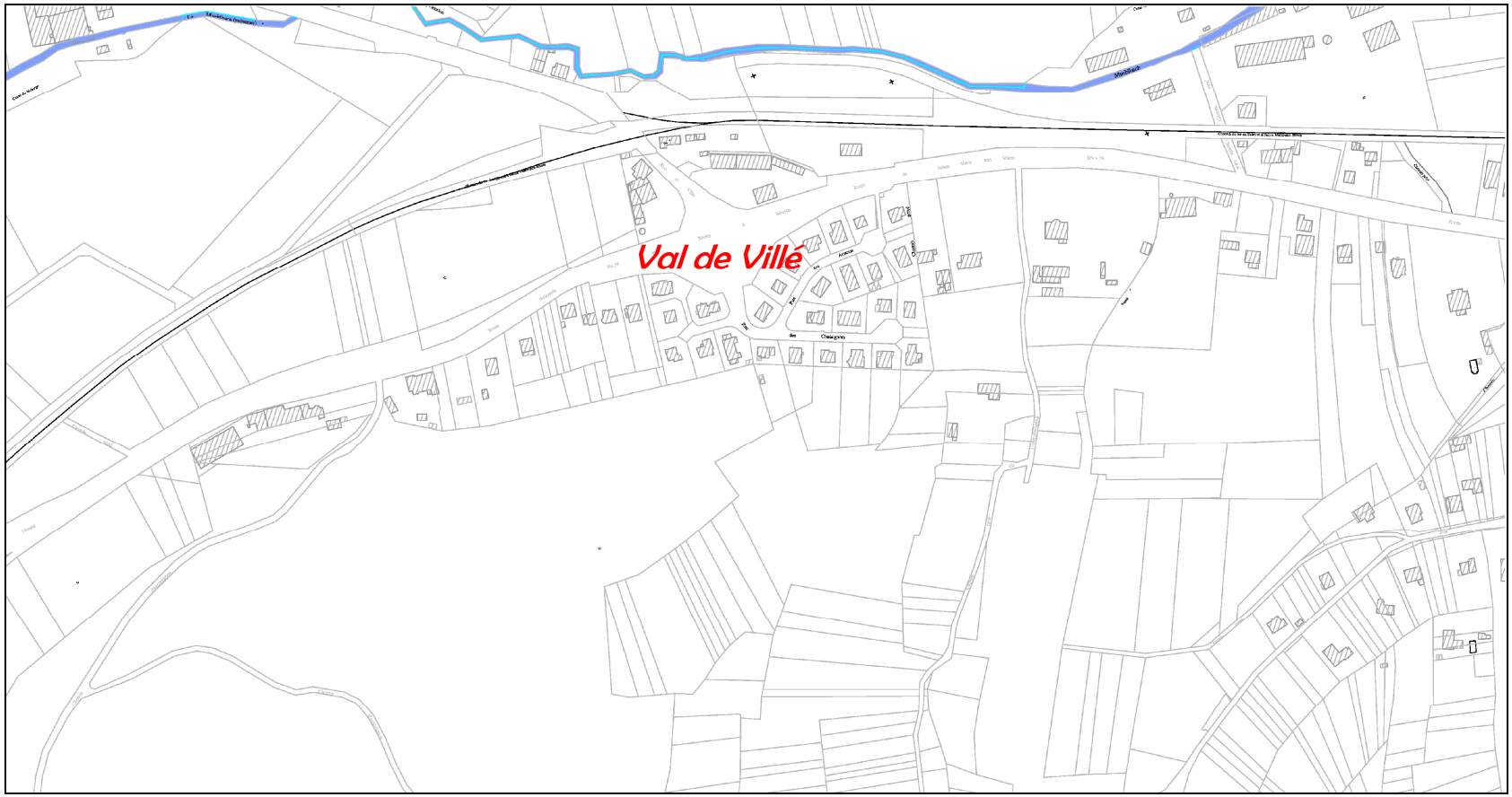
Contrairement au centre ancien, les secteurs d'extension comportent de nombreux espaces « verts », du fait d'une plus faible densité de construction.

Les espaces végétalisés sont fortement présents.

Une analyse du VAL DE VILLÉ



Extrait de la carte IGN : les trois entités distinctes de Val de Villé


Val de Villé

Le développement urbain initial et la structure générale de Val de Villé

Val de Villé s'organise le long de deux axes connectés au niveau d'un carrefour giratoire. L'axe principal, orienté est-ouest, correspond à la route nationale 59 ; cette axe important (X véhicules par jour) permet de se rendre en Lorraine .Le second axe est formé par la route départementale 424, qui suit une direction sud-est/nord-ouest à partir du carrefour giratoire ; cette route conduit notamment vers le Val de Villé, et dessert ainsi cette partie de l'arrière du département.

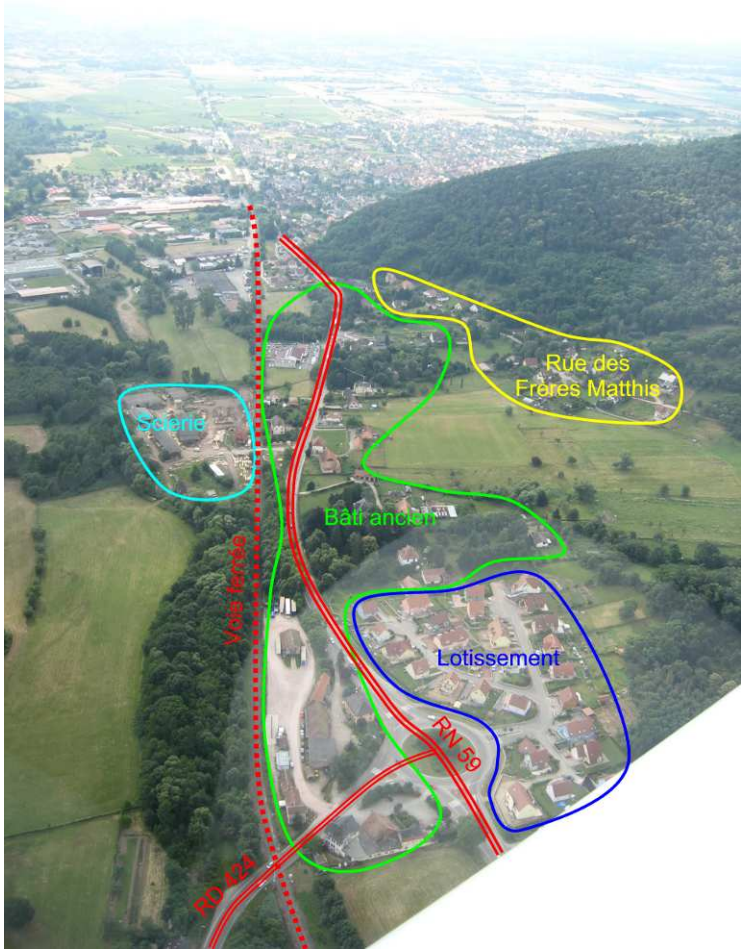
La structure urbaine est constituée de trois entités distinctes :

- → les abords de la RN 59,
- → le lotissement situé au niveau du carrefour giratoire,
- → et la Rue des Frères Mathis, située à flanc de montagne au sud de la RN 59.

A cela, il convient d'ajouter le secteur de la scierie.

Les bâtiments les plus anciens se situent le long de la RN 59, de part et d'autre de cette voie de communication importante, tant du côté est du carrefour giratoire que du côté ouest. Ils correspondent à de l'habitat et à du bâti à vocation économique.

Quant au bâti le plus récent, qui correspond pour l'essentiel à du bâti d'habitation, il se trouve en trois endroits : il est d'une part groupé au sein d'un lotissement pavillonnaire se trouvant au sud du carrefour giratoire, d'autre part égrainé le long de la Rue des Frères Mathis, d'autre part encore situé le long de la RN 59 où il comble peu à peu les creux laissés par l'urbanisation plus ancienne.



Vue aérienne de Val de Villé : structure urbaine

Le noyau ancien de Val de Villé

Etiré, il se compose d'un bon nombre de bâtiments disposés pour l'essentiel à proximité directe de la RN 59 et relativement proches de la voie ferrée.

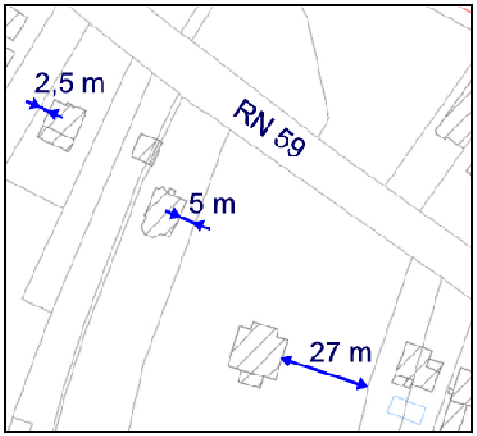
Les principales caractéristiques du bâti ancien

On peut parler d'une **mixité des fonctions**, dans la mesure où certains bâtiments sont consacrés à la fonction résidentielle, d'autres à une fonction agricole, d'autres à une fonction économique (restaurant, scierie).

L'implantation par rapport aux voies : Le bâti ancien des abords de la RN 59 peut être situé à une distance minimale de 2-3 mètres de la voie, rarement moins. Toutefois, ce n'est pas un cas général : souvent, les bâtiments se trouvent bien plus en retrait de la voie, la distance pouvant varier entre 4 et 50 mètres, les nets retraits étant d'autant plus marqués lorsque la taille des parcelles est importante.

Généralement, la **distance par rapport aux limites séparatives** n'est pas très élevée en ce qui concerne les parcelles en lanière ou les petites parcelles : parfois moins d'un mètre, en moyenne 3 à 5 mètres.

Par contre, cette distance est plus variable à propos des bâtiments implantés sur de grandes parcelles, ceux-ci étant parfois implantés sur la limite séparative, mais régulièrement aussi à une distance excédant 20 mètres.



L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété : ce type d'implantation est relativement fréquent en ce qui concerne le bâti ancien de Val de Villé. En effet, en plus des bâtiments d'habitation, on trouve à plusieurs reprises des dépendances ou des bâtiments d'exploitation comme des granges.

Habitation et grange, le long de la RN 59 (à droite sur la photo)

L'emprise au sol des bâtiments n'est généralement pas très importante : elle est très faible le long de la RN 59, un peu plus forte à proximité du carrefour giratoire.

Les constructions sont **orientées** tantôt pignon sur rue, tantôt long pan sur la rue, sans qu'une tendance générale puisse être dégagée.

Orientation pignon sur rue – RD 424

Orientation long pan – RN 59

Les toitures comportent tantôt deux pans, tantôt quatre, mais pas forcément en fonction de l'époque d'implantation des bâtiments. (à vérifier) Cependant, les pentes sont, à quelques exceptions près, de l'ordre de 40 à 50°.

Toiture 2 et 4 pans – RN 59

Les toitures sont majoritairement constituées de tuiles mécaniques de couleur rouge ou rouge-brun ou noire.

Le long de la RN 59 : cas d'une habitation où les deux techniques (tuiles et ardoises) sont utilisées

La hauteur des constructions

Les constructions comportent en général un sous-bassement surmonté d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Cependant, on constate sur plusieurs bâtiments que l'étage est sous combles.

La hauteur générale des constructions est la suivante : soubassement + RDC + étage + combles, soit une hauteur moyenne comprise entre 5 à 7 mètres à l'égout, ce qui peut conduire à des hauteurs de l'ordre de 9 à 11 mètres pour les constructions anciennes les plus hautes. A noter que les dépendances sont en général moins hautes que les bâtiments auxquels elles sont liées.

Les matériaux utilisés

Les constructions anciennes sont le fruit de différentes techniques : généralement, s'il y a soubassement, celui-ci est constitué de moellons en pierre. Certains bâtiments voient leur rez-de-chaussée construit en pierre recouverte de crépis, et l'étage le surmontant en bois ou en bois et torchis ; c'est le cas de quelques granges et dépendances. Autrement, les anciennes maisons d'habitation sont pour la plupart réalisées exclusivement en pierres et souvent recouvertes de crépis.

Les clôtures : certaines sont constituées d'un muret bas en pierre, surmonté soit d'une grille rigide ou d'un grillage, soit d'une haie formée par des arbustes. D'autres clôtures sont faites uniquement d'un grillage. Parfois, il y a juste une haie faisant obstacle par rapport à la route. Notons encore que dans le cas des maisons de maître, on a véritablement à faire à un travail de ferronnerie.

Les annexes

Elles sont essentiellement constituées de dépendances ou, plus ponctuellement, de bâtiments dévolus encore aujourd'hui à l'activité agricole ou au stockage.

Grange, à proximité de la RN 59

Le stationnement

Les terrains comportent suffisamment d'espace pour organiser le stationnement à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, dès lors que le stationnement s'effectue à l'extérieur des propriétés le long de la RN 59, cela pose immédiatement problème en termes de sécurité, en raison du fort trafic sur cet axe : en effet, un tel stationnement le long de cet axe majeur implique de bloquer le passage prévu pour les piétons et les cyclistes le long de la route.

Les espaces libres et les plantations

Le cadre du noyau ancien de Val de Villé est très verdoyant, d'une part du fait des nombreuses haies, d'autre part dans la mesure où de grands arbres se trouvent sur bon nombre de parcelles, et ce tout le long de la RN 59.

De plus, dans ce secteur, l'arrière des parcelles est bien souvent occupé par de la prairie. Enfin, sur les abords de la RN 59 sont plantés de nombreux arbres d'une bonne taille. Cette « présence verte » constitue un atout pour le cadre de vie,

contrebalançant en partie les effets nuisibles de la RN 59 (nuisances sonores essentiellement).

Entrée est de Val de Villé - RN 59

Jardin donnant sur la RN 59

Entrée vers une demeure de la fin du 19e siècle (1870), donnant sur la RN 59

Entrée de maison de maître, le long de la RN 59

Les nuisances

De par sa position géographique, Val de Villé est sous le coup de deux types de nuisances.

Le premier concerne directement la RN 59 et la RD 424 : ce sont les nuisances sonores. En effet, Val de Villé est un lieu de passage important, que ce soit vers le Val de Villé pour la RD 424 (le village est situé au débouché de cette vallée) ou vers la Lorraine pour la RN 59. Il y passe en moyenne véhicules par jours. Le projet de déviation de Châtenois reste à finaliser.

La deuxième nuisance est de type olfactif : Val de Villé subit de plein fouet les odeurs du site de déchets de matériaux, situé plus à l'ouest, à environ un kilomètre à vol d'oiseau. Or Val de Villé, au débouché de la vallée, est sous l'influence des vents dominants venus de l'ouest, vents qui apportent avec eux ces nuisances.

Les évolutions du bâti ancien

Le développement du village est en partie le fruit d'une opération d'aménagement, un lotissement situé au sud de la RN 59, immédiatement aux abords du carrefour giratoire.

D'autre part, à flanc de montagne de part et d'autre de la Rue des Frères Mathis, se trouve une série de bâtiments d'habitation dont certains sont actuellement en construction.

Enfin, des bâtiments d'habitations ont été construits le long de la RN 59, comblant les parcelles laissées vides par une urbanisation plus ancienne.

Les accès sur la RN 59 posent en plusieurs endroits la problématique de la sécurité, d'autant plus car le trafic y est important.

En effet, au niveau de plusieurs habitations égrainées le long de cet axe le marquage au sol permet un accès direct sur cet axe en plusieurs endroits. D'ailleurs, les accès à la route à partir des parcelles sont utilisés dans plusieurs cas (pour les maisons les plus proches de la RN 59), et les accès directs sont prévus au niveau des clôtures pour des maisons dont la desserte passe actuellement par la Rue des Frères Mathis ; ce dernier cas est à mettre en lien avec la future déviation de Châtenois prévue depuis des années.

Au niveau de la Rue des Frères Mathis, on peut noter que l'insertion sur la RN 59 se fait par le biais d'un carrefour qui apparaît peu sécurisé.

Débouché de la Rue des Frères Mathis sur la RN 59

Accès direct prévu à terme vers la RN 59.

Accès sur la RN 59 : en haut, à partir d'une habitation ; en bas, à partir de la scierie.

L'implantation par rapport aux voies et aux parcelles voisines

Au niveau du lotissement, les constructions sont implantées en respectant un recul quasi-systématique d'environ 5 mètres minimum par rapport à la voie ; quant au recul maximal, il peut atteindre 7 à 8 mètres. Globalement, les constructions sont nettement alignées. Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, le recul minimal observé est de l'ordre de 4 mètres, le recul maximal pouvant aller jusqu'à plus de 8 mètres.

Par contre, au niveau de la Rue des Frères Mathis, les constructions sont bien plus éloignées des limites des parcelles, notamment par rapport à la voie : on trouve alors des distances à la voirie pouvant varier entre 8 à 20 mètres.

Des constructions en « grappes » le long de la Rue des Frères Mathis

Les toitures

La couverture des toitures est relativement homogène dans le lotissement, presque toujours en tuiles en terre cuite ou mécaniques de couleur rouge ou rouge-brun, voire noire.

En revanche, en dehors de cette opération, la diversité est de mise.

Dans le lotissement.

Rue des Frères Mathis.

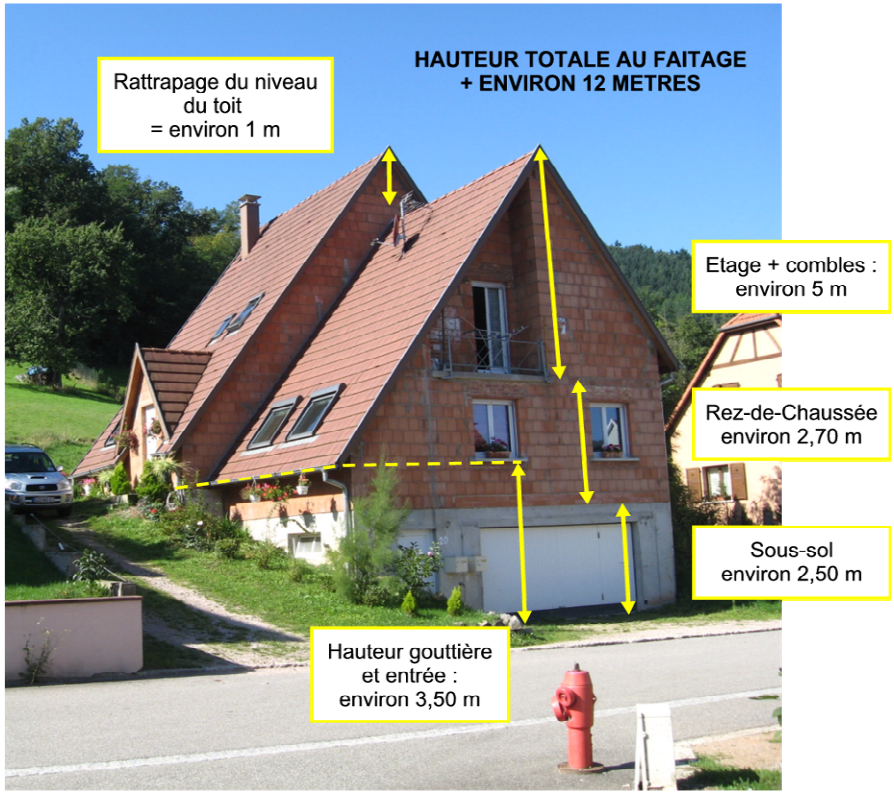
← Le long de la RN 59.

La hauteur des constructions

Les maisons individuelles comportent en général un RDC + 1 niveau sous comble.

Quelques constructions sont toutefois plus hautes, que ce soit le petit collectif situé à côté du carrefour giratoire (RDC + 1 étage), ou encore les maisons individuelles

construites à flanc de montagne. Mais dans ce deuxième cas, la hauteur est le fruit évident et nécessaire d'une construction en forte pente.

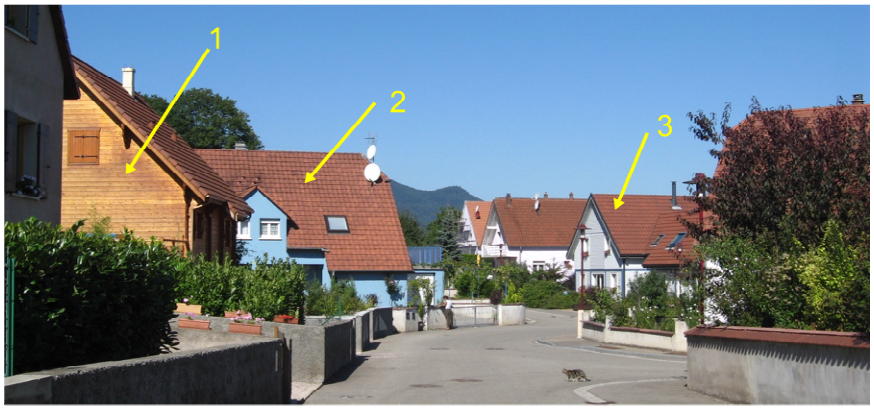


Lotissement : maison sur terrain incliné. Dans ce cas, malgré de la pente, la construction n'est pas plus haute qu'une maison qui serait construite sur terrain plat.

Les matériaux et les couleurs

La grande majorité des constructions récentes a été réalisée avec des parpaings sur lesquels un crépi, en général de couleur pastel, a été appliqué.

Quelques constructions présentent l'utilisation d'un bardage bois extérieur.



Lotissement : les trois maisons de la photo présentent trois variantes. La première à gauche (1) est sans doute une maison « structure bois », la deuxième (2) a été peinte en couleur vive, et la troisième (3), de couleur plus pâle, a un bardage bois extérieur.

Les clôtures

Au sein du lotissement, la plupart des parcelles sont fermées par un muret d'environ 0.50 à 1.00 m de hauteur, parfois surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage ou palissade). Toutefois, certaines exceptions sont à relever (haie, ou même pas de clôture), et il faut souligner que les murets ne ferment en général pas de manière totalement hermétique les parcelles. De plus, l'usage des résineux semble avoir été proscrit.

En ce qui concerne les maisons situées Rue des Frères Mathis, les clôtures sont soit absentes, soit constituées uniquement végétales, soit constituées d'un muret ou d'un grillage pouvant être doublé d'une clôture végétale.

Quant aux habitations récentes disposées le long de la RN 59, elles ont généralement un muret bas, avec soit un dispositif à claire-voie, soit une haie. Certaines habitations ont toutefois un muret plus haut.

Le stationnement

La totalité des constructions pavillonnaires dispose de l'espace nécessaire au stationnement privatif.

De plus, dans la mesure où ces places de stationnement donnent bien souvent directement sur la voie dans le cadre du lotissement, le stationnement en journée s'opère certainement peu fréquemment sur la voie publique.

Au niveau des constructions de la RN 59, le stationnement à l'intérieur de l'espace privatif est une nécessité pour cause de sécurité, mais n'est pas forcément réalisé.

La prise en compte de la topographie

La forte déclivité n'a pas nécessairement constitué un obstacle à la construction, notamment au niveau des constructions à flanc de montagne de la Rue des Frères Mathis. Les pentes, parfois très fortes, ont pu orienter le mode d'implantation des maisons et, dans une certaine mesure, l'architecture. Ceci est notamment flagrant pour ce qui concerne plusieurs habitations actuellement en construction.

Toutefois, dans plusieurs cas, les pentes n'ont pas forcément été prises en compte : ainsi, certaines constructions de la Rue des Frères Mathis ont été implantées après une égalisation du terrain, et en viennent à surplomber de haut la voirie, ce qui pose entre autres la question de l'accès.

Enfin, il est à noter que les constructions à flanc de montagne offrent en effet aux propriétaires un panoramique imprenable sur la vallée, mais que vus de la vallée, ces bâtiments sont soumis aux vues lointaines.

Par ailleurs, ces constructions posent la question tant technique qu'économique et qu'environnementale des accès et des réseaux à mettre en place et à entretenir, ainsi que du ruissellement des eaux en cas de fortes pluies.

Exemples de constructions édifiées sur les points hauts de la Rue des Frères Mathis, posant question en matière d'intégration dans la pente

L'éloignement de Val de Villé des équipements publics, notamment scolaires, ainsi que la proximité d'axes générant des nuisances sonores et des problèmes de sécurité des flux (véhicules, mais aussi piétons et cyclistes) posent la question de l'évolution souhaitable de ce quartier, malgré la perspective de la déviation de la RN 59.

Le bâti et les sites à vocation économique

Hormis les implantations économiques à l'intérieur du tissu bâti ancien et dans les secteurs d'extensions, où elles sont plus rares, le bâti économique se concentre essentiellement dans deux zones spécialement dévolues (la zone du Sultzfeld au nord de la RN 59, et la zone située en bordure de l'autoroute A 35).

Les zones à vocation économique ont une portée supra-communale :

- la zone du PAEI du Giessen est un projet intercommunal, situé sur les bans de Châtenois et Scherwiller, même si aujourd'hui seul le territoire de Scherwiller est équipé et accueille les entreprises. L'ensemble du site est desservi par la voie ferrée, et pourrait à terme accueillir l'actuelle gare de marchandises de Sélestat.
- la zone du Sultzfeld a historiquement une vocation communale, où sont implantées des activités de petites industries et d'artisanat,
- la zone du Grube (à l'ouest de l'autoroute) est réfléchie à l'échelle des communes de Châtenois et de Sélestat. Aujourd'hui elle accueille des entreprises qui n'ont pas leur place à proximité des zones urbaines. Son évolution à plus long terme est à envisager en cohérence avec la ville de Sélestat.

Par ailleurs, un certain nombre d'activités sont dispersées sur le territoire communal.

On relèvera également la présence d'une « friche » industrielle, correspondant à une partie du site Hartmann, en bordure de la RN 59, en contact avec la partie agglomérée.

La zone du Sultzfeld

En bordure de l'autoroute A35

Implantations économiques en bordure de la RN 59 depuis Sélestat (concession automobile et entreprise Hartmann)

Le site du Sultzfeld accueille une quinzaine d'entreprises, dont la plus importante en superficie est Dorgler.

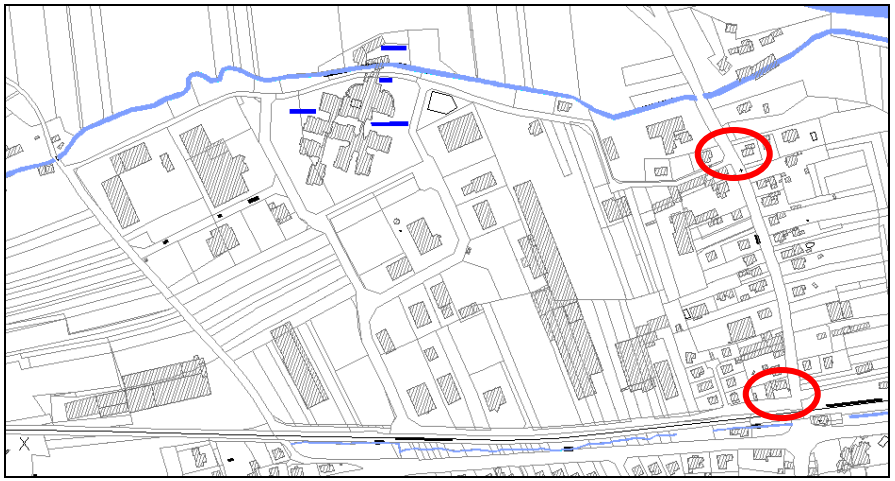
Le développement de ce secteur apparaît très contraint, d'une part par la route nationale qui le borde au sud et la voie de chemin de fer, et d'autre part par la présence du ruisseau du Muehlbach au nord.

Un projet d'extension de ce site est en cours de réflexion.

Par ailleurs, la zone est très proche de secteurs à forte dominante résidentielle situé à l'ouest de la RD 35 (route de Scherwiller).

Les volumes des bâtiments sont classiques de constructions à vocation économique : ils se doivent avant tout d'être fonctionnels.

On relèvera toutefois la grande diversité des volumes des bâtiments, certains occupant une faible emprise au sol (600 m²), alors que d'autres occupent près de 7 000 m² au sol. Les bâtiments s'appuient sur un parcellaire aux dimensions très variables d'une activité à l'autre. C'est ce qu'illustre l'extrait de plan ci-après.



Les accès à la zone sont matérialisés en rouge

Les accès à la zone se font à partir de la Rue de l'Industrie, d'une emprise d'environ 8 m, qui longe la voie de chemin de fer, au sud de la zone, et à partir de la Rue Sultzfeld, qui permet la desserte de la zone à partir de la RD 35 (Route de Scherwiller) au nord-est du site.

Les constructions ont une hauteur maximale d'environ 8 m, à toit plat en général, implantées lorsque c'est possible en milieu de parcelle, laissant libres les espaces proches des limites pour organiser les circulations ou prévoir des espaces de stockage ou de stationnement.

Des implantations nécessitant des emprises importantes pour les installations et occupations complémentaires de l'activité (stockage, stationnement, installations techniques)

Des **espaces de stockage** (déchets, matériaux stockés avant d'entrer dans le cycle de production) sont positionnés très diversement sur l'espace privé, et sont nettement visibles pour certains.

Les volumes et les formes des bâtiments, en général très simples, doivent d'abord répondre aux impératifs économiques de l'entreprise. Toutefois, la recherche d'une image de l'entreprise passe dans certains cas par un parti pris architectural, destiné à mettre en valeur le bâtiment et l'entreprise.

<u>Des volumes en général simples, le traitement des abords des constructions restant souvent à finaliser</u>

Le site en bordure d'autoroute A 35 (ZI Est Grube) accueille en réalité trois entreprises, nécessitant des emprises foncières importantes, en limite avec le territoire communal de Kintzheim (au sud).

L'une, un centre d'apprentissage de la conduite, comporte les emprises nécessaires à la piste de conduite, celles liées aux bâtiments représentant moins de 350 m² au sol.

Les entreprises de transport et de logistique (Herbrich et Interpelles), comportent des bâtiments aux dimensions nettement plus importantes puisqu'ils représentent une emprise au sol totale de plus de 20 700 m² et dont la hauteur peut atteindre 15 m.

Le site comporte également un dépôt de sel.

Centre de conduite

Les espaces de circulation des poids lourds et de stationnement de la plate-forme logistique

Les installations et bâtiments logistiques

L'accès à la zone se fait depuis une voie accédant à l'échangeur autoroutier. La voie d'accès n'est destinée qu'aux flux automobiles et poids lourds.

L'impact paysager de ce site est très important, d'une part du fait de sa proximité immédiate de l'autoroute, qu'il surplombe. De ce fait, les bâtiments et le dépôt de sel sont nettement perceptibles depuis l'axe autoroutier.

Par ailleurs, les emprises importantes et les couleurs très claires des bâtiments logistiques les rendent très sensibles aux vues lointaines. En effet, on remarque nettement ces constructions depuis la RD 35 (Route des Vins) et des sentiers viticoles, malgré la présence d'un masque arboré de résineux.

Les bâtiments vus depuis la RD 35 entre Kintzheim et Châtenois

En dehors de ces deux zones, la commune compte plusieurs implantations à vocation économique dispersées sur le territoire communal.

Deux scieries occupant des emprises importantes pour le stockage et le travail du bois, ainsi que des bâtiments d'activité et d'habitation :

1. au lieu-dit « Mittelmuehl », entre la zone du Sultzfeld et Val de Villé (Ottenwaelder, ci-dessous),

2. en bordure de l'Aubach, à l'ouest de la RD 35 vers Scherwiller (Buckenmeyer, ci-dessous),

Les bâtiments d'activités en eux-mêmes présentent des configurations classiques de volumes simples, d'environ 10 m à l'égout du toit. En revanche, les locaux de bureaux et/ou d'habitation ont des volumes classiques de pavillons.

Outre les bâtiments, ces activités ont besoin d'espaces importants pour le stockage et le travail du bois. Leurs implantations à l'extérieur du bourg limite les impacts notamment sonores vis-à-vis des secteurs résidentiels. Cependant, pour les établissements Ottenwaelder, on relèvera que les constructions d'habitation se sont progressivement rapprochées du site, ce qui peut générer des conflits de voisinage.

Le long de la RD 424 vers Villé, au-delà du carrefour giratoire de Val de Villé, se trouve la ferme Idoux (élevage de veaux, cueillette et transformation de fruits). Cette exploitation s'inscrit dans un « hameau » qui comporte plusieurs habitations, toutes n'étant pas connectées à l'exploitation agricole.

Deux entreprises artisanales sont également implantées de l'autre côté de ce hameau, ainsi qu'une distillerie située non loin des limites communales avec Neubois.

Une ferme équestre est située en bordure de la RD 424 en limite avec Scherwiller, entre l'Aubach et le Giessen.

Une exploitation d'élevage de lapins et de volaille est située à la sortie sud-est de Châtenois vers Kintzheim.

La seule activité viticole implantée en dehors des limites du bourg se trouve en limite ouest du bourg de Scherwiller (Blumstein).

La question posée par ces implantations à l'extérieur du bourg ou de zones spécifiques est celle de leurs besoins d'extension. Par ailleurs, la juxtaposition des fonctions résidentielle et économique peut poser problème, soit en cas de cessation d'activité, soit dans le cas de changement d'activité ou d'occupants des constructions d'habitations.

2.3.3 Les équipements d'intérêt collectif

Les équipements publics tels que la Mairie et les écoles maternelles et élémentaires sont situées à l'intérieur du tissu bâti, soit dans le centre ancien (mairie, école du Hahnenberg), soit dans les secteurs d'urbanisation.

En revanche, le collège, le COSEC et les équipements sportifs sont situés à l'extrême nord-est de la ville, en bordure de la Route Romaine.

L'école du Hahnenberg et l'espace « Tisserands » à gauche, le collège, le COSEC et les terrains de sport à droite

Si les écoles maternelles et élémentaires sont situées à l'ouest du village, à proximité de la Route du Maréchal Foch, le collège se trouve à l'opposé de ces sites, la Route Romaine étant plus adaptée à une circulation des bus, qui récupèrent les enfants des communes alentours.

Les équipements de sport et de loisirs, situés dans le prolongement du collège, sont facilement accessibles pour les habitants des secteurs d'extension les plus récents mais restent éloignés des secteurs ouest, à fortiori du lotissement de Val de Villé.

La localisation des services et équipements publics

Réalisation graphique : Prospectives Urbaines - Juillet 2008

2.3.4 Le maillage et la hiérarchie des voies

Bordée à l'est par l'autoroute A35, qui dessert la commune via un échangeur desservant également Sélestat et la RN 59, la commune est également traversée du nord au sud par la RD 35 (Route des Vins) et d'est en ouest par la RN 59, à laquelle se greffe la RD 424 qui rejoint la vallée de Villé.

L'essentiel des secteurs urbanisés de Châtenois se situe de part et d'autre de la RD 35 (Rue du Maréchal Foch dans la traversée du bourg) et au sud de la RN 59.

Dans le bâti ancien, très contraint, on a déjà relevé l'étroitesse des voies, qui limite la fluidité du trafic automobile. Toutefois, la distribution des rues et ruelles anciennes permet une desserte presque systématique de tous les cœurs d'îlots. Si certaines voies ne peuvent être empruntées par les voitures, des cheminements piétons sont possibles (Rue des Serpents par exemple). De plus, en façade ouest, au contact des vignes, les cheminements permettent un accès aisé aux chemins viticoles, facilitant la découverte du village et de ses abords.

Le point de jonction entre la Rue du Maréchal Foch et la Rue des Charpentiers est difficile du fait de l'exigüité de la voie en ce point précis. Les véhicules sortant de Châtenois sont prioritaires. Cette jonction se trouve à hauteur de l'école du Hahnenberg, d'où des difficultés de circulation au moment de la dépose et de la reprise des enfants aux horaires scolaires.

Dans les secteurs d'extension, l'une des caractéristiques essentielles de la structure des voies est **l'absence de systèmes de bouclage des rues dans les quartiers d'extension linéaire**. Ces rues se prolongent parfois par un chemin en général carrossable. De plus, les **accès privés** y sont nombreux, les constructions en deuxième ligne, voire en troisième ligne étant relativement fréquentes.

De plus, les voies en **impasses** sont assez nombreuses, l'urbanisation s'étant opéré sous forme de « grappes » desservies par une voirie centrale distribuant les constructions, mais ces voies (publiques ou privées) ne sont pas reliées entre elles.

L'urbanisation spontanée a favorisé **l'implantation de constructions des coteaux**. Ces implantations sur des points hauts posent toutefois le problème de leur accès en cas de conditions hivernales défavorables. Elles favorisent également le phénomène de **ruissellement** des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées : c'est le cas notamment du débouché de la rue des Frères Mathis sur la RN 59.

D'une façon générale, les voies en impasse et les accès privés posent le problème de leur desserte par les services en charge du ramassage des ordures ménagères.

En revanche, dans les secteurs organisés en lotissement **les bouclages ont été organisés**, quelques impasses subsistant néanmoins. A relever que dans ces secteurs, des voiries en attente sont systématiquement prévues, de façon à permettre le raccrochement de la voirie de futures extensions.

Dans des opérations de lotissement plus récentes en revanche, certaines tranches de voirie apparaissent « en attente », dans l'éventualité d'un raccordement futur lors de nouvelles opérations.

Le secteur des Rues de Touraine et du Vivarais mérite une attention particulière : en effet, il constitue un exemple très intéressant de hiérarchisation des voies dans un secteur d'extension. Une voirie centrale dessert les maisons individuelles et des espaces de stationnement, ainsi que les entrées de garages des immeubles collectifs. Une allée piétonne dessert les immeubles collectifs, et un chemin piéton longe l'opération à l'est et permet de rejoindre les collectifs par l'arrière des bâtiments, ainsi que le lotissement au nord du site (Rue de l'Estérel). Un traitement différencié par des matériaux adaptés permet une bonne lisibilité des différents usages.

La rue du Vivarais se trouve dans le prolongement d'un axe constitué par les rues de Champagne et de Bourgogne, dont une partie n'est pas accessible à la circulation automobile, qui accède à l'école du Hahnenberg et à l'Espace des Tisserands. Les circulations piétonnes et cyclistes y sont privilégiées, ce qui facilite l'accès des enfants à ces équipements. Cet axe offre une perspective visuelle sur le clocher de l'église St-Georges, hors des rues bordées d'arbres d'alignement.

La voie automobile (sans trottoirs) est séparée du cheminement piéton par une bande de plantation.

Une piste cyclable relie Kintzheim à Scherwiller en passant à l'est de Châtenois. Cet itinéraire permet également l'accès au collège. Il est très régulièrement emprunté tant par les collégiens que par les cyclo-touristes.

Un itinéraire de circulations douces a également été instauré le long de la RN 59 entre le bourg et le lotissement de Val de Villé, de façon à faciliter les déplacements piétons et cyclistes. On remarque cependant qu'il est régulièrement obturé par des véhicules en stationnement, ce qui pose la question de la sécurité des cyclistes, notamment au moment des horaires de sortie d'école ou de bureaux.

Le projet de déviation de la RN 59

La déviation de la RN 59, prévu de longue date, n'a toujours pas été réalisé. Plusieurs variantes avaient été étudiées mais ont suscité de nombreux débats.

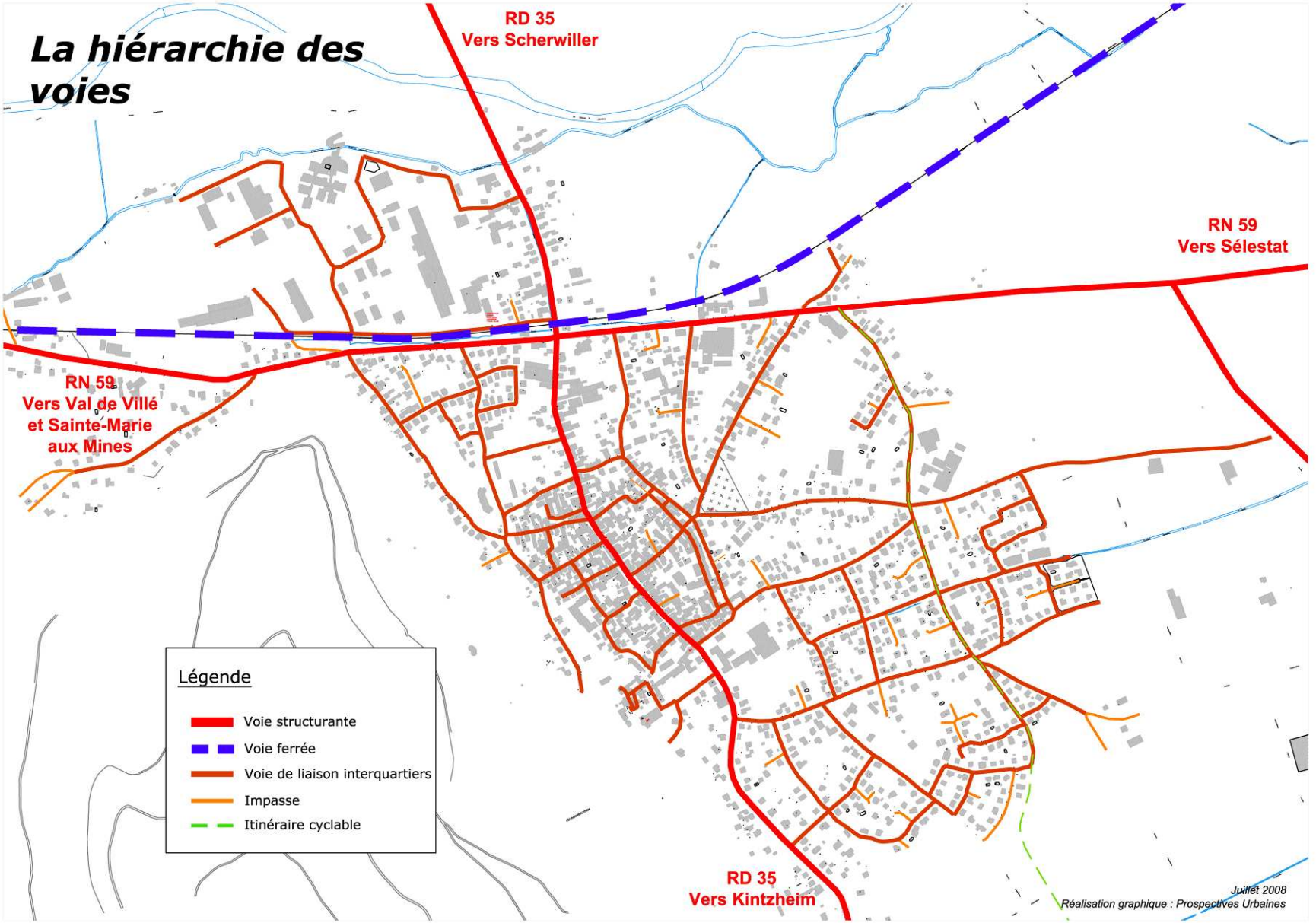
L'objectif est de réduire les effets liés aux flux de transit des nombreux poids lourds (2 000 véhicules/jour) et de réduire la gêne occasionnée par le trafic automobile très dense sur cet axe.

La Déclaration d'Utilité Publique a été annulée, l'ensemble du processus a donc été repris.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la déviation de la RN 59 à Châtenois, dans le département du Bas-Rhin, ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 10 octobre 2012 paru au Journal Officiel de la République française.

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter du 18 octobre 2012. La déviation de Châtenois est classée dans le Réseau routier national et le statut de route express lui est attribué.

Il apparaît fondamental de prendre en compte l'évolution du tracé de cette voie, les implications sur l'évolution de l'urbanisation étant très importantes.


La hiérarchie des voies
RD 35
Vers Scherwiller
RN 59
Vers Sélestat
RN 59
Vers Val de Villé
et Sainte-Marie
aux Mines
RD 35
Vers Kintzheim
Légende
Voie structurante
Voie ferrée
Voie de liaison interquartiers
Impasse
Itinéraire cyclable
Juillet 2008
Réalisation graphique : Prospectives Urbaines

2.3.5 Les éléments de synthèse

→ **La préservation du patrimoine architectural remarquable.**

→ **La préservation des caractéristiques du bâti ancien (volumes, implantation).**

→ **La bonne intégration des transformations et des réhabilitations du bâti ancien.**

→ **Le potentiel de logements généré par les transformations des dépendances (granges, hangars…).**

→ **La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques.**

→ **Le maintien d'une activité économique dynamique à l'intérieur de la ville, et dans des zones dévolues.**

→ **L'évolution des besoins en stationnement.**

→ **La mono fonctionnalité générant des quartiers dortoirs.**

→ **La mixité de l'habitat pour répondre aux besoins de certaines populations, à l'échelle du bassin de vie.**

→ **La consommation de foncier dans le logement individuel**

→ **L'étirement le long des voies de l'espace urbanisé.**

→ **L'hétérogénéité des formes architecturales banalisant le paysage urbain.**

→ **Les différents modes de circulation dans la ville.**

→ **La qualité des franges urbaines, transitions entre l'espace bâti et l'espace naturel.**

→ **La prise en compte de la future déviation de Châtenois dans les réflexions de développement urbain.**

→ **La sensibilisation aux dispositifs permettant d'économiser l'énergie (panneaux solaires…).**

2.4 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'évolution de la ville s'est faite par strates successives, plus ou moins consommatrices d'espaces, selon l'époque d'urbanisation et la vocation des espaces bâtis produits.

La ville s'est développée en « grignotant » progressivement les terres alentours, qu'il s'agisse d'espaces agricoles (champs, prés) essentiellement vers l'est et le sud, ou d'espaces naturels, vers l'ouest.

L'analyse de la consommation de foncier s'appuiera sur les plans disponibles au moment de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, s'agissant d'un document graphique réalisé dans les années 1990.

Nous évaluerons les surfaces consommées :

- pour l'habitat,
- pour les équipements publics et les loisirs,
- pour les activités économiques.

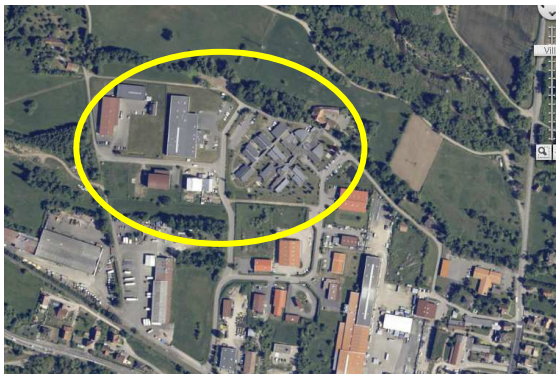
Ont ainsi été urbanisés notamment les secteurs suivants :

1. le lotissement au sud de Châtenois (zone d'habitat pavillonnaire) pour une superficie d'environ 4.8 ha, ponctionnée sur de l'espace agricole

2. le lotissement implanté en façade est de la ville (zone d'habitat comportant de l'habitat individuel, de l'individuel plus dense, de l'habitat intermédiaire et du logement collectif) pour une superficie d'environ 4.5 ha ponctionnée sur l'espace agricole

3. le lotissement de « Val de Villé » implanté au débouché de la RD 424, à l'est de la ville, pour 2.2 ha, consommée sur de l'espace agricole,

4. l'extension de la zone d'activité du Sultzfeld, au nord de la ville, pour 9 ha, autrefois terrains en prés,



5. des extensions ponctuelles des zones urbaines d'habitat le long des voies et/ou en profondeur d'une zone bâtie (annexe de Scherwiller par exemple), pour une superficie inférieure à 1 ha,
6. des extensions ponctuelles de sites d'activités, dans le prolongement des implantations existantes (Grube, à l'ouest de l'autoroute, Sultzfeld vers l'ouest le long des voies et/ou en profondeur d'une zone bâtie (annexe de Scherwiller par exemple), pour une superficie inférieure à 2 ha.

le site à vocation ludique (city stade, terrain de jeux) situé à l'est de la ville porte sur une superficie de 1 ha, distrait des zones agricoles.

7. En dernier lieu, on relèvera que la collectivité a engagé l'aménagement d'un site « naturel » à l'intérieur du tissu bâti sur une superficie d'environ 4 ha, destinée à conforter l'offre de logements (habitat individuel et collectif). Cette urbanisation ne génère pas à proprement parler une consommation foncière agricole, les terrains étant surtout constitués de prés en cœur de ville, dont la qualification serait davantage « naturelle ».

Synthèse

Par rapport au bâti existant au moment de l'approbation du P.O.S., les évolutions de l'urbanisation se sont opérées sur l'espace agricole. Elles ont porté sur :

- 12 ha pour l'habitat (lotissements et extensions ponctuelles)
- moins de 1 ha les équipements publics
- 12 ha pour les activités économiques (zones d'activités et extensions de sites)

soit un total d'environ 25 hectares.

Par ailleurs, l'analyse des données BDOCS (Base de Données d'Occupation des Sols – Région Alsace) montre, pour la période 2000/2008 les évolutions suivantes :

	2000	2008	Evolution	Evolution en %
Habitat	125,35	140,48	15,13	12,07
Espaces urbains spécialisés*	4,24	4,24	0	0,00
Grandes emprises**	107,91	116,08	8,17	7,57
Espaces verts artificialisés	3,8	3,8	0	0
Espaces libres	6,85	3,52	-3,33	-48,61
Cultures annuelles	160,47	157,19	-3,28	-2,04
Cultures permanentes	531,89	520,39	-11,50	-2,16
Forêts	477,87	471,92	-5,95	-1,25
Formations pré-forestières	28,61	29,37	0,76	2,66
Surfaces en eau	9,9	9,9	0	0
Surface totale de la commune	1 456,89	1 456,89		

*Les espaces urbains spécialisés, prennent en compte les emprises scolaires, hospitalières, culturelles, les cimetières, les espaces publics tels que les places.
** Les grandes emprises prennent en compte notamment les emprises industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires, les gravières, réseaux de transport, et exploitations agricoles.

Ainsi, en 9 ans, l'urbanisation a généré une ponction foncière de près de 20 ha.

2.4.1 Le bilan du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2002, soit une « durée de vie » de sept ans.

Des objectifs principaux ont été définis dans le cadre du P.O.S., celui-ci devant constituer l'un des outils de leur mise en œuvre par le biais du zonage (y compris emplacements réservés) et du règlement en particulier. Cependant, certains d'entre eux n'ont pas trouvé de traduction « visible » dans ce document, vraisemblablement parce que le P.O.S. n'était pas l'outil adapté à l'objectif, ou parce que les démarches déjà engagées par la commune permettaient d'atteindre l'objectif sans le « levier » du P.O.S. Un examen des moyens de transposition des objectifs généraux figure dans le premier chapitre.

Les objectifs généraux ont en outre été complétés, zone par zone, par des objectifs complémentaires. L'analyse de ces derniers au regard des dispositions mises en œuvre par le P.O.S. est étudiée dans le deuxième chapitre.

Les éventuels écarts constatés avec les enjeux repérés dans le cadre du diagnostic du P.L.U. sont rappelés dans le troisième chapitre.

Les options de développement du P.O.S.

Il s'agit des objectifs figurant dans le rapport de présentation, explicitant et justifiant les choix opérés par la commune.

Objectif annoncé	*Moyens mis en œuvre au travers du POS et effets*
Maintenir une situation démographique favorable	
Encourager la rénovation de l'habitat ancien	En zone urbaine, la démolition des bâtiments est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation à démolir. A noter que cette disposition spécifique du règlement apparaît peu utile, dans la mesure où toute la zone UA est intégrée dans le rayon de 500 m autour des MH avec obligation de déposer une demande permis de démolir. Dans toute la zone UA, les règles édictées dans le POS ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre est détruit. Cette disposition n'est plus utile aujourd'hui, dans la mesure où la reconstruction à l'identique est un principe de base initié par la loi S.R.U. Nota : le POS n'a pas les moyens d'encourager en tant que telle la rénovation de l'habitat ancien, sauf si la commune acquière des bâtiments qu'elle réhabilite.
Ouvrir des terrains à l'urbanisation	Le P.O.S. a défini des secteurs spécifiques identifiant les futures zones urbanisées : 24 ha ont été classés en zone INA1 à vocation d'habitat.

Objectif annoncé	*Moyens mis en œuvre au travers du POS et effets*
Favoriser la construction de logements locatifs	La commune avait prévu la construction d'une troisième tranche de logements HLM. Nota : le régime des POS ne permet pas de distinguer des objectifs de mixité de l'habitat. Pour l'objectif annoncé, le POS n'a pu « que » ne pas empêcher la réalisation de telles opérations (règlement).
Conforter le caractère viticole de la commune	
Faciliter l'installation et l'extension des exploitations viticoles au cœur du village, mais également en périphérie de celle-ci	Le règlement interdit les exploitations agricoles autres que viticoles, dans la zone UA, UB. Ne sont admis dans ces zones que les aménagements, transformations ou extension des exploitations déjà existantes. Le périmètre AOC est protégé (NCb) : seuls l'aménagement et l'extension (40 % de l'emprise au sol) sont autorisés.
Développer l'offre touristique	
Favoriser le développement touristique	Le POS favorise la construction destinée à l'hôtellerie en zone INA3. Cependant, aucune installation de ce type n'a été réalisée en zone INA3.
Eviter le mitage et diminuer la consommation de terrain	
Définir avec clarté les zones d'urbanisation futures réservées à l'habitat et aux activités et limiter l'urbanisation le long des voies	Les zones de développement sont prévues : les zones INA1 destinée à l'habitat, les zones INA2 destinées aux activités et les zones INA3 concernant le sport, loisirs et tourisme. Les différentes zones destinées à l'habitat permettent de relier les différentes zones en comblant les « trous » permettant d'éviter l'étalement urbain. Le règlement ne favorise pas forcément la densification des zones (implantation sur limite séparative interdite par l'article 7 INA1.
Organiser le développement de l'agglomération en protégeant autant que possible l'environnement et le site de la commune en empêchant le mitage	Le positionnement des zones INA a été opéré dans la continuité des zones bâties, et dans le « remplissage » des dents creuses.

Objectif annoncé	*Moyens mis en œuvre au travers du POS et effets*
Favoriser l'emploi	
Offrir aux entreprises locales les moyens de s'agrandir et de se développer	Le P.O.S prévoit 6 zones UX (35 ha au total) qui identifient les espaces déjà dévolus aux activités économiques existantes, et 17.3 ha de zones INA2, qui constituent des zones de développement économique. La superficie de certaines zones (scierie en bordure de la RD 35 vers Scherwiller, zone UX à Val de Villé, le long de la RD 424 par exemple) apparaît surdimensionnée au regard des besoins de l'activité et/ou du positionnement par rapport à la voie (RD 35 et/ou RD 424).
Renforcer le tissu des activités autour des zones existantes	Les zones UX et INA2 sont située dans le prolongement des constructions existantes. Les zones UX à l'extérieur du village identifient directement les sites à vocation économique.
Préserver le patrimoine ancien	
La commune dispose de nombreux bâtiments anciens qui méritent d'être conservés et mis en valeur	Aucune disposition du POS ne permet de préserver le bâti le plus remarquable, en particulier celui repéré par Service Régional de l'Inventaire Alsace. Cependant, le centre ancien est entièrement concerné par le périmètre de protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
Les remparts doivent également être préservés	Le P.O.S les prend en compte en délimitant des zones spécifique et en n'y autorisant que les transformations et aménagements dans les volumes déjà existants.
Préserver le paysage et le cadre de vie	
Maintenir les forêts existantes	Des prescriptions spécifiques ont été édictées par le POS : les zones naturelles ND, où la constructibilité est limitée. Par contre, il est possible d'étendre les constructions déjà existantes jusqu'à 40% de leur volume.
Protection des abords des cours d'eau	Des reculs de 6 m sont prévus par rapport aux berges des cours d'eau (en zones NC et ND).
Maintenir des espaces verts en zone urbaine	L'article 13 indique précise que les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et entretenus. A noter que cette disposition générale ne garantit pas le maintien d'espaces verts en zone urbaine. En effet, rien n'interdit de minéraliser l'ensemble des espaces non bâtis (ils peuvent alors être considérés comme « aménagés »). Certains terrains situés en zone UBb (lieu-dit « La Binn » sont exclusivement destinés à être plantés ou engazonnés.

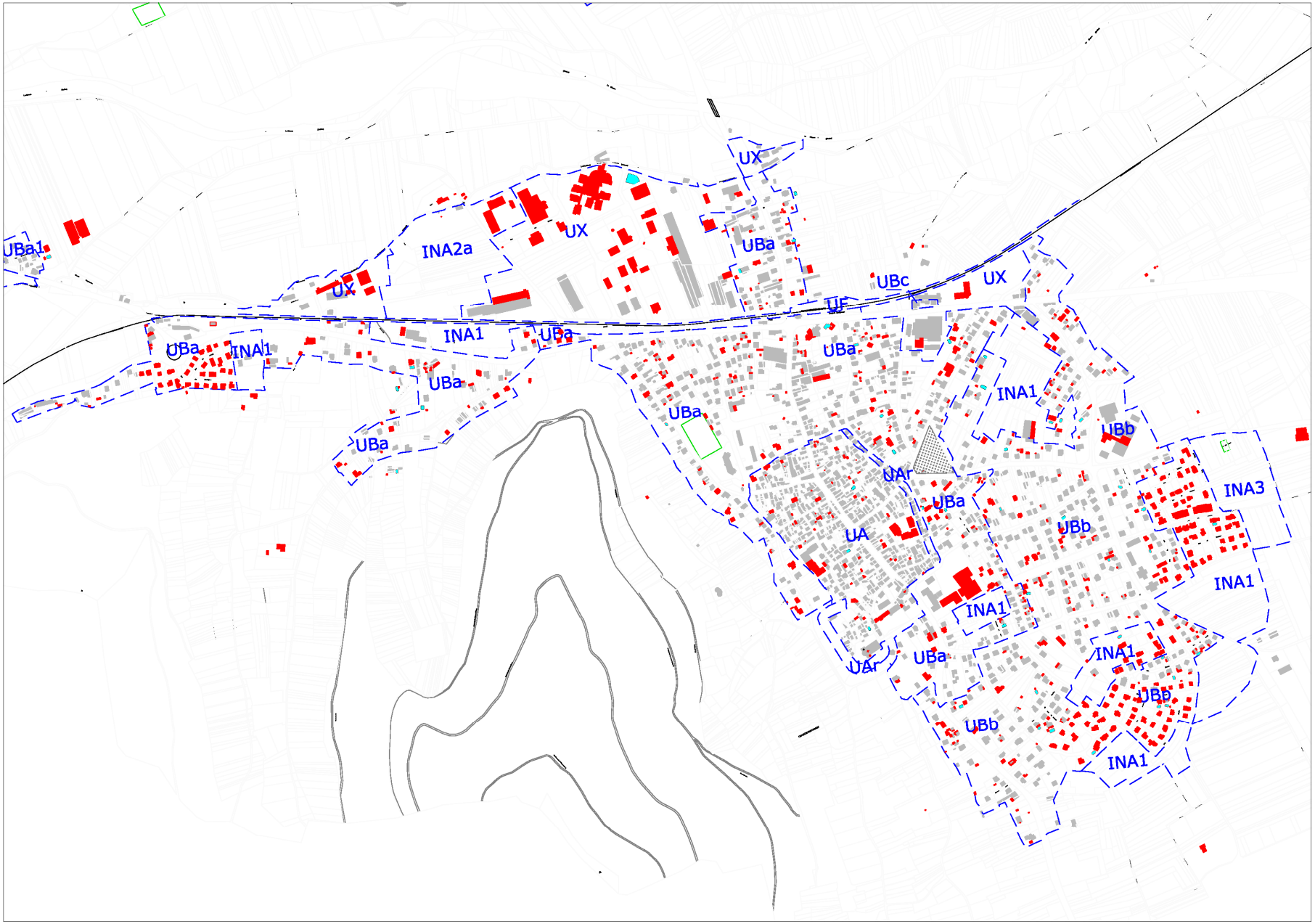
Les objectifs par zones

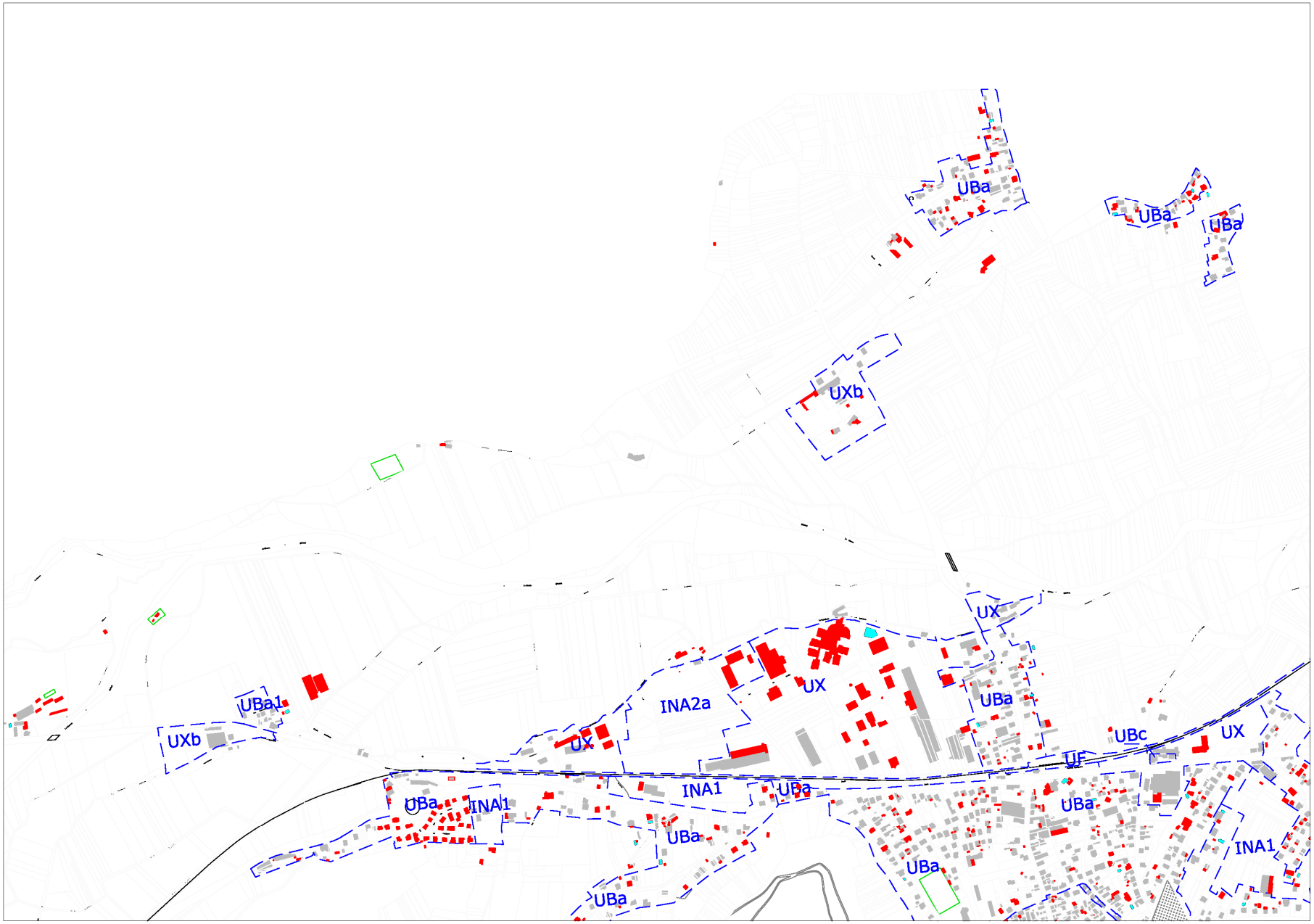
Les objectifs généraux sont complétés par des objectifs par zone. L'analyse de ces derniers, au regard des dispositions mises en œuvre par le P.O.S. est étudiée dans le deuxième chapitre.

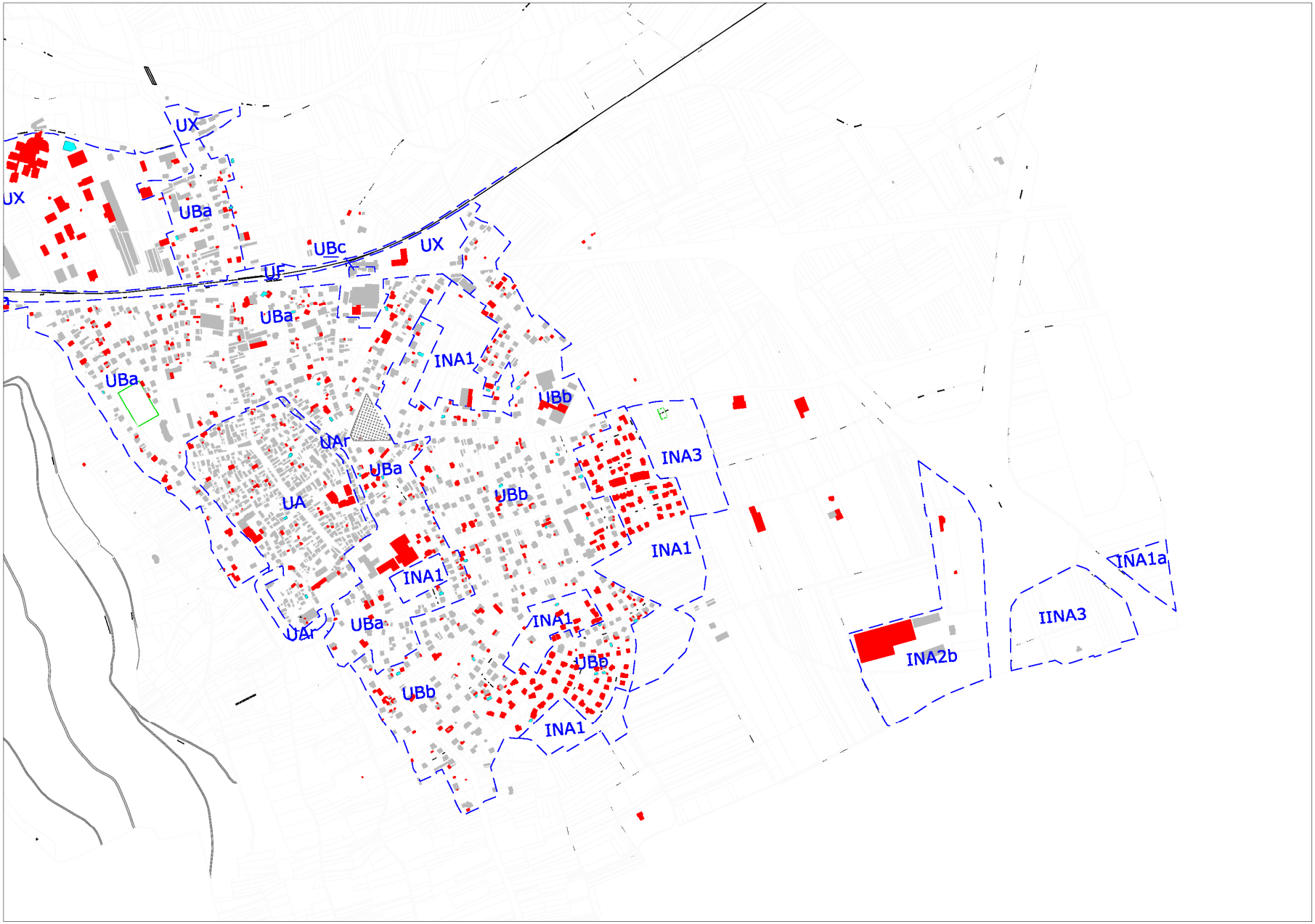
L'ensemble des documents (rapport de présentation, zonage, règlement, emplacements réservés) a été étudié, les tableaux suivants mettant en évidence les difficultés potentielles, ainsi que les éventuels écarts constatés avec les objectifs initiaux du P.O.S. ainsi qu'avec les enjeux repérés dans le cadre du diagnostic du P.L.U. Ces derniers sont rappelés dans le troisième chapitre.

Le P.O.S. a été approuvé le 7 mars 2002, l'analyse de ses effets porte donc sur les sept années écoulées.

Les cartes suivantes reprennent le zonage du POS en vigueur, et, en rouge, les constructions réalisées depuis l'approbation du POS. Ce repérage permet de mettre en évidence la consommation de foncier dans les zones urbaines et les secteurs d'extension retenus par le POS.


UBa1
UX
INA2a
UX
UX
UBa
UBc
UX
UE
UBa
INA1
UBa
UBa
UBa
UBa
UBa
INA1
UBb
UAr
UBa
INA3
UA
UBb
INA1
INA1
UAr
UBa
INA1
UBb
UBb
INA1


UBa
UBa
UBa
UXb
UX
UBa1
UXb
INA2a
UX
UBa
UBc
UX
UX
UF
INA1
UBa
UBa
INA1
UBa
UBa
UBa
UBa
INA1


UX
UX
UBa
UBc
UX
UF
UBa
UBa
INA1
UBb
UAr
UBa
INA3
UA
UBb
INA1
INA1
UAr
UBa
INA1
UBb
UBb
INA1
INA2b
IINA3
INA1a

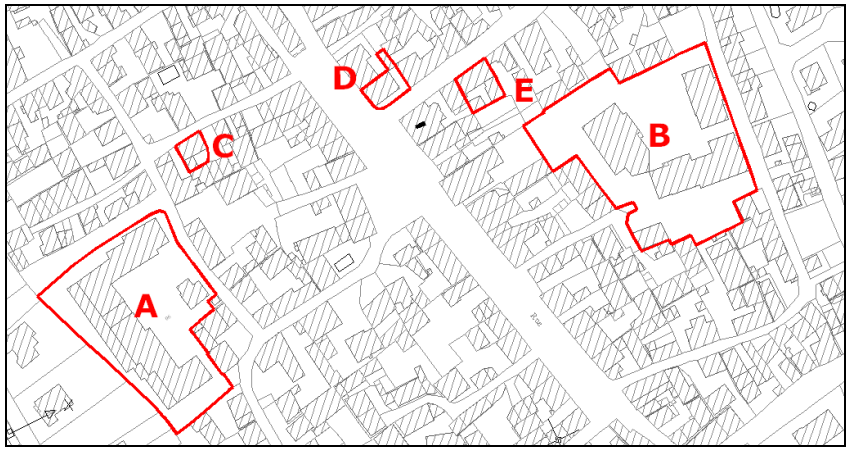
La zone UA

C'est une zone déjà urbanisée où les infrastructures existantes permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, le commerce, les bureaux et services, l'artisanat et l'industrie ainsi que leurs dépendances.

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle comprend un secteur UAr délimitant les anciens remparts, ainsi que les anciennes douves situées le long des rue du Rhin et du Tir.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Interdire l'implantation de nouvelles exploitations qui ne seraient pas viticoles	Concernant les activités agricoles autres que viticoles, ne sont admis que les travaux pour l'aménagement, la transformation ou l'extension des exploitations agricoles existantes dans la zone.	
Conserver l'image des formes urbaines héritée de l'époque médiévale	Les constructions situées en premières lignes doivent soit être implantées sur la ligne des constructions existantes, soit respecter un retrait au maximum égal à la demi-largeur de la rue. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à la gouttière, soit 4 niveaux habitables.	Une grande majorité des constructions est édifiée à l'alignement des voies, mais les adaptations au parcellaire et aux voies ont imposé des exceptions. Les hauteurs sont diverses mais majoritairement égales à 12 mètres, notamment pour les logements collectifs récents.
Protéger les remparts de la vieille ville	Dans les secteurs UAr, ne sont autorisées que les transformations des constructions existantes, à condition qu'ils s'opèrent dans les volumes existants et qu'ils ne génèrent pas de logements supplémentaires.	
Respecter une uniformité des bâtiments principaux par rapport à l'existant	Les toitures des nouvelles constructions devront être à deux pans de pentes égales, comprises entre 45° et 52°, avec possibilité de demi-croupes. Les toits devront être couverts de tuiles dont la couleur sera celle de la terre cuite naturelle (brun-rouge). Pour les constructions viticoles non destinées à l'habitation, d'autres matériaux de couverture de couleur terre cuite pourront être utilisés.	Les nouvelles constructions, surtout pour les collectifs, peuvent rompre avec l'homogénéité du centre ancien et peuvent donc tendre à banaliser cet espace (avancées de façades sur l'espace public par exemple)

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Préserver une grande latitude de constructibilité	Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 2,5.	Le COS peut favoriser la création d'une SHON importante pour les terrains les plus grands et à l'inverse constituer un frein dans le cas de réhabilitation d'anciens corps de ferme ou de densification sur des petites parcelles.



Cas	Superficie du terrain	SHON maximale autorisée	**nombre de logements potentiels**
A	3 974	9 935	**99**
B	5 049	12 623	**126**
C	149	373	**3**
D	242	605	**5**
E	274	685	**5**

La zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitat, mais aussi de commerce, de bureau et de service, d'artisanat, d'industrie et agricole, ainsi que leur dépendance.

Elle correspond aux extensions de l'urbanisation à partir du noyau ancien et comprend deux secteurs : UBa, qui correspond aux premières extensions non organisées de l'urbanisation, et le secteur UBb correspondant aux extensions les plus récentes, sous forme organisée.

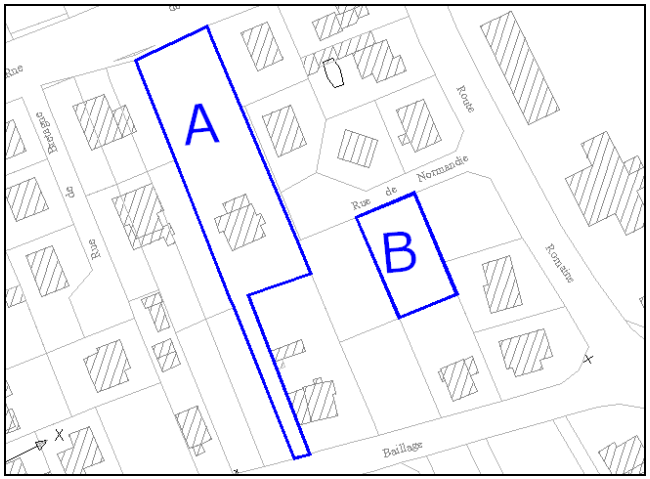
Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Interdire l'implantation de nouvelles exploitations agricoles	Idem qu'en zone UA	Ces zones correspondent en effet à des espaces où il n'existe pas d'activité agricole.
Conserver l'aspect de continuité des façades en zone UBa	Dans la zone UBa, les constructions situées en première ligne doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes et sur le bord est de la rue du Maréchal Foch, elles doivent être implantées à l'alignement des voies.	Les constructions sont implantées avec un recul quasi-systématique entre 2 mètres et 5/6 mètres selon le lieu, sauf pour la rue du Maréchal Foch où l'implantation à l'alignement des voies est respectée. Les constructions situées en 2e ligne peuvent ponctuellement rompre cette continuité des façades.
Permettre la création de places de parking en zone UBb	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites de voies, permettant ainsi d'assurer les besoins en stationnement de toute construction ou installations nouvelles hors du domaine public affecté à la circulation automobile.	L'essentiel des constructions dispose d'espaces de stationnement privatifs. Toutefois, les normes de stationnement (nombre d'espaces à réaliser) fixées par le POS selon le nombre de pièces par logement ne sont plus adaptées depuis la réforme du PC en octobre 2007. Par ailleurs, elles ne s'appliquent qu'aux besoins directement liés au logement, sans prendre en compte une dimension plus globale (espaces dévolus aux visiteurs par exemple).
Optimiser les petits terrains de construction	Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative, soit à (H/2- m) > ou = à 3 mètres	Les règles actuelles d'implantation ne permettent pas nécessairement une optimisation des petits terrains. En secteur UBa, une construction qui ne s'implante pas sur limite séparative, et ayant une hauteur à la gouttière de 8 m devrait respecter (8/2 – 2) > ou = à 3 m, ce qui implique un recul minimal de 3 m.

<table>
<tr><th>Objectif</th><th>Disposition du POS</th><th>Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.</th></tr>
<tr><td>Respecter l'aspect actuel concernant la hauteur des constructions</td><td>La hauteur des constructions à édifier ne devra pas excéder 8 mètres à la gouttière en zone UBa et 7 mètres à la gouttière en zone UBb (3 niveaux habitables dont un au plus sous combles dans les deux cas)</td><td>De manière générale, la hauteur des bâtiments est plus faible que les règles édictées. Cependant, certains immeubles collectifs ont une hauteur de 10 mètres à la gouttière.

Ils peuvent, par leur hauteur et la proximité avec d'autres constructions, constituer des obstacles à l'ensoleillement des autres constructions, notamment en hiver. La question de la hauteur est ainsi à étudier avec la densité de construction sur et à proximité du terrain d'implantation.</td></tr>
<tr><td>Respecter une uniformité des bâtiments principaux par rapport à l'existant</td><td>La règlementation concernant les pentes de toits ne s'applique pas aux bâtiments publics, viticoles et industriels.

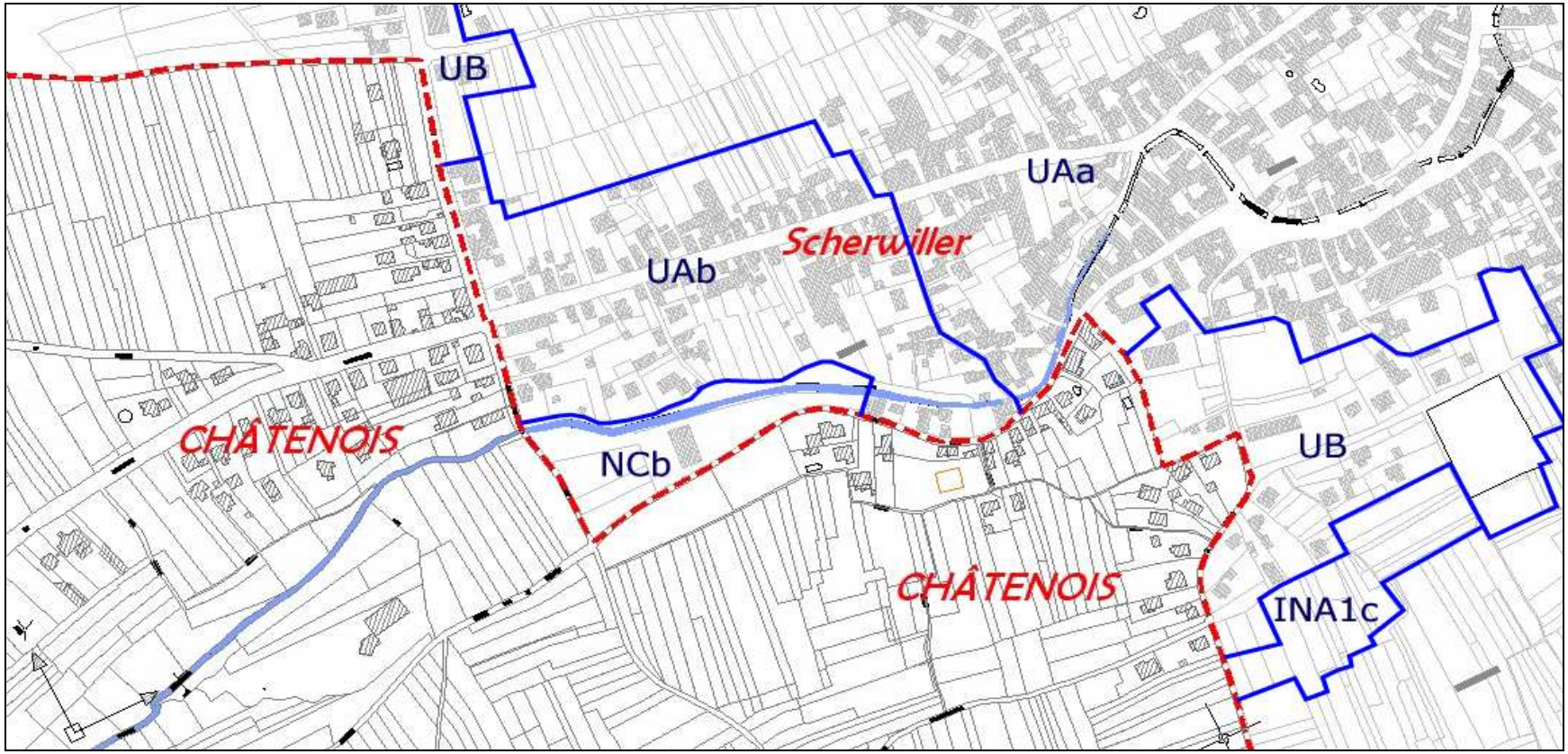
Les toitures des nouvelles constructions devront être à deux pans de pentes égales, comprises entre 45° et 52°, avec possibilité de comporter des demi-croupes.

Pour la couleur des tuiles, idem qu'en UA.</td><td>L'inclinaison des toits de 52° est typique des zones anciennes mais n'est pas adaptée à la typologie des zones UB. Une inclinaison de 45° est-elle possible pour les toitures à 4 pans ? Des constructions à 4 pans existent en effet en zone UB.

La présence plus systématique de panneaux solaires, et plus généralement des dispositifs d'économie d'énergie, est désormais à prendre en compte.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Préserver une grande latitude de constructibilité tout en parant à une remise en cause fondamentale des formes urbaines</td><td>Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,8.</td><td>Les possibilités de densification issues de l'application du COS peuvent là aussi apparaître importantes, comte tenu des caractéristiques des terrains essentiellement dans le secteur UBa.</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>
<table>
<tr><th>Cas</th><th>Superficie du terrain (en m²)</th><th>SHON maximale</th><th>Nombre de logements potentiels</th></tr>
<tr><td>A</td><td>2 228</td><td>1 782</td><td>17</td></tr>
<tr><td>B</td><td>626</td><td>501</td><td>5</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Le cas des zones à proximité de SCHERWILLER

Le tissu bâti de Châtenois est, pour sa partie nord-est, limitrophe avec celui de Scherwiller. Certaines zones d'urbanisation sont en contact direct. Les prescriptions seront alors différentes selon que l'on se trouve à Châtenois (les zones concernées sont des zones UBa) ou à Scherwiller (les zones concernées sont des zones UAa, UAb, UB, et NCb).



Plusieurs différences sont à repérer :

La zone UBa de Châtenois concerne les premières extensions non organisée de l'urbanisation, alors que les zones UAa et UAb de Scherwiller correspondent au centre ancien du village, la zone INAc est destinée à une urbanisation future et la zone NCb est destinée à l'activité agricole. Seule la zone UB correspond aux extensions de l'urbanisation. Or, la proximité immédiate avec ces zones peut limiter l'homogénéité globale. Cela se traduit par des règles spécifiques :

1. Pour Châtenois, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points diminué de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette disposition va être quasiment identique à Scherwiller pour les constructions à l'arrière du bâtiment principal (la différence se trouve dans le fait de ne pas diminuer la hauteur de 2 mètres).

2. Mais, dans les zones UAa et UAb, tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en continu d'une limite séparative latérale à une autre ou à défaut être assuré par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur. Pour les constructions situées en fond de parcelle, elles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.
3. La hauteur des constructions est plus permissive à Scherwiller qu'à Châtenois : 3 niveaux habitables au-dessus du sol, dont un au plus sous comble, sans pouvoir dépasser 8 mètres à la gouttière, avec des toitures de pentes entre 45 et 52° et des clôtures limitées à 1,50 m pour Châtenois alors qu'à Scherwiller la hauteur maximale au faîtage est de 13 mètres pour la zone UAa et 12 mètres pour la zone UAb avec des pentes situées entre 45 et 55°, des hauteurs de clôture limitées à 2m. Le COS est fixé 0,8 pour Châtenois (sans possibilité de dépassement) et à 2 pour Scherwiller (avec possibilité d'extension) peut aussi amener des traitements différenciés.
4. Pour les zones UB du POS de Scherwiller, l'emprise au sol est règlementée à 40% pour l'emprise au sol des bâtiments et 70% pour les bâtiments agricoles. Les hauteurs y sont limitées à 10 mètres sans règlementation spécifique concernant la pente des toits. Le COS y est de 0.6 avec possibilité de dépassement limitée à 20%.

La question de l'adaptation des règles aux typologies observées de part et d'autre des limites communales, ainsi qu'aux objectifs d'évolution du bâti, pourrait constituer une piste de réflexion commune pour les 2 documents d'urbanisme.

La zone UF

Elle correspond à une zone réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises de gare, les grands chantiers et les plates-formes de voies.

Les zones UX

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Aérer l'espace sur rue et permettre l'approche des engins d'entretien des berges des rivières et des ruisseaux.	A l'intérieur de l'agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée à plus de 6 mètres de l'alignement des voies routières et ferrées. Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 35 et de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.	Les prescriptions de recul en agglomération sont globalement respectées.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
	Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.	
Reproduire l'existant	Les règles d'implantation, de volume et d'aspect sont très peu contraignante.	Rien n'interdit de reproduire l'existant, mais rien de l'y contraint.
Préserver les espaces verts en permettant l'aération du secteur.	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.	La seule réglementation de l'emprise au sol ne permet pas d'assurer la préservation des espaces verts. Ce sont les dispositions de l'article 13 qui auraient pu répondre à cet objectif.

La zone INA1

La zone INA1 est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme. Elle est destinée à l'urbanisation principalement axée sur l'habitation, le commerce, les bureaux et services, l'artisanat et l'industrie ainsi que l'indépendance.

Les secteurs INA1a doivent être ouverts progressivement à l'urbanisation, sous forme d'opération dont la superficie minimale doit être de 0.5 ha.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Développer l'habitat pour répondre à l'accroissement de la population	Les zones prévues par le POS représentent une superficie de 20 hectares. Sur la base de 15 logements par hectare, soit 300 logements potentiels, et à raison de 2.5 personnes par logement, le potentiel d'accroissement démographique pouvait être estimé à 750 personnes supplémentaires.	Seule une partie (environ 35 %) des surfaces destinées à être urbanisées en INA ont été urbanisées. Les objectifs de densification issus de la loi SRU ainsi que les orientations du SCOT sont à prendre en compte dans le futur PLU.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Respecter le principe d'économie des espaces	Les zones au Sud et à l'Est du centre ancien sont des zones vierges de toute urbanisation, enclavée au cœur de zones urbanisée. La construction principale doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié des différences d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres	Ces zones sont principalement situées entre plusieurs zones urbaines, permettant de créer une continuité de l'urbanisation L'impossibilité d'implanter les constructions sur les limites séparatives entraîne une consommation de l'espace supplémentaire.
Créer des accès rationnels et sécurisés sur la RN 59	Pour la zone autour du giratoire du Val de Villé, les opérations d'aménagement doivent accéder directement sur le carrefour giratoire RN 59/ RD 424	Un aménagement a été prévu dans le prolongement de la rue des Acacias et des Châtaigniers pour permettre le raccordement avec le carrefour giratoire.
Favoriser l'implantation de constructions de type pavillonnaire et favoriser l'ensoleillement des constructions	L'article 6INA1 impose une implantation avec un recul d'au minimum de 5 mètres de la limite par rapport aux voies. Les reculs par rapport aux limites séparatives interdisent l'implantation sur limite (sauf si la hauteur est inférieure à 3.5 m).	Les nouvelles constructions se situent en milieu de parcelle, en recul par rapport aux voies routières et aux limites séparatives. A noter que ces modes d'implantation sont consommateurs d'espace et ne sont pas forcément adaptés à des terrains de petite dimension (ce qui pose la question de l'accès au logement des plus modestes).
Aménager un site de nomades sédentarisés	Le secteur INA1A est destiné aux logements des nomades sédentarisés Des prescriptions spécifiques d'implantation et de volumétrie y sont applicables.	La zone se trouve isolée à côté de l'autoroute (nuisances sonores, sécurité des flux véhiculaires).

La zone INA2

La zone INA2 est une zone naturelle, peu ou non desservie par les équipements, destinée à l'urbanisation à court et moyen terme axée sur les activités.

Elle se compose de deux secteurs : le secteur INA2a, proche du centre de la commune et le secteur INA2b, sur le site d'une ancienne carrière, le long de l'autoroute A 35.

Les constructions doivent être implantées au sein d'opération d'aménagement ou de construction d'au moins 0,50 ha

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Préserver les espaces verts	L'emprise au sol < ou = à 60% de la superficie du terrain.	Même remarque que pour UX
Spécificités de la zone INA2b	Toutes les règles sont applicables, hormis celles relatives à l'assainissement : l'assainissement non collectif y est autorisé, sous réserve de se conformer à la règlementation en vigueur.	

La zone INA3

C'est une zone naturelle dans laquelle est prévue essentiellement l'implantation d'équipements collectifs à vocation de sports, loisirs et tourisme, à vocation intercommunale, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, de manière organisée.

La proximité avec des quartiers d'obligation est prise en compte, le règlement interdisant les activités bruyantes comme les constructions et installations à usage de sports et de loisirs motorisés.

Les dispositions concernent principalement les établissements hôteliers, avec des règles sur les hauteurs des constructions (8 mètres à la gouttière) et sur les toitures (2 pans de pente égale, comprise entre 45 et 52° et doivent être couverte de tuiles dont la couleur sera celle de la terre cuite, c'est-à-dire brun-rouge)

La zone IINA3

C'est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future, dans laquelle est prévue essentiellement l'implantation d'équipements collectifs à vocation de sports, loisirs et tourisme. C'est une zone intercommunale située à proximité de l'A35. Des études ont été menées à l'échelle intercommunale, mais n'ont pas trouvé de traduction à l'échelle de Châtenois à ce jour. La question de la pérennisation de cette zone reste posée.

La zone agricole NC

La zone NC est une zone naturelle à protéger, en raison notamment, de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

Elle se divise en trois zones : le secteur NCa, secteur agricole avec un sous secteur NCai, au nord de la RD 424 où va s'appliquer les règles relatives aux routes à grande circulation, le secteur NCb, secteur agricole à préserver (AOC) ou de paysage dont la qualité est particulièrement vulnérable, et le secteur NCc, où sont autorisées les activités hôtelières et le tourisme équestre.

Objectif	*Disposition du POS*	*Ecart par rapport à l'objectif initial et/ou par rapport aux enjeux repérés dans le diagnostic P.L.U.*
Permettre l'exploitation des zones agricoles NCa	Sont admises les constructions et l'installation liées et nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation destinés aux logements des exploitants agricoles quant elles sont nécessaires à l'exploitation, ainsi que l'aménagement, et l'extension des constructions existantes	La proximité avec les habitations peut poser problèmes, dans le cas d'implantations d'élevage (règles de réciprocité).
Préserver le vignoble AOC et la qualité paysagère en zone NCb	Seuls les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés. Les occupations et utilisation du sol liés et nécessaires à l'activité des exploitants agricoles à l'exclusion de toute construction.	Les espaces viticoles ne sont pas constructibles. Attention à l'impact paysager des constructions agricoles à l'extérieur des espaces densément bâtis.
Eviter les constructions le long des voies	Reculs de construction par rapport aux voies	

La zone agricole ND

C'est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend une zone NDa qui recouvre une décharge publique et une zone NDi, comprenant les zones inondées du Giessen. Le reste de la zone concerne une partie de la forêt domaniale de la Vancelle ainsi que les massifs boisés et les grandes forêts communales.

La constructibilité y est limitée car seuls sont autorisés les constructions et installations liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt et les transformations, aménagements et extensions des constructions dans une limite de 40%. Sont aussi autorisés l'installation des infrastructures de communication et télécommunication, ainsi que les terrains de camping et de caravane de faible importance. Les installations liées à la décharge d'ordures, les dépôts de carcasse de véhicules et les aires de stationnement sont autorisées dans la zone NDa.

La zone NDa, correspondant à la décharge, nécessite une réflexion particulière.

Les emplacements réservés

Ils portent essentiellement sur la réservation de terrain en vue d'infrastructures routières, permettant notamment la création d'accès à des zones d'urbanisation future. Tous n'ont pas été réalisés.

L'essentiel de la surface d'emprise des emplacements réservés est lié au projet de déviation de la RN 59 qui présente à lui seul 58 hectares. Celui-ci a fait l'objet de réflexions complémentaires, modifiant son tracé.

Conclusion

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé intègre un certain nombre des enjeux repérés dans le diagnostic du P.L.U.. C'est le cas en particulier de ceux liés à la pérennisation de l'activité économique, au stationnement, aux impasses, à la préservation de certains espaces naturels, à la prise en compte partielle de la problématique « eau ».

A l'inverse, la profondeur constructible des zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB) risque de produire des effets contraires, notamment en matière de gestion des réseaux (eau, assainissement) et d'accès privés.

Les règles relatives à l'aspect extérieur n'ont aujourd'hui aucun effet sur les matériaux employés (bardages, tôle, tuiles…) ni sur les couleurs alors que les constructions récentes présentent des configurations de plus en plus diverses, leur juxtaposition pouvant nuire à une certaine harmonie d'ensemble.

En revanche, malgré des objectifs exprimés d'intégration des nouvelles constructions dans le bâti environnant (ce point constituant également un enjeu repéré dans le diagnostic du PLU), un certain nombre de dispositions (telles que l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) produisent un effet contraire à celui recherché. De plus, des dispositions réglementaires génèrent un tissu pavillonnaire peu propice au maintien sur place de jeunes en début de parcours résidentiel. Dans ce cas en particulier, les règles de volume de construction (hauteur et COS) permettent actuellement la réalisation de petits collectifs à vocation locative par exemple.

En dernier lieu, il y faut rappeler l'évolution du site de traitement des déchets, aujourd'hui classé en zone N, sans règlement particulier.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LA JUSTIFICATION DES RÈGLES

Le projet de développement de CHATENOIS doit permettre de répondre aux **trois objectifs suivants** :

1. Conforter le rôle de pôle urbain majeur de Châtenois,
2. Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable,
3. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.

Ceux-ci ont été définis à la lumière des atouts, handicaps et besoins de la commune exposés dans la première partie du rapport de présentation.

En effet, la commune a souhaité se doter d'un projet réaliste et cohérent, afin de répondre aux besoins à court, moyen et long terme.

Il s'inscrit dans le respect des grands principes d'urbanisme exprimés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'équilibre entre :

1° **L'équilibre entre** :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

Le P.A.D.D. de Châtenois s'articule autour d'orientations générales, et d'orientations thématiques, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles visent un développement harmonieux du territoire communal, dans l'ensemble de ses composantes naturelles, paysagères et humaines.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre,** la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

3.1.1 Conforter le rôle de pôle urbain majeur de Chatenois

La commune occupe un rôle important dans l'armature urbaine du grand territoire. Elle occupe en effet la 2e position à l'échelle du la Communauté de Communes, après Sélestat. Ce statut lui a d'ailleurs été reconnu puisqu'elle est considérée comme un « pôle intermédiaire » d'agglomération à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat.

C'est pourquoi la ville s'inscrit dans un objectif fort de préservation de ce statut et s'inscrit dans une volonté clairement affirmer de conforter son rôle, tant en matière d'accueil de populations nouvelles, qu'en matière de diversité de l'offre de logements ou de soutien de l'activité économique du territoire.

Elle s'est ainsi fixé comme objectif d'atteindre 5 000 habitants à l'horizon 2020 (soit environ + 900 habitants), et 6 000 habitants à l'horizon 2035 (soit + 1 900 habitants).

Toutefois, ces données démographiques ne constituent pas une fin en soi, la commune souhaitant répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en termes d'offre de logements adaptés, d'une diversité du tissu économique (et de l'emploi) afin de préserver et conforter un cadre de vie de qualité.

Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain, en intégrant les effets de la future déviation de la RN 59

Par ailleurs, la commune est concernée par un projet structurant à l'échelle du territoire intercommunal, ayant des interactions avec les territoires de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines et du Val de Villé : le projet de déviation de la RN 59.

Cette infrastructure, dont la réalisation doit permettre à terme d'éviter les flux de transit traversant le nord de la Ville, et soulager le trafic aux entrées nord-est et nord-ouest de Châtenois, va modifier fortement la perception et la vie dans la commune.

S'il est trop tôt pour définir dès le stade du présent PLU les principes d'évolution des abords de la RN 59 actuelle, la commune s'est d'ores et déjà engagée dans une réflexion sur la requalification de cet axe et de ses abords.

De plus, consciente qu'une nouvelle voie de cette importance « appelle » souvent des velléités d'extensions urbaines, la commune a souhaité s'inscrire dans une logique de maîtrise de l'évolution urbaine, en recherchant la cohérence du développement, et rester ainsi en retrait de ce nouvel axe.

Ainsi, la ville a notamment pris en compte le potentiel de renouvellement urbain, ainsi que les « dents creuses » existant dans l'enveloppe urbaine, dans la définition des besoins en zones d'extension. Ainsi, ont été identifiés près de 8.5 ha en dents creuses (surfaces cumulées) et une quarantaine de constructions susceptibles d'évolution à moyen terme (bâti ancien occupé par des personnes âgées, situé essentiellement dans la vieille ville).

De fait, afin d'assurer au mieux les objectifs démographiques et l'intégration des nouveaux habitants, l'offre de terrains doit être adaptée. Les développements urbains permettant une croissance démographique devront se faire à la fois dans les dents creuses ou en réhabilitation du bâti ancien et dans les secteurs d'extension.

Elle a donc intégré les apports démographiques potentiellement générés par l'opération déjà engagée au centre du bourg (AFUA « Les Fleurs », ainsi que ceux pouvant résulter de l'urbanisation des dents creuses résiduelles et des réhabilitations/transformations de constructions déjà existantes.

Afin d'éviter dans les projets à venir la création de voirie mal connectée au réseau existant, la commune a souhaité projeter dès maintenant les emplacements les plus judicieux améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg, ainsi que pour les liaisonnements routiers, cyclistes et piétons. La mise en œuvre de schémas d'organisation des zones à urbaniser prend en compte concrètement la thématique de la circulation des personnes.

Par ailleurs, les secteurs d'extension de l'habitat retenus répondent à un double objectif :

- être reliés physiquement au reste du tissu bâti, du fait de leur contiguïté avec les zones urbaines existantes, que par la mise en place de liaisons douces permettant de relier aisément un quartier à un autre et de se rapprocher des liaisons avec les transports en commun (bus),
- être éloignés du projet de déviation de Châtenois, d'où leur localisation privilégiée en partie est du territoire communal (secteurs « Hattenberg » et « Neuerweg »).

Dans un souci de limiter « l'étirement » progressif de l'enveloppe urbaine le long des voies, la Ville a souhaité donner des limites claires aux extensions linéaires, en

retenant comme limite urbaine les dernières constructions existantes le long des voies (Route de Kintzheim, Rue des Frères Matthis, RN 59 au-delà du lotissement de Val de Villé).

L'une des spécificités du tissu urbain de Châtenois est son « annexe » de Scherwiller. Il s'agit de constructions résidentielles (pour l'essentiel) qui sont directement connectées à Scherwiller, alors qu'elles sont situées sur le territoire communal de Châtenois. Compte-tenu de leur éloignement des équipements de la Ville, la collectivité a souhaité encadrer les possibilités d'évolution du tissu urbain dans ce secteur.

Un certain nombre de constructions dispersées sont implantées à l'extérieur de la ville, en particulier le long de la RD 424 vers Villé. Là encore, en raison de leur éloignement de la ville, et de ses viabilités (réseaux d'eau, d'assainissement, défense incendie…), l'objectif de la commune est de limiter fortement leur évolution.

Châtenois est soumise à différents risques. Le risque d'inondation par débordements ponctuels du Giessen a conduit la commune à inscrire la protection des biens et des personnes dans son projet communal. Il s'agit en particulier de préserver les prairies de fond de vallée alluviale, les plus sensibles à ce risque, afin d'éviter au maximum les risques pour les habitants et pour les constructions. La portée du risque est néanmoins appréciée selon la localisation des terrains considérés (secteurs de prairies, secteurs comportant des constructions – exploitations agricoles-).

En matière d'axes routiers, la commune prend en compte la présence de deux axes routiers à fort trafic : la RN 59 et la RD 424. Outre le bruit, ces axes sont des sources de pollution de l'air. C'est pourquoi la commune a souhaité intégrer cet élément dans son projet, en n'inscrivant aucun nouveau secteur d'habitation à proximité de ces axes.

La commune affirme également le principe de ne pas augmenter les nuisances liées au projet de la déviation de Châtenois, dont la réalisation par l'Etat est prévue à moyen terme.

En dernier lieu, la présence du centre d'enfouissement des déchets, d'activités industrielles et agricoles d'élevage ont nécessité des réflexions visant à prendre en compte les contraintes qui y sont liées (notamment au regard de la proximité d'habitations des tiers). Le projet communal s'inscrit ici dans la volonté affirmée de préserver ces installations et en permettant leur évolution, tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs résidentiels qui sont très proches.

Vers une évolution concertée du patrimoine urbain

Le PLU reflète la volonté communale de préserver l'identité de Châtenois, riche d'un paysage urbain qui constitue un atout non négligeable. Dans cet objectif, le P.A.D.D. identifie plusieurs orientations qui participent à cette logique :

La vieille ville de Châtenois présente une richesse architecturale et urbaine témoignant d'un passé historique et économique riche : le bâti viticole traditionnel côtoie des habitations « balnéaires » et des maisons de maître. Les volumes des constructions, leurs modes d'implantation, notamment, contribuent à cette diversité très perceptible dans le paysage urbain. Cette typicité, qui fait le charme et l'attractivité de la ville, est un atout que la commune entend préserver.

Dans cet esprit également, la question de l'évolution du bâti ancien est posée : il s'agit en effet pour la commune de le préserver, sans pour autant le figer.

Ainsi, la commune entend favoriser les transformations et réhabilitations afin de valoriser les potentialités de réutilisation du bâti à des fins de logements ou d'activités, et contribuer à limiter la consommation d'espace. Mais elle entend encadrer ces mutations afin que les projets à venir s'inscrivent dans le tissu bâti environnant. Il s'agit d'éviter les « points noirs » paysagers qui pourraient conduire à déstructurer le bâti par des opérations inadaptées par leur taille ou leur volumétrie notamment, tout en permettant des projets contemporains, mieux à même de répondre à l'évolution des besoins en matière de confort et de cadre de vie.

Toutefois, ces modalités d'évolution sont déclinées différemment selon que l'on se situe dans le vieux village, ou dans des secteurs moins denses. En effet, la commune, régulièrement confrontée à des problématiques de stationnement dans les voies les plus étroites, et sur l'axe traversant (RD 35 dans la traversée de la Vieille Ville), a souhaité que le P.L.U. apporte une réponse dans ce domaine. Celle-ci sera différente selon la nature et la localisation du projet : habitation, commerce, dans la vieille ville, …).

Compléter la palette des équipements publics

Consciente que les objectifs démographiques énoncés imposent à la collectivité d'apporter à terme des réponses en matière d'équipements publics, le projet communal pose le principe du maintien d'un bon niveau d'équipements scolaires, péri-scolaires et d'équipements destinés aux aînés. A ce titre, le site proche de l'Espace des Tisserands doit voir l'implantation d'un équipement pour les jeunes

(maison de l'enfance et centre périscolaire). Il bénéficie en effet de la proximité de l'école et des équipements culturels de la Commune.

En outre, la commune entend également s'appuyer sur les équipements structurants existant à Sélestat (hôpital, piscine, …).

Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques

Le PLU s'intègre totalement dans une démarche intercommunale et régionale de préservation et de protection des continuités écologiques (trames « verte » et « bleue » de la Région Alsace. Ainsi, la commune inscrit dans son projet la préservation des abords du Giessen, de la Lièpvrette et de l'Aubach), pour leur richesse leur richesse écologique (faunistique et floristique) ainsi que pour leur importance dans la protection du milieu hydrographique.

Ces espaces sont ainsi protégés des développements de l'urbanisation.

Dans le même esprit, la commune a souhaité protéger les cordons boisés accompagnant les cours d'eau, notamment en encadrant et en limitant fortement la constructibilité dans les zones en frange des cours d'eau.

En dernier lieu, le diagnostic a mis en lumière la présence d'espèces animales et végétales rares à l'échelle locale mais aussi nationale. Consciente de ces enjeux, la collectivité, au travers de la préservation d'une large part des espaces ceinturant les enveloppes bâties, a souhaité conserver des habitats favorables à ces espèces.

Préserver les espaces naturels et agricoles

Le territoire communal de Châtenois présente une diversité des milieux naturels qu'il convient de préserver tant du point de vue de la richesse environnementale que de la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Consciente de cette richesse, la commune entend préserver ces espaces fragiles et importants pour le cadre de vie des habitants.

C'est notamment le cas des milieux humides que constituent les abords des cours d'eau (le Giessen et la Lièpvrette) et des prairies, ainsi que des cordons boisés accompagnant les cours d'eau, tant à l'extérieur du de la Ville, qu'en frange Nord de l'espace urbanisé (Sultzfeld par exemple). Ils constituent des points d'appel visuels, contribuant à la richesse paysagère que la commune entend également préserver.

La richesse paysagère et l'image de Châtenois s'appuient aussi sur l'existence d'espaces agricoles emblématiques que sont les vignes et les espaces de grande culture. Consciente de leur importance tant du point de vue paysager qu'économique, la commune entend les protéger d'une urbanisation qui conduirait à en réduire leur qualité et leur potentialité agricole.

Par ailleurs, la préservation de la ressource en eau, qu'il s'agisse de la protection des captages d'eau, ou d'éviter les pollutions du sous-sol, qui pourraient fragiliser les eaux souterraines, le projet communal a pour objectif de contribuer à assurer à tous une eau de bonne qualité et en quantité suffisante.

3.1.2 Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable

Les orientations thématiques complètent et renforcent les choix relatifs aux orientations générales ci avant. Elles participent de l'atteinte de l'objectif démographique, en cohérence avec les politiques des collectivités voisines.

Les orientations thématiques suivantes s'inscrivent dans la logique des orientations d'aménagement, d'urbanisme et de préservation de l'environnement, et les complètent.

Développer les possibilités de diversifier le parcours résidentiel…

Châtenois a par le passé développé une offre de logements collectifs (dans le parc privé et dans le parc social). Toutefois, l'offre de logements est encore largement dévolue à l'habitat individuel. Afin de favoriser la diversification du parc de logements et ainsi favoriser l'accès au logement de tous, quel que soit leur niveau de ressources, la commune veut permettre l'implantation sur des terrains de taille réduite. De plus, l'implantation de petits collectifs s'inscrivant dans les volumes déjà existants dans le bâti ancien doit être favorisée. Ainsi, la réalisation de petits logements, de logements adaptés et/ou aidés est favorisée.

La collectivité veut également renforcer le logement aidé, en particulier pour les opérations d'aménagement de dimensions importante (au sud-est de la Ville – secteurs du Hattenberg et surtout du Neuerweg-).

Cependant, l'offre de logements diversifiée doit s'inscrire dans les autres objectifs de préservation du patrimoine bâti et du respect du cadre de vie déjà évoqués dans les orientations générales.

… Dans un objectif d'habitat durable

La commune s'inscrit dans une démarche d'urbanisation respectueuse de l'environnement. Ainsi, elle entend favoriser des extensions urbaines soucieuses de leur impact énergétique. Le projet communal favorise le développement des énergies renouvelables (orientations des constructions, utilisation souhaitée de dispositifs de production d'énergie renouvelable).

La préservation des ressources en eau passe par la gestion optimale des eaux pluviales. Dans cette thématique, l'objectif communal est double : il s'agit d'une part de favoriser l'infiltration des eaux de pluies afin de limiter les débits des eaux de ruissellement, en cas de fortes pluies, et, d'autre part, d'inciter à la récupération des eaux pluviales, ce qui permettra de limiter l'utilisation d'eau potable pour des usages qui pourraient se satisfaire d'eau non traitée (arrosage, nettoyage des voitures par exemple).

Par ailleurs, les secteurs d'extension de l'habitat, situés en frange de l'espace bâti, au contact des zones ouvertes (prairies, espaces agricoles, vergers…) doivent, dans la mesure du possible, intégrer les éléments naturels, tels que présence arborée, afin d'enrichir le projet urbain et préserver des espaces naturels et paysagers existants.

Toutefois, la volonté d'intégrer des objectifs de développement durable doit s'accompagner d'une démarche intégrant également les orientations relatives à la préservation du patrimoine architectural et urbain, afin d'assurer la cohérence de l'évolution urbaine, dans le respect du patrimoine bâti ancien, s'inscrivant dans une démarche de développement raisonné.

Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux

Afin de préserver un cadre de vie de qualité, la commune est particulièrement sensible à la fluidité des trafics, tout en assurant la sécurité des usagers (quel que soit leur mode de déplacement).

Elle a donc souhaité que les futurs projets intègrent les problématiques de liaisonnements qui permettent de relier, autant que faire se peut, les quartiers qui sont aujourd'hui parfois peu connectés entre eux.

En parallèle, la collectivité affirme sa volonté de favoriser la mise en œuvre ou le prolongement de cheminements doux (cyclable et/ou piétons). Dans ce dernier cas, la commune vise à assurer des liens entre les différents quartiers, entre les quartiers existants et les secteurs d'extension (au sud-est du bourg notamment). .

Elle entend également conforter les liaisons entre les secteurs d'habitation et les équipements structurants de la commune (école, Espace des Tisserands, vieille ville et ses commerces…).

Vers un développement des technologies numériques

Les objectifs communaux dans ce domaine visent à s'appuyer sur un réseau de communications numérique performant comme facteur d'attractivité, notamment économique. Ils s'inscrivent dans les démarches de modernisation et de renforcement de la desserte numérique initiée par la Région et le Département, en cohérence avec le schéma régional d'aménagement numérique.

Ainsi, à l'échelle communale, le renforcement du réseau donne la priorité à la desserte des secteurs d'activités économiques, existants et futurs.

Conforter le rayonnement économique de Châtenois et la diffusion du commerce de proximité

Châtenois dispose de commerces de proximité, qui constituent un point fort dans la vie des habitants et des visiteurs. C'est pourquoi, la commune s'inscrit dans un objectif de maintien du dynamisme commercial. Il s'agit en particulier de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans les secteurs résidentiels, en tenant compte de leurs besoins spécifiques (stationnement, accès, espaces de stockage…).

Le tissu économique de Châtenois est aujourd'hui très diversifié dans la typologie des activités, dans leur localisation tout comme dans leur taille. Il est implanté sur deux sites à vocation économique (au nord de la RN 59 (zone du « Sultzfeld », ainsi qu'en bordure de l'autoroute A35). Ces sites n'apportent plus aujourd'hui de réponse satisfaisante en matière de possibilités d'accueil d'activités intégrant les besoins spécifiques des structures artisanales et industrielles. C'est pourquoi le projet communal vise :

- d'une part, la densification des zones existantes, des emprises foncières résiduelles pouvant encore être mobilisées dans la zone du Sultzfeld et dans les sites isolés situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (vers Val de Villé),
- et, d'autre part, un développement des sites économiques, notamment du Sultzfeld et du secteur longeant l'autoroute A35. Ces deux zones de par leur localisation, permettent notamment de répondre aux demandes d'accessibilité, d'espaces de stationnement et de circulation des engins, de développement de l'outil de production.

Malgré la présence de terrains aujourd'hui encore non bâtis dans les zones UX, et plus particulièrement dans la zone du Sultzfeld, les disponibilités foncières permettant d'accueillir des nouvelles activités y sont très limitées. En effet, l'une des entreprises implantées dans cette zone dispose d'un foncier important qu'elle souhaite préserver pour des évolutions futures de son activité. Ce parcellaire n'étant pas d'un seul tenant, ni localisé de façon homogène sur un seul secteur de la zone d'artisanat, les terrains disponibles ne représentent des possibilités d'accueil que pour 2 ou 3 implantations, en fonction de la nature de l'activité.

La zone du Grube, en bordure de l'A35, est occupée par des entreprises qui ont clairement manifesté leur intention de s'étendre à court terme, dans un périmètre proche de leur implantation actuelle, pour des questions d'optimisation de leur activité.

C'est pour élargir l'offre foncière et renforcer son rôle au sein du tissu économique local que la commune a étendu les zones à vocation économique.

Cette offre complémentaire s'inscrit également dans une démarche plus globale, en lien avec les projets intercommunaux du Parc d'Activités Economiques Intercommunal de Scherwiller-Châtenois, de la zone de Sélestat Heyden (à l'ouest de Sélestat) et de la plate-forme départementale de Dambach-la-Ville. La volonté communale tient également compte de l'attractivité de ce site auprès des entreprises. En effet, plusieurs lots ont fait l'objet d'acquisitions au cours de 2012, confortant la commune dans sa position.

Plus spécifiquement, la commune entend favoriser le développement d'activités s'appuyant sur des infrastructures multimodales existantes. En effet, le site de PAEI de Scherwiller-Châtenois est traversé par une voie de chemin de fer, sur laquelle pourrait se greffer des activités ayant besoin de ce type de moyen de transport.

Certaines implantations économiques sont isolées de la ville, dispersées en particulier le long de la RD 35 et la RD 424. L'objectif communal est ici de permettre leur évolution. Toutefois, la collectivité ne souhaite pas l'implantation d'activités supplémentaires sur ces sites.

Par ailleurs, la commune souhaite permettre une diversification du tissu économique ainsi que la diffusion d'activités économiques de proximité. Il s'agit de valoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitation, ce qui permet l'implantation de commerces de proximité, d'activités de service. L'absence de nuisances susceptibles d'affecter les habitations est un critère déterminant dans l'implantation d'une activité économique dans le tissu bâti existant ou à venir.

Plus généralement, afin d'éviter les quartiers « dortoirs », le projet communal vise à diffuser l'activité économique de proximité, répondant à la fois aux besoins des habitants, et s'intégrant dans une évolution du tissu économique (développement du télétravail par exemple, statut d'auto-entrepreneur…).

En dernier lieu, la commune s'inscrit dans une optique de valorisation touristique : en effet, située sur la « Route des Vins », elle dispose d'un patrimoine bâti de grande qualité, ainsi que de structures de restauration et d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes, camping…). La commune souhaite valoriser ces atouts, pérenniser ces équipements et permettre leur adaptation à l'évolution des besoins. Cette offre touristique vient en complément de celle existant à l'échelle intercommunale et constitue un vecteur d'attractivité touristique.

La pérennisation des équipements de loisirs existants

Le niveau d'équipements actuels de Châtenois permet de répondre aux besoins des habitants. Toutefois, une progression démographique s'accompagnera de besoins complémentaires et/ou nouveaux auxquels la collectivité se doit de répondre. Dans cet objectif, elle envisage le développement du secteur d'équipements sportifs et de loisirs existant à l'est de la ville.

Les équipements structurants existant à Sélestat permettront également de répondre aux besoins des habitants actuels et à venir.

3.2 LES CHOIX OPÉRÉS AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE

Le SCoT de Sélestat et sa Région fixe comme objectif d'abriter 85 000 habitants à l'horizon 2020, 36 800 résidences principales et plus de 33 550 emplois.

Pour ce faire, il estime à 603 ha environ les surfaces nécessaires (habitat et emplois). Le foncier nécessaire à l'habitat prévoit une répartition de 40 % de pavillonnaire (à raison de 750 m² par logement), 10 % de logements individuels groupés (500 m² par logement) et 50 % de collectifs (260 m² par logement).

3.2.1 La limitation de la consommation de l'espace

La commune de Châtenois comptait environ 4 067 habitants au recensement de 2010. Pour assurer son rôle de « pôle structurant » à l'échelle du SCOT, elle vise une population de 5 000 habitants à l'horizon 2020 et 6 000 habitants à l'horizon 2030, soit un apport de 900 personnes supplémentaires à l'horizon 2020 et 1 900 personnes à l'horizon 2030.

Sur la base de 2.5 personnes par ménage, pour accueillir cette nouvelle population, **la commune de Châtenois devrait ainsi produire 360 logements à l'horizon 2020**. Toutefois, compte tenu d'une probable baisse du nombre de personnes par ménages, estimée à l'échelle du Scot à 2.32 personnes par ménage à fin 2020, **la production de logements serait de 390 unités.** Environ 80 logements ont été produits entre 2009 et 2012, qui sont à déduire des 390 logements à produire sur la période. Le nombre de logements à produire est aujourd'hui de **310 unités** (390 – 80). A noter également que l'AFUA des Fleurs (opération d'urbanisation en cœur de ville, d'une superficie d'environ 4 ha) doit accueillir à très court terme 250 habitants supplémentaires.

En poursuivant le mode de développement de l'habitat des dernières années (16 maisons individuelles et 18 logements collectifs par an), la création d'environ 310 logements à Châtenois nécessiterait d'urbaniser 1.5 ha par an uniquement pour l'habitat (soit environ 15 ha à l'échelle 2020).

Il convient d'ajouter à ce chiffre, les surfaces nécessaires pour le développement des activités économiques et des équipements à vocation communale en adéquation avec l'augmentation de la population d'une part et celles relatives au développement des activités économiques pour maintenir le niveau d'emplois.

Le SCoT prend le parti de limiter la consommation foncière sur tout le territoire, notamment en agissant sur la source première de cette consommation : l'habitat.

Le SCOT fixe également comme objectif de valoriser les pôles urbains existants, et de limiter les surfaces nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants. De fait, pour l'habitat, les besoins en foncier à l'échelle de l'ensemble du territoire sont estimés à 325 ha.

La commune de Châtenois s'inscrit dans ces grands objectifs.

Chaque commune est par conséquent amenée à limiter la consommation foncière notamment pour ce qui concerne l'habitat en prenant en considération les orientations du SCoT.

L'objectif de renouvellement urbain et de densification

La commune de Châtenois un pôle de l'armature urbaine du SCoT. Ainsi, il est prévu qu'au moins 40% des nouveaux logements se réaliseront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La structure urbaine de Châtenois laisse libres des terrains interstitiels entre les constructions, pour une superficie cumulée d'environ 8 ha. Ces terrains pourraient être surbâtis, car situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Toutefois, le phénomène de rétention foncière reste important dans la commune, les propriétaires préférant conserver certains terrains, afin de les réserver à leurs enfants, ou, plus prosaïquement, de se ménager des « espaces de tranquillité ».

Les possibilités de mutation à l'intérieur du tissu ancien, estimée à une quarantaine de bâtiments, doivent également être prises en compte et les logements collectifs qui trouveraient naturellement leur place dans ces emprises, favoriseraient l'accès au logement de personnes aux revenus plus modestes ou en début de parcours résidentiel.

Par ailleurs, l'ancien site Hartmann, en entrée de bourg et en bordure de la RN 59, a amené des questionnements sur son évolution possible et souhaitable. Ses enjeux de proximité du centre ville et de ses services, son accessibilité, la nécessité de conserver (ou à tout le moins à recréer) un front urbain marquant la traversée urbaine sur cet espace ont été pris en compte dans la définition de principes d'urbanisation qui visent à répondre à des besoins en logements (notamment des

logements collectifs), mais aussi à veiller à une mixité des fonctions entre habitat et services aux habitants (un pôle de soins a été évoqué).

Sur la base d'une création d'environ 310 nouveaux logements à l'horizon 2020, l'objectif appliqué à la commune de Châtenois se traduit donc par la production **d'environ 125 logements à l'intérieur du tissu urbain et environ 185 logements en extension**. La commune a fait le choix de « remplir » les dents creuses existantes, certains secteurs dont la superficie avoisine les 50 ares dont l'objet de principes d'urbanisation définis par des orientations d'aménagement et de programmation. Ceux-ci doivent assurer une utilisation cohérente de l'espace et une diversification des formes de bâti.
Au-delà d'une logique purement comptable qui définit (à l'instar du SCOT) que les superficies en dents creuses de plus de 50 ares sont à considérer comme de l'extension urbaine, il s'agit ici de mobiliser et valoriser les terrains existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans un souci de densification et de limitation de la consommation foncière.
Par ailleurs la répartition des surfaces entre zones 1AUh et 2AUh n'est pas calée sur un raisonnement prévoyant l'urbanisation des zones 1AUh à l'horizon 2020 et 2AUh à l'horizon 2035. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le classement des zones d'extension a été avant tout déterminé selon leur desserte actuelle par les réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité). Ce classement ne préjuge pas de la période de leur ouverture effective à l'urbanisation.

L'objectif de diversité de l'habitat

Pour parvenir à une production de logements sur une surface d'extension urbaine réduite, il est nécessaire de développer un habitat moins consommateur d'espace tout en poursuivant de répondre aux besoins de tous.

Compte-tenu des orientations du SCoT et du nombre de logements à créer à l'horizon 2020, 50 % des nouveaux logements seront sous forme d'habitat groupé (petits collectifs, maison jumelées, maison bi-famille…) sur l'ensemble de la commune.

En poursuivant donc l'objectif du SCoT, il est nécessaire de créer environ 155 logements groupés sur l'ensemble de la commune.

L'objectif de densité

Afin de limiter la consommation de foncier, et dans le respect des orientations du SCOT, l'objectif de densité fixé pour les zones d'extension est de 27 à 30 logements par ha.

Les surfaces retenues par la commune

Les surfaces retenues pour répondre aux objectifs sont :

- ✓ de 9 ha maximum pour l'habitat à l'horizon 2020 et 3 ha supplémentaires maximum à l'horizon 2035 (mais pour une répartition plus « juste » se référer au paragraphe précédent « renouvellement urbain et densification),
- ✓ de 6 ha environ pour les zones d'activités économiques communales et 0 ha pour les zones d'activités intercommunales à l'horizon 2020. Ces chiffres pour 2035 sont de 4 ha supplémentaires pour le niveau communal et 10 ha pour le niveau intercommunal,
- ✓ de 2 ha environ pour un développement à long terme (2035), dont l'affectation n'est pas définie à ce jour,

soit un total de :

- ✓ 17 ha à l'échelle 2020
- ✓ 21 ha supplémentaires à l'échelle 2035.

Au-delà des volumes de surfaces du SCoT et des orientations, il est possible d'apporter une autre justification à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

En effet, il est possible de partir des orientations spécifiques du SCoT en matière d'habitat pour justifier que la commune a inscrit au PLU uniquement les surfaces nécessaires à l'accueil de 150 habitants.

Ainsi, le besoin de nouveaux logements qu'il est possible de créer en zone d'extension est de 45. Ramené à la densité prévue par le SCoT (25 à 30 logements par hectare) hors équipement, cela donne une fourchette de surfaces urbanisables 2,25 ha à 2,65 ha hors équipements.

3.3 L'EXPOSÉ DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES

Le ban communal est divisé en quatre types de zone. A chaque zone s'applique un règlement graphique et écrit.

3.3.1 Les zones Urbaines (zones U)

Le P.L.U. identifie plusieurs types de zones urbaines.

La zone UA

Sa délimitation correspond au centre ancien de la ville présentant une typologie homogène, un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, commerces, services publics…). Une poche d'urbanisation ancienne est également identifiée dans l'annexe de Scherwiller.

Elle comprend un secteur UAr, qui identifie les douves et les remparts de la vieille ville, dans lequel la constructibilité est très fortement encadrée.

Elle comprend également un secteur UAs, qui correspond au bâti ancien, contigu à celui du Vieux Scherwiller, dont il est le prolongement physique. Les règles mises en œuvre dans ce secteur visent à assurer l'intégration urbaine des constructions dans le tissu ancien de Scherwiller. De fait, les dispositions réglementaires sont adaptées à ce contexte.

Conformément à la vocation actuelle de la zone UA, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la destination plurifonctionnelle reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (O.U.S ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Des règles spécifiques par rapport aux cours d'eau sont mises en place dans les agricoles et naturelles, afin de préserver les biens des risques de débordements et de permettre un entretien des berges de ce cours d'eau.

Les règles inscrites en matière d'accès (largeur minimale fixée à 3 mètres) visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau d'eaux pluviales insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux si les réseaux publics le sont, pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Cette obligation est toutefois liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

La préservation de l'implantation des constructions dans le tissu ancien et des perceptions visuelles se justifie afin de :

- prendre en compte l'existant et préserver la continuité du tissu urbain ;
- favoriser la densification lorsque les caractéristiques du bâti et du foncier le permettent ;
- éviter les constructions de type pavillonnaire avec des reculs importants par rapport à la voirie ;

- prendre en compte les dispositifs visant à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires…).

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions pour les terrains d'une superficie supérieure à 800 m² doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages. Elles doivent permettre de prendre en compte les espaces de stationnement en dehors de l'espace public.

Une limitation de hauteur est imposée à l'égout et au faîtage de la toiture pour préserver le paysage urbain qui passe notamment par le maintien de la silhouette urbaine et des volumes existants, tant à Châtenois que pour l'annexe de Scherwiller. Afin de tenir compte de la spécificité du bâti situé de part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch, les hauteurs maximales des constructions définies sont supérieures à celles prévues dans le reste de la zone UA.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale qui constitue le charme du village et qui participe à son attrait touristique ;

- préserver les perceptions visuelles depuis la rue et éviter les constructions de type pavillonnaire posées sur taupinière ;

- assurer la continuité et l'homogénéité du bâti et préserver le paysage urbain.

Les règles relatives aux remblais, à l'orientation, aux toitures et aux couvertures assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu ancien. Toutefois, des exceptions sont prévues pour tenir compte du type de constructions et de leur usage : les vérandas, l'extension de bâtiments qui ne respectent pas les dispositions générales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitat sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins croissants, notamment pour l'habitat, et pour éviter un encombrement du domaine public. La commune ne réglemente pas les espaces de stationnement pour les autres usages, afin de ne pas pénaliser les activités économiques.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 30 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation pour tout terrain d'une superficie supérieure à 800 m². Il s'agit en effet de ne pas pénaliser les terrains de dimensions réduites, et, en parallèle, de permettre la densification des grands terrains sans les sur-densifier.

La densité est limitée, pour préserver le cadre de vie actuel des habitants, tout en permettant les possibilités d'évolution du bâti, en fonction de la superficie des unités foncières. Ainsi, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 1.

La zone UB

Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération de lotissements. Elle comporte trois secteurs :

- le secteur UBa, qui correspond aux extensions pavillonnaires sous forme linéaire, ainsi qu'à l'opération de l'A.F.U.A. des Fleurs qui présente des dispositions réglementaires proches de celles du bâti linéaire (en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives notamment)

- le secteur UBb correspond aux secteurs de lotissements,

- le secteur UBc qui repère un secteur sensible du point de vue du paysage, au sud des remparts.

La zone UB est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La mixité des fonctions est admise dans les zones UB (habitat, activités, équipements, loisirs) sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations. Cela répond au principe de diversité des fonctions urbaines.

Conformément à la vocation essentiellement d'habitat de la zone UB, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la mixité des fonctions reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (O.U.S ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles inscrites en matière d'accès (largeur minimale fixée à 3 mètres) visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle. Elles prennent également en compte sécurité des circulations automobiles aux abords des RN 59, RD 35 et 424 imposant la localisation des accès aux parcelles aux endroits où la gêne sera la moindre.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Là encore, cette obligation est liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

Les règles d'implantations assurent :

- la préservation de l'implantation des constructions et des perceptions visuelles :
  - ✓ Préservation de la continuité du tissu urbain et création ou maintien de la logique d'implantation du bâti.
  - ✓ Eviter des reculs trop importants pour gérer au mieux l'espace urbain et limiter l'étalement urbain.

  Ces règles sont adaptées au contexte de chacun des secteurs UBa et UBb. Ainsi, les règles en secteur UBa sont plus permissives que celles du secteur UBb.
- la conservation de la forme urbaine et la prise en compte l'existant ;
- le maintien d'un tissu moins dense, notamment en secteur UBb pour conserver le caractère aéré du secteur.

L'implantation sur limites séparatives est strictement réglementée pour préserver les vues, l'ensoleillement des parcelles, tout en favorisant l'utilisation optimale du foncier, en particulier dans le cas de parcelles étroites. Dans le secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, lorsque la longueur cumulée sur limite séparative n'excède pas 8 mètres. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti, sa densification, tout en préservant le cadre de vie des habitants. Ces règles permettront par exemple l'évolution des constructions pour permettre l'adaptation du logement à l'allongement de la durée de vie des habitants (créations de niveaux de plain-pied par exemple).

Dans les secteurs UBb et UBc, les règles d'implantation visent à prendre en compte leur faible densité, en interdisant l'implantation sur limite séparative. En effet, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment devra être respecté. Cette distance ne pourra toutefois pas être inférieure à 3 mètres. L'objectif ici et de préserver, lorsque cela est pertinent, une distance par rapport aux constructions résidentielles les plus proches.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages. De plus, dans le secteur UBc, elles ont pour objectif complémentaire de limiter la densité bâtie, dans un espace en vue directe des remparts et situé sur un point haut.

La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes. Dans les secteurs UBa et UBb, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres. Toutefois, cette hauteur maximale est différente pour le secteur UBc, où la hauteur maximale autorisée à l'égout ne pourra excéder 4 m, là encore pour préserver le paysage urbain et les remparts.

L'aspect extérieur (remblais, toitures, couvertures) des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, …) permet de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

Le règlement prend en compte les nouvelles demandes en termes de développement durable, dans la mesure où il permet de déroger aux règles d'aspect des toitures pour les toitures végétales.

Les constructions posées sur taupinières sont interdites, dans la mesure où elles ne s'accordent pas avec la typologie locale.

Les places de stationnement sont réglementées, selon la destination du bâtiment (habitat, bureaux, services, commerces) afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile, activités économiques, migrations journalières de travail…).et pour éviter un encombrement du domaine public.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 30 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation.

Dans les secteurs d'habitation, la densité est limitée, pour préserver le cadre de vie actuel des habitants, tout en permettant les possibilités d'évolution du bâti, en fonction de la superficie des unités foncières. Ainsi, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0.6. Toutefois, le COS mis en œuvre permettra toujours l'implantation d'un habitat plus dense : en effet, sur des terrains de l'ordre de 500 m², un COS de 0.6 permet de développer 300 m² de surface hors œuvre nette (ce qui correspond globalement au double de la SHON observée pour une maison d'habitation).

La zone UF

Les limites de la zone UF identifient le domaine public ferroviaire. De fait, le règlement est adapté à cette seule vocation, afin de permettre l'évolution et le développement des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du chemin de fer.

La zone US

Les limites de la zone US identifient le site où sont implantées les installations sportives et de loisirs de la commune, ainsi que les terrains prévues pour leur développement. Ils sont implantés à l'extrémité Est de la Commune, dans le prolongement de la Rue du Vivarais. Une large part de ces terrains est propriété communale.

La spécificité de cette zone a amené la commune à n'y admettre que les constructions et installations à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les installations qui y sont liées.

Le règlement est volontairement peu prescriptif afin que la commune ne soit pas limitée par des dispositions réglementaires qui pourraient être contraires à des contraintes issues d'autres législations (sécurité des installations sportives par exemple). De fait, les règles d'implantation, de volume et de densité sont permissives.

La zone UX

On notera tout d'abord que l'ancien site Hartmann, situé le long de la RN 59, fera l'objet d'une requalification à vocation mixte habitat/services à la personne, formalisé dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation.

Les limites de la zone UX identifient les secteurs où sont implantées des activités économiques :

- deux au nord du bourg (zone du Sultzfeld –zone artisanale et industrielle- à l'ouest et site « Hartmann » à l'entrée ouest),
- au nord-ouest du bourg, sur la RD 35 à la sortie de Châtenois (en bordure du Muehlbach),
- de part et d'autre de la RD 35 vers Scherwiller, correspondant à une scierie,
- un petit site au sud de la RD 424 vers Villé,

et un dernier site à l'ouest de l'autoroute A35, classé en secteur UXa, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement.

De fait, le règlement vise à permettre l'évolution des implantations économiques existantes. Les constructions et utilisations du sol autorisées répondent à cet objectif, en limitant fortement les constructions à usage d'habitat, ou d'activité agricole.

L'habitat est interdit, sauf pour les logements constituant un local accessoire de l'activité. Il s'agit pour la commune d'éviter les conflits d'usage et les « détournements » de zone. De plus le règlement impose, pour des raisons paysagères et de fonctionnement de la zone, que le logement soit intégré au bâtiment d'exploitation (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent). Toutefois, pour prendre en compte des situations particulières, l'extension de l'habitation est

autorisée, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (O.U.S ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent d'assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone en fonction de son usage spécifique et de la taille réduite de certains des secteurs concernés. Toutefois, pour ces raisons de sécurité des accès et des usagers de ces accès, les accès sont limités à un par opération dans les secteurs situés en bordure de la RN 59, et des RD 35 et 424.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol. Elles imposent en particulier pour le secteur UXa (à l'ouest de l'A35) que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme à la réglementation en vigueur ;

- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales par le constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;

- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village, cette obligation étant liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie. L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village.

Les règles d'implantations assurent la préservation de l'implantation des constructions et la prise en compte l'existant. Un recul minimal de 6 mètre des voies et places publiques est imposé pour préserver le paysage, et les abords de la voie.

L'implantation sur limite séparative est autorisée. A défaut d'implantation sur la limite séparative, une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres est autorisée. De plus, pour éviter que les constructions ne se rapprochent des limites des secteurs inondés, un recul de 6 m est imposé par rapport aux berges de ces cours d'eau.

Un recul de 10 m de l'axe des canalisations de gaz est également imposé, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la superficie de l'unité foncière pour préserver un équilibre entre zone bâti et espaces verts, et contribuer ainsi à la qualité de ces zones.

La limitation de hauteur totale à 12 m est imposée afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes, proches de celles des activités environnantes. En secteur UXa en revanche, cette hauteur est fixée à la cote altimétrique de 190.30 NGF, afin de permettre l'implantation de structures plus importantes en volumétrie, en prenant en compte la topographie du site. Il s'agit dans ce cas d'imposer un renivellement du terrain recevant la construction et éviter ainsi qu'il ne dépasse la hauteur des constructions voisines.

L'aspect extérieur constructions (remblais/déblais, coloration des façades) est règlementé pour favoriser une intégration des bâtiments dans ce secteur d'entrée de ville et s'inscrire dans les typologies bâties existantes. Au-delà de ces principes de base, la diversité des volumes, des fonctions et des modes architecturaux a conduit à ne pas chercher à réglementer cet aspect.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des entreprises et pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage urbain garant du cadre de vie. Les espèces arbustives à feuilles caduques sont privilégiées, afin de préserver la transparence des vues. Dans toute la zone, 20 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces, d'une part pour des raisons d'intégration paysagère et afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies mais aussi pour éviter une surdensification de la parcelle.

Par ailleurs, la zone UX située au nord de la ville, vers Scherwiller, étant concernée par le risque d'inondation, des règles spécifiques visant à limiter les risques pour les biens et les personnes ont été mises en place.

3.3.2 Les zones à urbaniser (zones AU)

Le P.L.U. identifie les zones à urbaniser selon leur vocation et leur « temporalité » (selon quelles soient desservies ou non par les réseaux, qui conviendrait, le cas échéant, de renforcer préalablement à l'ouverture à l'urbanisation).

La zone à urbaniser 1AUH

Les limites des zones 1AUH correspondent à des secteurs non bâtis destinés à être urbanisé pour des constructions à vocation d'habitation. Les différentes zones 1AUH sont situées dans l'espace bâti ou dans son prolongement immédiat, ce qui permettra d'épaissir le tissu bâti en reliant les secteurs d'urbanisation relativement récente au tissu le plus ancien. Leurs superficies et leur localisation vise à répondre aux objectifs démographiques retenus par le P.A.D.D.

Leur superficie tient également compte du potentiel de réhabilitation dans le bourg (les anciennes dépendances en zone urbaine n'étant toutefois remises sur le marché foncier que très marginalement), ainsi que du potentiel de densification des dents creuses.

Sept sites ont été retenus :

- au sud-est du bourg, dans le prolongement de l'urbanisation de la Rue du Vivarais et au sud, dans le prolongement de la Rue du Hattenberg, ces 2 sites permettant de finaliser l'urbanisation au sud de la Ville (avec la zone 2AUH, cf supra)
- au cœur du bourg, Rue du Hattenberg et Rue des Roses (celui-ci étant classé en secteur 1AUHa), ces sites constituant des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- en bordure de la RN 59, sur un ancien site industriel (Hartmann),
- en bordure de la RN 59 à l'extrême est du bourg (1AUHa), dans le prolongement d'une zone UB.
- en bordure de la RN 59 également, mais à l'extrême ouest du bourg (1AUHa), dans le prolongement de la zone UB de Val de Villé. Cette dernière zone a fait l'objet en 2010 de l'obtention d'un permis d'aménager, sans qu'aucune construction n'ait vu le jour à fin décembre 2011.

L'organisation interne des zones 1AUH et 1AUHa devra se faire sur la base d'un schéma global défini par les orientations d'aménagement et de programmation imposant notamment un bouclage de voirie, la mixité des fonctions, la gestion des eaux pluviales, …. Le zonage est une première garantie de la limitation de l'utilisation des sols et de la préservation des milieux naturels. En effet, les extensions limitées et localisées de l'agglomération évitent la dispersion des habitations et la dégradation des paysages.

Les limites des zones 1AUH et leur localisation sont directement liées à la présence des voies publiques et des réseaux existant à leur périphérie immédiate, qui doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement définit alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Pour les secteurs 1AUHa, leur urbanisation devra se faire d'un seul tenant, compte tenu de la superficie réduite des secteurs concernés.

La mixité des fonctions est favorisée dans toutes ces zones sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Dans le souci de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits.

Les installations linéaires souterraines (câbles, canalisations…), les infrastructures routières et les emplacements réservés sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement des zones.

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation, la zone 1AUH ne peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'à travers une opération d'aménagement, cette opération ne devant pas générer des terrains enclavés : l'objectif est d'aller vers davantage de cohérence et de vue globale en terme d'impact dans l'aménagement de ces zones. D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation : ces principes ont déjà été explicités préalablement.

Les règles inscrites en matière d'accès (largeur minimale fixée à 3 mètres) visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle. Elles prennent également en compte sécurité des circulations automobiles aux abords des RN 59, RD 35 et 424 imposant la localisation des accès aux parcelles aux endroits où la gêne sera la moindre.

Elles visent également à assurer la sécurité des déplacements sur certaines voies : les impasses d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent être équipées d'une place de retournement, afin de faciliter les déplacements et les manœuvres des services d'intérêt collectif.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Là encore, cette obligation est liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

Les règles d'implantations assurent :

- la création d'une ligne de constructions et conserver des perceptions visuelles ;
- la préservation d'espaces entourant la construction ;
- la possibilité de créer des constructions jumelées ou en bande.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent à préserver la qualité de vie, en limitant l'implantation sur limite séparative. En effet, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment devra être respecté. Cette distance ne pourra toutefois pas être inférieure à 3 mètres. L'objectif ici est de préserver, lorsque cela est pertinent, une distance par rapport aux constructions résidentielles les plus proches.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages.

La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes dans les zones proches. La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.

L'aspect extérieur (remblais, toitures, couvertures…) des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, …) permet de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

Le règlement prend en compte les nouvelles demandes en termes de développement durable, dans la mesure où il permet de déroger aux règles d'aspect des toitures pour les toitures végétales.

Les constructions posées sur taupinières sont interdites, dans la mesure où elles ne s'accordent pas avec la typologie locale.

Les places de stationnement sont réglementées, selon la destination du bâtiment (habitat, bureaux, services, commerces) afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile, activités économiques, migrations journalières de travail…).et pour éviter un encombrement du domaine public.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 30 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation.

Dans les secteurs d'habitation, la densité est limitée, pour préserver le cadre de vie actuel des habitants, tout en permettant les possibilités d'évolution du bâti, en fonction de la superficie des unités foncières. Ainsi, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0.6. Tout comme en zone UB, le COS mis en œuvre permettra toujours l'implantation d'un habitat plus dense : en effet, sur des terrains de l'ordre de 500 m², un COS de 0.6 permet de développer 300 m² de surface hors œuvre nette (ce qui correspond globalement au double de la SHON observée pour une maison d'habitation).

La zone à urbaniser 1AUX

Les limites des zones 1AUX correspondent à des secteurs non bâtis destinés à être urbanisé pour des constructions à vocation économique. Les différentes zones 1AUX sont situées dans le prolongement ou à proximité des zones UX existantes.

Un site a été identifié, dans le prolongement de la zone UX du Sultzfeld.

De fait, le règlement vise à permettre des implantations économiques (artisanales, commerciales, de service ou activités industrielles) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions au coup par coup n'y sont pas autorisées.

L'habitat est interdit, sauf pour les logements constituant un local accessoire de l'activité. De plus le règlement impose, pour des raisons paysagères et de fonctionnement de la zone, que le logement soit intégré au bâtiment d'exploitation (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent).

Dans un souci de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent d'assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone en fonction de son usage spécifique et de la taille réduite de certains des secteurs concernés. Toutefois, pour ces raisons de sécurité des accès et des usagers de ces accès, les accès sont limités à un par opération dans les secteurs situés en bordure de la RN 59, et des RD 35 et 424.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol. Elles imposent en particulier pour que les dispositifs d'assainissement soit conformes à la réglementation en vigueur ;

- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales par le constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;

- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village, cette obligation étant liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie. L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village.

Les règles d'implantations assurent la préservation de l'implantation des constructions et la prise en compte l'existant. Un recul minimal de 6 mètre des voies et places publiques est imposé pour préserver le paysage, et les abords de la voie.

L'implantation sur limite séparative est autorisée. A défaut d'implantation sur la limite séparative, une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres est autorisée. De plus, pour éviter que les constructions ne se rapprochent des limites des secteurs inondés, un recul de 6 m est imposé par rapport aux berges de ces cours d'eau.

Un recul de 10 m de l'axe des canalisations de gaz est également imposé, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la superficie de l'unité foncière pour préserver un équilibre entre zone bâti et espaces verts, et contribuer ainsi à la qualité de ces zones.

La limitation de hauteur totale à 12 m est imposée afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes, proches de celles des activités environnantes. L'aspect extérieur constructions (remblais/déblais, coloration des façades) est règlementé pour favoriser une intégration des bâtiments dans le paysage environnant.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des entreprises et pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage urbain garant du cadre de vie. Les espèces arbustives à feuilles caduques sont privilégiées, afin de préserver la transparence des vues. Dans toute la zone, 20 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces, d'une part pour des raisons d'intégration paysagère et afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies mais aussi pour éviter une surdensification de la parcelle.

La zone à urbaniser 2AUH

La zone 2AUH, située au sud-est du bourg, est une zone de développement à long terme. Préalablement à son urbanisation, elle nécessitera une procédure au-moins de modification du P.L.U.

Les limites de la zone correspondent à un secteur non bâti destiné à être urbanisé pour des constructions d'habitation, dans le prolongement des zones UB et 1AUH existantes.

Cette zone ne doit être urbanisée qu'à plus long terme, lorsque les dessertes et les réseaux auront été réalisés.

De fait, le règlement vise à permettre des implantations à vocation d'habitat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, le règlement ne définit que la vocation de la zone, ainsi que l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet une La zone à urbaniser 2AUH a vocation à se transformer en zone 1AUH dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Ainsi, en l'état actuel du règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter un recul au moins égal à la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions visent à intégrer un contenu réglementaire minimum à ces articles, celles-ci pouvant évoluer dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U., en cohérence avec le projet d'aménagement de ce secteur.

La zone à urbaniser 2AUX

La zone 2AUX est une zone de développement à long terme. Préalablement à son urbanisation, elle nécessitera une procédure au-moins de modification du P.L.U. Un site 2AUX a été localisé à l'est de l'autoroute A35 d'une superficie de 2.6 ha, pour permettre à terme l'aménagement d'un secteur économique en lien avec Sélestat.

Le second (6.8 ha) est situé en limite nord du territoire communal, en lien avec Scherwiller. Ce site est destiné à assurer à terme le prolongement du Parc d'Activités Economiques Intercommunal de Scherwiller Châtenois. Il s'inscrit dans l'objectif de proposer une offre proche d'infrastructures de transport ferroviaire

Un troisième site (d'environ 3.4 ha) est situé dans le prolongement de la zone économique du Sultzfeld.

Les limites des zones correspondent à un secteur non bâti destiné à être urbanisé pour des constructions à destination économique.

Ces zones ne doivent être urbanisées qu'à plus long terme, lorsque les dessertes et les réseaux auront été réalisés.

De fait, le règlement vise à permettre des implantations à vocation économique, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, le règlement ne définit que la vocation de la zone, ainsi que l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet la zone à urbaniser 2AUX a vocation à se transformer en zone 1AUX ou UX dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Le règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter un recul au moins égal à la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions visent à intégrer un contenu réglementaire minimum à ces articles, celles-ci pouvant évoluer dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U., en cohérence avec le projet d'aménagement de ce secteur.

La zone à urbaniser 2AU

La zone 2AU, située au en bordure de la RN 59 au nord du bourg, est une zone de développement à long terme. Préalablement à son urbanisation, elle nécessitera une procédure au-moins de modification du P.L.U.

Les limites de la zone correspondent à un secteur non bâti destiné à être urbanisé sans que sa vocation ne soit arrêtée à ce jour. A ce stade, une zone « mixte » habitat/activités économiques est évoquée, sans que ce choix soit définitivement arrêté.

Son évolution ultérieure devra s'intégrer dans un projet d'évolution global lié à la déviation de Châtenois.

Cette zone ne doit être urbanisée qu'à plus long terme, lorsque les dessertes et les réseaux auront été réalisés.

De fait, le règlement ne définit que l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Son évolution ultérieure sera définie dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Ainsi, en l'état actuel du règlement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter un recul au moins égal à la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions visent à intégrer un contenu réglementaire minimum à ces articles, celles-ci devant évoluer dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U., en cohérence avec le projet d'aménagement de ce secteur.

Localisation et délimitation des zones à urbaniser

Les limites des zones AU (1AU et 2AU) ont été établies au vu de :

- de la cohérence avec les orientations du P.A.D.D. ;
- la prise en compte de la morphologie urbaine, des réseaux, des contraintes de recul ;
- l'intégration des démarches de développement durable ;
- de la qualité des paysages ;
- de la prise en compte de l'environnement et des risques naturels ;
- de la prise en compte de la loi SRU et du principe même de la définition des zones imposée par le Code de l'Urbanisme.

3.3.3 Les zones agricoles

Les espaces agricoles occupent une partie non négligeable du territoire communal. Ils ont fait l'objet d'un classement en zone agricole. Cependant, les espaces agricoles sensibles du point du paysage et de l'environnement ont été classés en zone agricole inconstructible (A), la zone agricole constructible (Ac) étant circonscrite aux espaces pouvant admettre des nouvelles constructions agricoles. Un secteur Ah est également créé pour identifier deux constructions isolées dans l'espace agricole, dont la vocation actuelle (habitat, restaurant) dont l'évolution doit être possible.

La zone A correspond aux espaces agricoles utilisés pour l'exploitation agricole (prairies, espaces cultivés, espaces AOC hors espaces urbanisés) On relèvera toutefois que le périmètre AOC ne reprend pas intégralement le périmètre AOC de Châtenois. Certains terrains AOC ayant été intégrés dans les zones urbaines (en bordure de la RD 35 notamment).

La zone A comprend des secteurs inondables, repérés aux documents graphiques, pour lesquels des règles visant la préservation des biens et des personnes ont été mises en œuvre.

Dans la zone A, seules des installations et constructions à vocation d'intérêt public (notamment ceux nécessaires aux réseaux d'eau, d'assainissement, les opérations prévues en emplacements réservés) sont autorisées, ainsi que les ouvrages techniques qui peuvent y être liés. Dans le même esprit, est autorisée la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, dans un délai maximum de 10 ans après la survenue dudit sinistre.

Dans le seul secteur Ah, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise existante sont autorisées, pour permettre l'évolution du bâti existant non lié à une exploitation agricole.

Par ailleurs, le règlement impose un recul de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, afin de préserver le fonctionnement du réseau hydrographique.

La **zone agricole constructible Ac** intègre les différentes exploitations agricoles fonctionnant actuellement à Châtenois.

Dans la zone Ac, dont les périmètres ont été déterminés en tenant compte des besoins d'évolution des activités existantes, sont autorisées les constructions et installations directement liées aux exploitations existantes, dans des conditions de forme et de volumes comparables à celles des bâtiments déjà existant sur les différents sites. La commune souhaite en effet que la vocation agricole soit préservée, afin d'éviter les conflits d'usage pouvant résulter de la proximité entre activité d'élevage et habitat de tiers.

Les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques assurent la prise en compte l'existant. Elles répondent à des objectifs de sécurité du trafic et de nuisances par rapport à l'autoroute A35, à la future déviation de Châtenois, à la RN 59 et aux RD 424 et 35.

L'implantation sur limites séparatives est réglementée pour permettre le fonctionnement normal des exploitations. Dans cet objectif, un recul de 3 m minimum est imposé.

La limitation de hauteur imposée au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage ; elle vise à assurer une plus grande harmonie visuelle entre le bâtiment agricole et la construction d'habitation.

Les règles relatives à l'aspect extérieur (remblais/déblais, implantation de la dalle de rez-de-chaussée, toitures, couvertures, couleurs, clôtures…) sont définies pour assurer l'intégration paysagère des constructions, en particulier celles implantées dans un paysage très ouvert ou à proximité de voies routières à fort trafic.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage garant du cadre de vie.

3.3.4 Les zones naturelles et forestières

Les choix de localisation et de délimitation des zones N ont été déterminés grâce aux principes :

- de développement durable
- d'application des mesures réglementaires, risques et servitudes,
- de prise en compte des atouts et des faiblesses du territoire (Diagnostic).

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi, elles identifient les cordons arborés bordant les cours d'eau. Elles identifient également les espaces à préserver tels qu'ils ont été définis pr les trames verte et bleue.

De plus, la zone N comprend des secteurs inondables, repérés aux documents graphiques, pour lesquels des règles visant la préservation des biens et des personnes ont été mises en œuvre.

Les zones ont été définies dans un objectif de protection, de préservation et de valorisation du patrimoine écologique et paysager permettant ainsi le développement équilibré du territoire et la préservation des caractéristiques naturelles et physique fondatrice de l'identité rurale du territoire.

Les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ainsi, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante. Cette disposition vise en particulier à permettre l'évolution de constructions dispersées le long de la RD 424. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés afin de ne pas geler les constructions existantes. Dans le même esprit, est autorisée la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, dans un délai maximum de 10 ans après la survenue dudit sinistre.

Sont également permises les opérations prévues en emplacements réservés), ainsi que les ouvrages techniques qui peuvent y être liés.

Leur identification vise à encadrer strictement l'évolution de chaque site, dans le respect des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone N comporte deux secteurs, correspondant à une occupation du sol spécifique :

- **un secteur Ne**, correspondant au centre d'enfouissement des déchets, où ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement des déchets, sans pouvoir dépasser 200 m² d'emprise au sol (pour l'ensemble des bâtiments), ainsi que les dépôts de déchets.

- **un secteur Nm**, correspondant à un espace muséographique situé en bordure de la RD 424, sur le site d'une distillerie. N'y sont autorisées que les aires de stationnement et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve d'être affecté à un usage de musée.

Dans l'ensemble de la zone N, les règles d'implantations assurent la sécurité des usagers des voies, en imposant des reculs minimaux par rapport aux voies et chemins.

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur visent à assurer la bonne intégration des constructions autorisées selon la vocation de chaque secteur.

Les règles inscrites pour les O.U.S. admises visent à assurer la protection des sites et des milieux.

3.3.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones d'extension 1AUH et 2AUH font toutes l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci visent une évolution cohérente de chaque site, au regard des enjeux repérés en matière d'habitat, d'urbanisme et de paysage.

Ainsi, les principes de bouclages de voirie, de mixité de l'habitat, de densité, de gestion de l'eau, de gisements d'économie d'énergie sont formalisés pour chaque secteur. Des principes complémentaires ou plus précis sont déclinés localement, en fonction des spécificités de chaque site.

Dans **les secteurs Neuerweg et Hattenberg**, des principes de bouclages de voirie, d'aménagement paysager ont été définis pour assurer une cohérence d'ensemble avec les zones d'habitat périphérique, et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble des deux secteurs.

De plus, compte tenu de la superficie concernée, ces zones, à vocation d'habitat, doivent garantir une mixité de l'habitat, en particulier par la réalisation de collectifs. Ceux-ci devront s'implanter dans le prolongement de ceux existants au nord de la Rue du Neuerweg.

Dans **le secteur Languedoc**, une orientation précise une hauteur limitée en bordure de la rue du Hattenberg, afin d'inscrire l'évolution de ce site dans le paysage urbain environnant. En effet, le site est bordé de maisons individuelles. En revanche, à l'intérieur du secteur, en déclivité par rapport aux rues, des constructions pourront être plus hautes.

Dans **le secteur de la Binn**, des principes de préservation de cheminements piétons, permettant également l'accès à des parcelles agricoles, ont été inscrits.

Le **secteur Hartmann**, situé en bordure de la RN 59, doit permettre la réutilisation d'un secteur anciennement industriel. L'orientation d'aménagement identifie un bâtiment à préserver pour des raisons de préservation de l'image du site. De plus, compte tenu de la localisation du site et de son emprise, la commune a souhaité y voir s'implanter des installations destinées à l'accueil de personnes âgées, d'accueil hôtelier et de petits commerces, pérennisant la mixité des fonctions et des formes largement en place dans cette partie de la ville.

Le **secteur du Cimetière**, de dimension modeste, ne prévoit pas de bouclage de voirie, difficilement réalisable sur un site aussi réduit. En revanche, des liaisons douces doivent être prévues en direction de l'est du site, vers la vieille ville.

Le **secteur du Sultzfeld**, à vocation économique, doit prévoir une voirie principale située en limite sud du site, sur laquelle se connectera une voirie secondaire, dans la perspective d'une urbanisation progressive du site.

3.3.6 Les emplacements réservés

La commune a inscrit 30 emplacements réservés, dont certains figuraient déjà au Plan d'Occupation des Sols.

28 sont au bénéfice de la commune et sont destinés à préserver les cheminements autour des remparts, à améliorer les circulations et à permettre les dessertes aux différents secteurs urbanisés et d'extension.

Une large part des emplacements réservés est destinée aux élargissements de voirie, afin d'améliorer les circulations et la sécurité sur des voies utilisées par les voitures mais aussi par les cyclistes.

Les emplacements réservés sont également destinés à la desserte des zones d'extension, afin d'assurer la faisabilité de ces opérations en garantissant à terme la desserte des futures opérations à partir de voies publiques existantes.

Un emplacement réservé, au bénéfice de l'Etat, est destiné à la réalisation de la déviation de Châtenois.

Un emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Général, est destiné à la réalisation d'un maillage et de compléter le réseau des itinéraires cyclables du secteur : itinéraire cyclable Ouest/Est Val de Villé / Sélestat / Allemagne, qui débouche actuellement sur la RD 35 par une route forestière « Route du Sel », et itinéraire cyclable nord/sud Molsheim / Obernai / Sélestat, le long du Piémont.

Un emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une zone de rétention d'eaux pluviales, afin de limiter les débits des eaux pluviales en cas de fort épisode orageux.

Numéro	Destination	Bénéficiaire
A1	Projet de déviation de la RN59	Etat
A2	Aménagement cyclable RD35 Chatenois -Scherwiller	Conseil Général
A3	Elargissement du chemin Steinersuelweg (annexe Scherwiller)	Commune
A4	Elargissement de la rue du Kreffzen (Annexe Scherwiller)	Commune
A5	Elargissements ponctuels de la rue Sulzfeld	Commune
A6	Aménagement du carrefour rue de Scherwiller: emprise SNCF	Commune
A7	Aménagement du carrefour route de Selestat et rue des fraises	Commune
A8	Accés à la zone 1AUH depuis la rue de la 1ère Armée	Commune
A9	Elargissement à 6m de la rue du muguet	Commune
A10	Elargissement à 6m de la route romaine	Commune
A11	Elargissement ponctuel à 5 m du chemin à l'est de la rue du Giessen	Commune
A12	Accès à la zone 1AUHa depuis la rue des roses	Commune
A13	Elargissement ponctuel - Allée des bains	Commune
A14	Aménagement du débouché sur la rue de la liberté	Commune
A15	Création d'un cheminement piéton le long des douves	Commune
A16	Elargissement de la rue Saint-Georges	Commune
A17	Création d'une voie depuis la rue du Baillage	Commune
A18	Réalisation de la rue de Bergheim	Commune
A19	Elargissement ponctuel de la rue des Comtes entre la rue de la république et la rue du Tir	Commune
A20	Elargissement ponctuel de la rue de Lorraine	Commune
A21	Prolongement de la rue Verdi, en limite de zone 1AUH	Commune
A22	Elargissement de la rue du Hattenberg et création d'un chemin	Commune
A23	Elargissement de la rue d'Isenfeld	Commune
A24	Elargissement du chemin du Neuerweg	Commune
A25	Elargissement dit Schiettschweg	Commune
A26	Préservation d'une liaison depuis la RN59 vers le sud au Val de Villé	Commune
A27	Aménagement d'un accès à la zone agricole depuis la RD 464	Commune
A28	Aménagement d'une zone de rétention le long du Kohbach	Commune
A29	Elargissement croisement rue Véronique et impasse de l'abreuvoir	Commune
A30	Elargissement croisement Rue du Rhin Rue Véronique	Commune

3.3.7 Les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Le P.L.U. identifie un espace à préserver de l'urbanisation, situé en zone UB, à l'arrière de la Rue Saint-Georges, près des remparts de la Vieille Ville.

Compte-tenu de sa proximité des remparts, et de la forte sensibilité paysagère (co-visibilité), la collectivité à décidé de le protéger, au titre de l'article L.123-1-5 7°.

3.3.8 La superficie des différentes zones

Les tableaux ci-après reprennent les superficies des différentes zones retenues par le PLU. Le rapport de présentation du POS approuvé en 1988 ne comportant pas cette information, les évolutions sont exposées de façon rédigée.

Les évolutions par rapport au POS montrent :

- une relative stabilité des zones UA, ce qui s'explique par le repérage dans les deux documents d'urbanisme d'un tissu bâti homogène,

- une progression d'environ 11 ha des zones UB, qui trouve sont origine dans le transfert en zone urbaine UB des terrains urbanisés, préalablement classés en zone INA,

- une progression des zones à vocation économique UX (+ 13 ha environ), les limites des zones ayant été revues pour tenir compte de la réelle vocation économique des sites et des zones INA2 reclassées en zone UX (site ouest de l'Autoroute A35).

Les zones d'extensions retenues par le PLU (zones 1AU et 2AU quelle qu'en soit la vocation) représentent environ 35 ha, alors que le POS affichait environ 52 ha de zones dont près de 5 ha en zone 2NA. A noter que les zones d'extension à long terme à vocation économique représentent plus de 15 ha.

Pour ce qui concerne la répartition entre zones agricoles et zones naturelles, le PLU classe en zone agricole A les espaces agricoles, même si ceux-ci sont soumis au risque d'inondation.

De fait, on relève un « glissement » de 500 ha environ, entre les zones classées NC et ND au POS et A et N au PLU (la zone agricole du PLU « perd » près de 500 ha, alors que la zone naturelle en gagne autant). Cette situation s'explique par une réelle prise en compte des espaces agricoles (espaces cultivés et prairies), et des zones naturelles (forêts notamment).

Zone	P.O.S. en vigueur	**P.L.U.**	Evolution
UA	16,38	**17,64**	1,26
dont UAr		*1,435*	
dont UAs		*1,6*	
UB	118,3	**129,4**	11,1
dont UBa		*111,1*	
UBb		*17,63*	
UBc		*0,65*	
UF	8,52	**5,9**	-2,62
US		**4,2**	4,2
UX	35,27	**48,5**	13,23
dont UXa		*14,2*	
Total zones urbaines	178,47	**205,64**	27,17
INA1	24,38	**0**	-24,38
INA2	17,3	**0**	-17,3
INA3	4,33	**0**	-4,33
IINA3	6,16	**0**	-6,16
1AUH		**11,33**	11,33
dont 1AUHa		*1,98*	
1AUX		**3**	3
2AUH		**3,35**	3,35
2AUX		**15,4**	15,4
2AU		**1,6**	1,6
Total zones à urbaniser	52,17	**34,68**	-17,49
NC	745,1		
A		**264,38**	
dont Ac		*18,84*	
dont Ah		*0,72*	
Total zones agricoles	745,1	**264,38**	-480,72
ND	480,22		
N		**952,3**	
dont Ne		*17,75*	
Nm		*0,68*	
Total zones naturelles	480,22	**952,3**	472,08

3.4 L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Dans cette partie seront analysées les modifications substantielles apportées au Plan d'Occupation des Sols en vigueur, en explicitant les raisons des choix opérés.

Ces changements sont à mettre en parallèle avec les quatre axes majeurs, les orientations générales et thématiques énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, tels qu'ils ont été présentés précédemment.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme modifie les limites des zones, ainsi que les règles applicables pour prendre en compte de façon optimale les enjeux mis en évidence par le diagnostic et validés par le P.A.D.D. Il vise également à mieux s'adapter au terrain.

Les nouvelles limites des zones constructibles ont également été revues au vu de l'urbanisation effective ou projetée à court terme des zones à urbaniser retenues par le POS.

D'une façon générale, le P.L.U. complète et renforce les dispositions du P.O.S. approuvé et tient compte de la nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat.

On remarquera de façon générale que les limites de l'enveloppe urbaine ont relativement peu évolué, en particulier pour ce qui concerne la zone UA.

Les zones urbanisées depuis l'approbation (et classées en zone INA) ont été reclassées en zone UB, pérennisant leur vocation constructible (lotissements à l'est du bourg et opération AFUA des Fleurs en cœur de ville).

En revanche, la délimitation de certains secteurs INA (quelle que soit la vocation de la zone) a été revue : la zone prévue initialement au Neuerweg a été intégrée en zone 2AUH. En effet, la nécessité de renforcer les réseaux existant dans la Rue du Neuerweg et la volonté de définir les modalités d'un urbanisme cohérent, intégrant un phasage opérationnel, ont conduit la collectivité à intégrer ce secteur dans une réflexion globale.

Dans le même esprit, le site « Hartmann » situé au sud de la RN 59, classé en zone UBa du POS, a quant à lui été reclassé en zone 1AUH, afin de favoriser une urbanisation garante de mixité urbaine et sociale, et prenant en compte des principes de cohérence urbaine.

La commune dispose d'espaces naturels de grande valeur. Ce sont des milieux naturels à préserver, pour leur richesse faunistique et floristique, mais aussi pour des raisons paysagères.

A partir de l'analyse environnementale, le P.L.U. identifie et classe ces milieux remarquables en zone naturelle N ou en zone A très fortement encadrée. Ce classement assure une préservation de ces espaces en limitant très fortement l'urbanisation, notamment en mettant en place des secteurs de zones, qui permettent au cas par cas d'adapter les occupations et utilisations autorisées à « l'intensité » de la préservation.

Les zones urbaines

Leurs limites ont été redéfinies afin de tenir compte des développements urbains opérés depuis l'approbation du P.O.S.

A défaut de coïncider avec les limites de propriété, elles peuvent s'affranchir des limites parcellaires pour s'appuyer sur des réalités topographiques et dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des propriétaires. Dans ce but, certaines parcelles initialement classées en zone urbaine ont été reclassées en zone naturelle ou agricole. L'objectif communal est de mieux organiser le développement du village et de limiter les accès privés.

La zone UA du POS approuvé a pour l'essentiel été reprise dans le PLU. Des adaptations des limites ont été opérées à la marge, afin de limiter la profondeur constructible de certaines parcelles.

En revanche, les règles d'implantation, de volume et d'aspect notamment ont été nettement renforcées, afin d'optimiser l'intégration des constructions dans le milieu bâti environnant. De plus, la spécificité du tissu ancien de l'annexe de Scherwiller a été prise en compte dans le PLU en intégrant les espaces concernés en zone UA, plus à même d'assurer la pérennisation du tissu ancien.

Les zones UB, n'ont pas connu de modification profonde. Elles ont évolué pour intégrer l'opération en cours (AFUA des Fleurs, préalablement classée en zone INA).

La zone INA3 du POS identifiait les espaces à vocation sportive et de loisirs. Ceux-ci ont été reclassés en zone US, leurs contours sont restés globalement identiques. Les règles ont été adaptées à la vocation de la zone : les règles sont relativement souples pour permettre l'implantation de bâtiments ou d'installations dans le respect de règles ou de normes spécifiques (sécurité, homologation sportive par exemple).

Les zones urbaines

D'une façon générale dans le P.L.U., les zones urbaines ont été redéfinies afin d'identifier des secteurs homogènes et cohérents du point de vue de la forme et de l'implantation. Le règlement associé à chaque zone met en œuvre des prescriptions adaptées au type de bâti.

La zone UA

La structure ancienne est classée en zone urbaine UA. La vocation de cette zone est mixte : si elle accueille majoritairement des habitations, des bâtiments agricoles ou de petites constructions à vocation économique peuvent la parcourir.

On relèvera qu'une partie du bâti ancien de l'annexe de Scherwiller, classée en zone UB au POS, a été reclassée en zone UAs pour mieux assurer la préservation des caractéristiques du patrimoine ancien de ce secteur.

Le règlement de la zone UA définit des dispositions s'appuyant sur la typologie bâtie observée, en particulier pour ce qui concerne la réglementation de la hauteur et de l'aspect extérieur. Ainsi, des règles relatives à l'aspect des façades, aux toitures, aux faîtages et aux couvertures ont été définies dans le règlement du P.L.U.

En dernier lieu, l'augmentation des besoins en stationnement a nécessité un durcissement des obligations de réaliser des aires de stationnement hors domaine public, puisque chaque projet devra comporter un nombre de places de stationnement défini en fonction de la morphologie bâtie dans laquelle il s'inscrit. Ainsi, toute nouvelle construction à usage d'habitation devra prévoir la réalisation d'espaces de stationnement adaptés aux différents projets.

Tout comme dans le POS, elle comprend un secteur UAr, qui identifie les remparts et les anciennes douves. Les dispositions réglementaires sont sensiblement identiques à celles du P.O.S.

La zone UB

Cette zone recouvre des espaces bâtis composés essentiellement de tissus pavillonnaires.

Elle recouvre la majeure partie des secteurs déjà classés en zone urbaine UB du P.O.S. S'y sont rajoutés les secteurs urbanisés, ou en cours d'urbanisation, réalisés depuis l'approbation du P.O.S.

Les dispositions du règlement de la zone UB ont été adaptées au tissu bâti. Elles sont donc moins strictes qu'en zone UA, mais restent plus contraignantes que dans le P.O.S., en particulier pour les règles concernant l'aspect extérieur. C'est notamment le cas de l'interdiction des remblais formant des taupinières, réglementation introduite par le P.L.U., tout comme les règles d'aspect, très peu contraignantes dans le P.O.S.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ont-elles aussi évolué, afin de tenir compte de la volonté communale de permettre une meilleure utilisation du foncier, notamment dans le cas d'extension de construction, tout en assurant une distinction entre secteurs d'urbanisation linéaire (UBa) et secteurs de lotissements (UBb). Le PLU introduit toutefois un secteur UBc de dimension très limitée, dans lequel prévaut la volonté de préserver les vues sur et depuis les remparts, où la densité doit être très faible.

Les logiques de développement durable ont été également prises en compte dans la zone UB, afin de permettre aux constructions existantes d'implanter des dispositifs de production d'énergie solaire par exemple, mais aussi de prévoir des toitures végétalisées, ou de densité bâtie sur la parcelle, afin de favoriser un meilleur équilibre entre espace vert et espace bâti et une plus grande infiltration des eaux de pluie (réduisant les coulées sur l'espace public). Ces éléments doivent toutefois porter sur une superficie limitée des constructions, afin de ne pas perturber le cadre de vie des habitants.

La zone UF

Elle correspond assez largement à celle retenue par le P.O.S. Des adaptations réglementaires ont néanmoins été complétées.

La zone US

Elle correspond assez largement à la zone INA3 du POS. Dévolue aux équipements sportifs et de loisirs, et à leurs développements, cette zone appartient pour une large part à la commune.

Le PLU permet une urbanisation immédiate de ces parcelles, sur la base de dispositifs réglementaires relativement souples pour faciliter les équipements publics répondant à la vocation de la zone.

La zone UX

Les zones UX à vocation économique prévues dans le POS ont été maintenues et éventuellement adaptées à la marge, afin de répondre à l'objectif de préservation du dynamisme économique de Châtenois.

Le règlement de la zone UX a été précisé, notamment pour prendre en compte les problématiques de réseaux (assainissement collectif ou non collectif) et d'intégration paysagère (dispositions relatives aux hauteurs maximale, pour les constructions en bordure d'autoroute notamment).

Les zones d'extension

Suite à l'évolution de la réglementation, les anciennes zones NA du P.O.S., considérées comme naturelles, deviennent des zones AU, clairement identifiées comme des zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser 1AUH

Dans le P.O.S. approuvé, les zones INA identifiait les secteurs destinés à l'urbanisation à court terme.

Des deux zones INA1 (à vocation d'habitation) prévues au POS, seule celle située dans le centre bourg est actuellement en cours d'urbanisation (elle est reclassée en zone UBd au PLU).

Les zones au sud de Châtenois ont été, soit maintenues en 1AUH ou reclassées en zone 2AUH car elles sont est restées non bâties et ce, afin d'assurer la cohérence du développement de l'ensemble du site.

Le site INA1 prévu à proximité de l'école au sud de la vieille ville a été reclassé en zone UB. Il faut aujourd'hui l'objet d'un projet de création d'accueil pour les enfants (maison de l'enfance et accueil péri-scolaire).

Par ailleurs, afin d'optimiser leur urbanisation et éviter le gaspillage du foncier, des secteurs initialement classés en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ont été reclassés en zone 1AUH. Il s'agit de l'ancien site Hartmann, en bordure de la RN 59, du secteur 1AUHa situé à l'est du cimetière, du secteur au sud de la Rue du Baillage. Ces secteurs portent sur des dimensions proches ou supérieures à 0.5 ha. Elles constituent à ce titre un enjeu de densification et de renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, que la commune souhaite accompagner et orienter.

En effet, l'objectif poursuivi est la réorganisation foncière de ces sites, afin d'assurer leur desserte en lien avec la voirie existante au droit des différentes zones concernées, et d'y favoriser la diversité des formes urbaines (habitat individuel mais aussi intermédiaire et/ou collectif, selon les secteurs).

Par ailleurs, le secteur de l'ancien site Hartmann, en bordure de la RN 59 est également classé en zone 1AUh

La réglementation de cette zone mettait en œuvre des prescriptions concernant l'implantation et l'aspect extérieur des constructions assez similaires à celles de la zone urbaine U.

Afin d'assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère, les règles des zones d'extension à vocation d'habitat ont été renforcées et précisées.

Les zones 1AUx

Il s'agit de secteurs d'extension à court terme est destiné à accueillir des activités économiques. Elles existaient dans le POS sous la dénomination INA2. Leur localisation a toutefois été revue pour tenir compte des constructions réalisées depuis l'approbation du P.O.S. De fait, le site initialement classé en zone INA2b en façade ouest de l'A35a été reclassé en zone UXa.

La « nouvelle » zone 1AUx est située à l'est de l'autoroute. Un deuxième site (initialement classé en zone INA2a) est prévu dans le prolongement de la zone du Sultzfeld.

Tout comme le règlement des zones UX, le règlement des zones d'extension à vocation économique a également été précisé, pour tenir compte des problématiques relevées dans le diagnostic.

La zone 2AUH

Dans le P.O.S. approuvé, il n'existait pas de zone d'urbanisation à long terme pour l'habitat. L'absence de réseaux de capacités suffisantes au droit de la Rue du Neuerweg a justifié le reclassement d'une zone initialement classée en zone INA1 en zone 2AU.

Les zones 2AUX

Là encore, aucune zone de ce type à vocation économique n'était prévue par le P.O.S.

Toujours pour des questions d'absence de réseaux en capacité suffisante, une partie de la zone INA2a du Sultzfeld a été reclassée en zone 2AU.

Au nord du territoire, en limite avec Scherwiller, deux zones 2AUX ont été définies dans le prolongement du Parc d'Activité Economique Intercommunal de Scherwiller. Leur réalisation effective s'inscrit dans une démarche intercommunale.

La zone agricole

Le P.O.S. approuvé classait en zone NC l'ensemble des espaces non urbanisés et non forestiers. Il intégrait donc des espaces repérés comme sensibles du point de vue du paysage (tels que les vergers, et certains fonds de vallon).

Si ce classement permet avant tout l'implantation de constructions agricoles et leurs annexes (et notamment les habitations liées), il tolère également un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol comme par exemple les équipements publics. De fait, l'implantation de constructions agricoles est possible dans une large part de la zone NC.

Afin de clarifier la destination des sols du territoire communal et de limiter les possibilités de construire, l'ensemble des terres agricoles a donc été classé en zone agricole A en distinguant les zones agricoles constructibles (Ac) des zones agricoles dites « inconstructibles » (A), protégées pour préserver les espaces agricoles ouverts, sensibles du point de vue du paysage), en fait où la constructibilité est très encadrée. . Dans le secteur Ac, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée. Dans le secteur Ah, seule l'extension limitée (30 % de l'emprise au sol existante) des constructions « non agricoles » est autorisée.

Du fait des nouvelles limites des espaces agricoles, une partie de la zone NC a été reclassée en zone N (naturelle). Les surfaces concernées restent cependant relativement limitées.

La zone naturelle

Dans le P.O.S. approuvé, la zone ND n'englobait que les espaces forestiers, les zones inondées du Giessen, ainsi qu'une décharge publique.

Aujourd'hui, le P.L.U. reprend globalement les mêmes limites en les précisant.

Ainsi, les constructions isolées en bordure de la RD 424, y compris la distillerie destinée à être transformée, au moins pour partie, en musée (secteur Nm), le centre d'enfouissement des déchets (Ne), le site d'implantation des nomades sédentarisés (en limite sud-est du territoire communal, classé en zone INA1a au POS), ainsi que le site anciennement dévolu à une zone de loisirs intercommunale (IINA3) sont classés en zone N.

4. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), du règlement et du zonage.

Pour mémoire, les enjeux environnementaux et paysagers mis en évidence dans le diagnostic sont les suivants :

- → La présence de sols localement très perméables, rendant la nappe souterraine très sensible aux pollutions par infiltration
- → Le respect des dispositions du schéma départemental des carrières et du schéma régional des gravières, qui n'autorisent aucun site d'extraction sur le ban de Châtenois
- → La prise en compte de la topographie accidentée, autorisant des vues éloignées sensibles et des co-visibilités « haut-bas »,
- → Le respect des objectifs fixés par le SDAGE Rhin-Meuse, du SAGE Ill-nappe-Rhin, et la prise en compte de l'avancée des études du projet de SAGE Giessen / Lièpvrette,
- → La poursuite de l'amélioration de la qualité physique, chimique et biologique des cours d'eau, et le respect des objectifs de qualité fixés par le SDAGE
- → La préservation du « patrimoine eau » et la lutte contre la dégradation physique des lits des cours d'eau
- → La prise en compte des risques d'inondation du Giessen et de la Lièpvrette,
- → La prise en compte des risques de coulées de boues, notamment sur les coteaux viticoles,
- → La prise en compte des sols pollués et de leurs risques pour la santé et l'environnement,
- → Le respect des règles d'urbanisation fixées autour des installations industrielles à risque, et des canalisations de transport de matières dangereuses (canalisations de gaz).
- → la préservation des richesses physiques, faunistiques et floristiques des zones naturelles inventoriées et la limitation des impacts anthropiques sur ces milieux fragiles (vallées alluviales notamment),
- → la prise en compte des terrains « favorables » à l'habitat du Grand Hamster dans les choix de développement urbain de la commune,
- → la préservation ou la restauration des grands corridors biologiques, qui participent à la diversité écologique et paysagère du territoire (prise en compte de la trame verte régionale notamment),
- → la gestion des lisières et de l'avancée du front forestier en limite de la zone urbaine,
- → la préservation des ripisylves qui structurent le grand paysage et la lutte contre la prolifération des plantes invasives le long des cours d'eau,
- → la prise en compte des vergers urbains et périurbains dans les choix de développement futurs de la commune,
- → la préservation ou restauration des haies champêtres pour leur valeur écologique et paysagère,
- → la prise en compte du risque d'appauvrissement de la biodiversité, en particulier dans les zones humides, pouvant être lié à une agriculture intensive non maîtrisée : suppression des haies, retournement des prairies etc.
- → le respect des zones tampons de bandes enherbées, fixées à 5 m par la PAC, entre les parcelles cultivées et les berges des cours d'eau,
- → le maintien de la fauche et du pâturage, garant d'un paysage ouvert ou semi-ouvert de qualité
- → la prise en compte de la réalisation du projet de déviation Nord de Châtenois

Le chapitre ci-après vise à évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et à exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, conformément à ce qui est défini à l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

4.1 LES ZONES URBAINES

Le règlement du présent PLU vise à concilier les impératifs de développement de la commune et la préservation du cadre de vie des habitants et de l'environnement.

Les dispositions des zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones U), tendent à une meilleure prise en compte des incidences sur le milieu urbain. En effet, les occupations et utilisations du sol qui comportent des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont strictement encadrées.

La préservation de la qualité du cadre bâti et du cadre de vie des habitants passe par la prescription de mesures réglementaires visant à intégrer le mieux possible les constructions nouvelles au bâti existant en limitant la hauteur des constructions, en gérant leur mode d'implantation, en encadrant leur aspect extérieur, etc…

Les problématiques de desserte des constructions par les réseaux sont prises en compte à travers la mise en place de dispositions, telles que l'obligation faite à toute construction :

- de se raccorder au réseau public d'adduction en eau potable, afin d'assurer un service public, mais également à gérer au mieux la ressource en eau,
- de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, afin de garantir la salubrité publique et la préservation de la qualité de l'environnement aquatique (nappes phréatiques, cours d'eau, …), en proscrivant le rejet direct d'eaux usées domestiques non traitées dans le milieu,
- de se raccorder au réseau public collecteur d'eaux pluviales, afin de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées ou directement dans le milieu récepteur, de façon à réduire les rejets polluants et à prévenir les risques d'inondation ou de saturation des sols.

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation prévoient également la possibilité de récupérer les eaux pluviales à la parcelle pour une réutilisation ultérieure.

La zone urbaine UA

La zone urbaine UA correspond au village ancien de Chatenois et de l'annexe de Scherwiller.

Les dispositions de zones urbaines non spécialisées, mais à vocation principale d'habitat, tendent à une meilleure prise en compte des incidences sur le milieu urbain. Les occupations et utilisations du sol qui comportent des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont strictement encadrées.

Les constructions et installations devront respecter un recul de six mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés matérialisés au plan de zonage.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 30 % de la surface du terrain d'assiette des constructions devront être traités en espaces verts. Cette végétalisation permet de limiter l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau et constitue également un atout paysager.

La préservation de la qualité du cadre bâti et du cadre de vie des habitants passe par la prescription de mesures réglementaires visant à intégrer le mieux possible les constructions nouvelles au bâti existant en limitant la hauteur des constructions, en gérant leur mode d'implantation, en encadrant leur aspect extérieur, etc…

Les problématiques de desserte des constructions par les réseaux sont prises en compte à travers la mise en place de dispositions, telles que l'obligation faite à toute construction d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable. Cela vise à assurer un service public mais vise à assurer un service public mais vise surtout à gérer au mieux la ressource en eau.

La zone urbaine UB

La zone urbaine UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation.

L'emprise au sol des constructions est limité par rapport à l'emprise de l'unité foncière pour contribuer à la préservation des surfaces non imperméabilisées et permettant de maintenir des jardins. Ces espaces contribuent fortement à la biodiversité en milieu urbain.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 30 % de la surface du terrain d'assiette des constructions devront être traités en espaces verts. Cette végétalisation permet de limiter l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau et constitue également un atout paysager.

Les zones urbaines UF et US

Ces zones concernent des secteurs dédiés aux activités spécifiques : ferroviaire pour la zone UF et sportive pour la zone US.

La zone UF encadre la ligne de liaison de la zone d'activités à Bois de l'Abbesse ainsi que les abords de l'ancienne gare. Le maintien de cette zone est de nature à pérenniser une infrastructure de transports qui offre une alternative à la route et qui peut contribuer à la limitation des dépenses énergétiques pour le transport des marchandises.

Tout aménagement doit maitriser les risques de pollution des milieux en assurant le raccordement sur les réseaux d'assainissement, soit des eaux usées soit des eaux pluviales.

La zone US, localisée en façade Est du village de part et d'autre du ruisseau du Kohbach, est destinée à l'accueil des activités sportives.

Les terrains actuellement dédiés au terrain de football, implantés en milieu urbain, pourraient ainsi servir à la densification de la commune et ainsi limiter l'étalement urbain.

Cette nouvelle localisation, à proximité du COSEC est desservie par des transports publics, permettant de réduire les déplacements à l'intérieur de la ville.

La zone urbaine UX

La zone urbaine UX identifie les zones d'activités économiques existantes.

Les constructions et installations devront respecter un recul de six mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés matérialisés au plan de zonage, favorisant ainsi la préservation du réseau hydrographique.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20 % de la surface du terrain d'assiette des constructions devront être traités en espaces verts. Cette végétalisation permet de limiter l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau et constitue également un atout paysager.

Hormis pour le secteur UXa (activités existantes à proximité de l'autoroute A35), les impacts éventuels sur le milieu aquifère environnant est maitrisé par l'obligation de raccordement sur les réseaux d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales. Le secteur UXa, situé en contrebas par rapport aux réseaux existants, doit maitriser ses effluents par l'emploi d'un système autonome d'assainissement, dont les caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'intégration paysagère des constructions est maitrisée par la limitation des hauteurs, l'obligation d'employer des teintes foncées pou les façades et d'obligation d'aménager les espaces libres en périphérie des constructions et des aires de circulation.

4.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future (1AUH, 1AUX, 2AUH, 2AUX et 2AU) ont un effet en termes de consommation d'espaces végétalisés, dans le prolongement des zones urbaines existantes.

Ces zones sont nécessaires pour répondre aux objectifs de développement retenus par la Commune.

Ainsi, les zones à urbaniser recouvrent des secteurs de qualités et d'occupations actuelles différenciées :

- des cœurs d'ilots urbanisés occupés par des prés et des jardins (2 secteurs de zone 1AUH, 1AUHa et une zone 2AU)
- des terrains de faible valeur agricoles partiellement enfrichés (zone 2AUX en extension de la zone intercommunale de Scherwiller et les secteurs 1AUX et 2AUX en extension de la zone communale)
- des terrains agricoles e périphérie de l'urbanisation (1AUH et 2AUH au Sud de l'espace urbanisé).

La création de ces zones d'urbanisation future génèrera de fait des incidences directes sur l'environnement, puisqu'elles vont imperméabiliser les sols, réduire les zones agricoles, consommer des terres végétalisées.

Le projet de PLU vise toutefois à maîtriser et limiter ces impacts, à travers de dispositions spécifiques pour chaque zone.

- Un choix de localisation des zones à urbaniser dans la continuité des zones urbanisées existantes, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels. La silhouette générale du village n'en sera pas modifiée de manière significative : une forme compacte du village sera conservée.
- La limitation de l'imperméabilisation excessive des sols, ainsi que l'encouragement à la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, tels qu'énoncés dans le cadre du PADD de la commune.

Les problématiques de desserte des futures constructions par les réseaux sont prises en compte à travers la mise en place de dispositions, telles que l'obligation faite à toute construction :

- de se raccorder au réseau public d'adduction en eau potable, afin d'assurer un service public, mais également à gérer au mieux la ressource en eau,
- de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, afin de garantir la salubrité publique et la préservation de la qualité de l'environnement aquatique (nappes phréatiques, cours d'eau, …), en proscrivant le rejet direct d'eaux usées domestiques non traitées dans le milieu,
- de se raccorder au réseau public collecteur d'eaux pluviales, afin de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées ou directement dans le milieu récepteur, de façon à réduire les rejets polluants et à prévenir les risques d'inondation ou de saturation des sols.

La zone d'urbanisation 1AUH

Ces zones destinées à répondre aux besoins principalement de développement de l'habitat, sont localisées soit à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, soit en périphérie immédiate. Les règles d'urbanisme imposent que l'urbanisation de ces zones ne puisse intervenir que dans le cadre d'un projet d'ensemble, assurant ainsi l'efficacité de leur aménagement.

L'ensemble des zones se greffe sur l'urbanisation existante pour assurer la continuité du maillage des voies et des cheminements.

Les orientations d'aménagement imposent un certain nombre de mesures pour assurer la qualité environnementale des projets :

- le bouclage des voies et la création de voiries partagées permettant de limiter la vitesse de circulation
- la gestion de l'eau : prise en compte du ruissellement de l'eau par des dispositifs adaptés. Dispositifs de stockage des eaux pluviales pour limiter les volumes rejetés ainsi que des mesures favorisant l'infiltration des eaux de pluies pour maintenir une alimentation de la nappe phréatique.

- favoriser l'emploi des énergies renouvelables par l'orientation et l'écartement des constructions pour permettre d'utiliser les apports solaires passifs. Limiter les déperditions énergétiques par une orientation Sud. Limiter la consommation de systèmes d'éclairage publics économes.

L'intégration paysagère des constructions est maitrisée par la définition d'une hauteur cohérente par rapport au bâti environnant. Cet objectif d'intégration est renforcé par l'imposition d'une pente de toiture et l'emploi de matériaux de teinte rouge en couverture.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 30% de la surface des terrains d'assiette des constructions devront être traités en espaces verts dont une partie pourrait être constituée de stationnement perméable.

La zone d'urbanisation future 1AUX

Une seule zone d'urbanisation future 1AUX située en périphérie de la zone d'activités communale existante et à proximité du ruisseau du Muhlbach (Sultzfeld), est destinée à l'extension de l'urbanisation à dominante économique. Ce projet a pour objet de permettre le développement d'activités sur le territoire communal.

La zone actuellement occupées par des terres agricoles. Le secteur du Sultzfeld est occupé principalement par des prairies de fauche, espace ouvert bordé au Nord par le cordon végétale du Muhlbach, au Sud par une haie de conifères et à l'Ouest par un petit massif forestier composée en large partie, de peupliers. Les terrains concernent une petite superficie. Cette ouverture à l'urbanisation aura donc un impact faible sur l'activité agricole, au regard de la surface agricole exploitable de l'ensemble de la commune. Le secteur n'est pas concerné par le secteur A.O.C.

Les incidences sur l'état initial imposeront donc de fait une disparition d'une petite superficie d'espaces cultivés, pour laisser place à l'implantation de nouvelles activités.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 1AUX ne pourra se faire qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'Aménager, Association Foncière Urbaine, …).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Sultzfeld impose des mesures destinées a maitriser les impacts sur l'environnement :

- bouclage des voiries permettant de réduire les parcours
- un recul paysager par rapport au Muhlbach permettant de maintenir le couloir écologique et paysager
- prévision des ouvrages de stockage des eaux pluviales, limitant le volume de rejet en direction des réseaux
- limitation de la consommation énergétique des systèmes d'éclairage public.

Les impacts sur le milieu naturel seront limités par l'obligation de raccordement sur les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales. La continuité écologique sera assurée et les risques de remblaiement évitées par le respect d'un recul de 6 m des constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

L'imperméabilisation des terrains est limitée par l'obligation d'aménager un minimum de 20 % de la surface parcellaire en espaces verts.

La zone d'urbanisation future 2AUH

La zone d'urbanisation future 2AUH du secteur du Hattenberg est occupée actuellement par des terrains agricoles.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation laquelle impose des principes de bouclage des voies en liaison vers des secteurs d'urbanisation en périphérie.

Ces orientations imposent le principe de maitrise des eaux pluviales et protègent ainsi les eaux souterraines et limitent le débit en direction des réseaux. Le document graphique établit également le principe de la création d'un écran végétal en périphérie du futur quartier. Cet écran permettra de gérer à la fois l'intégration paysagère de l'urbanisation mais contribuera aussi à l'enrichissement de la biodiversité du quartier.

La trame verte régionale prévoit le maintien d'un corridor écologique reliant le Hattenberg au Giessen au Nord. L'emprise de la zone 2AUH ainsi que du secteur 1AUH du Neuerweg préserve le maintien de ce corridor dans l'espace agricole existant.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU1 ne pourra se faire qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'Aménager, Association Foncière Urbaine, …).

La zone à urbaniser 2AUH est actuellement occupée par des terrains labourables. Cette ouverture à l'urbanisation aura un impact limité sur l'activité agricole, au regard de la surface agricole exploitable de l'ensemble de la commune.

En tous les cas, les incidences sur l'état initial des terrains concernés par la zone 2AUH sont pour l'instant limitées, puisque cette zone est provisoirement inconstructible. Les terrains peuvent y être exploités, mais les constructions agricoles y sont interdites, afin d'éviter un investissement pour les agriculteurs et une délocalisation ultérieure. Cette zone n'est pas destinée à être urbanisée à court terme. L'impact de sa mise en œuvre est donc différé dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser ne pourra se faire qu'après une modification ou une révision du PLU, qui permettra, après une réflexion d'ensemble, d'adapter le règlement dans un souci d'intégration urbaine et paysagère des futurs quartiers à aménager.

La zone d'urbanisation future 2AUX

Deux secteurs sont prévus pour répondre aux besoins de développement des activités économiques à long terme :

- le secteur 2AUX au Sultzfeld situé entre deux zones classées UX. Ce site est occupé actuellement par un espace ouvert de prairie de fauche. Les abords sont constitués de lanières boisées d'essences variées.

- les secteurs 2AUX situés de part et d'autre du chemin de fer et en continuité du Parc d'Activités Intercommunales de Scherwiller. Les terrains sont occupés actuellement par des terrains agricoles ouverts de qualité médiocre.

- le secteur à l'est de l'autoroute A35 est occupé actuellement par des terrains agricoles.

La surface totale de ces zones est d'environ 15 ha dont seulement une dizaine d'hectares est dédiée à l'activité agricole intensive, les autres terrains sont occupés par des prairies de fauche, limitant ainsi les impacts sur l'environnement.

4.3 LES ZONES AGRICOLES

Les dispositions du règlement de la zone A visent à préserver les terres agricoles comme le fixe le PADD de la commune.

La mise en œuvre des dispositions de la zone agricole A vise à :

- protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique,
- permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole.

Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol, dont la nature se justifie au regard de la vocation agricole de ces secteurs.

La zone A est constituée de secteurs localisés autour des zones urbaines ou à urbaniser et également des terrains situés dans le fond de la vallée du Giessen.

Une partie importante de la zone agricole concerne la vignoble, dont une partie est protégée au titre des Appellations d'Origine Contrôlée, et implanté soit sur les bas pentes de Hahnenberg soit de part et d'autre du Giessen dans la plaine.

Les problématiques de desserte des futures constructions ou installations par les réseaux sont prises en compte à travers la mise en place de dispositions, telles que l'obligation faite à toute construction ou installation nouvelle :

- de se raccorder au réseau public d'adduction en eau potable, afin d'assurer un service public, mais également à gérer au mieux la ressource en eau,

- de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, afin de garantir la salubrité publique et la préservation de la qualité de l'environnement aquatique (nappes phréatiques, cours d'eau, …), en proscrivant le rejet direct d'eaux usées domestiques non traitées dans le milieu. A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées conformément à la législation en vigueur,
- de se raccorder au réseau public collecteur d'eaux pluviales, afin de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées ou directement dans le milieu récepteur, de façon à réduire les rejets polluants et à prévenir les risques d'inondation ou de saturation des sols. En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés sur domaine privé, et adaptés aux terrains et à l'opération.

Dans un souci de protection de l'environnement, et de respect des zones enherbées entre les parcelles cultivées et les berges des cours d'eau, les constructions et installations devront respecter un recul de six mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés matérialisés au plan de zonage.

La zone agricole A comporte un secteur constructible pour l'agriculture (Ac), ainsi qu'un secteur Ah identifiant des constructions isolées dans l'espace agricole, mais dont la destination n'est pas liée à l'agriculture.

La zone agricole Ac

La zone agricole Ac correspond aux secteurs agricoles constructibles.

Les zones Ac sont localisées sur l'emprise des bâtiments existants pour permettre d'éventuelles extensions ou de nouvelles constructions. Ces secteurs permettent les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.

Des règles liées à l'aspect des constructions visent à limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles et des éventuelles habitations attenantes. Ces règles sont relatives à la disposition et l'implantation des bâtiments, à l'encadrement des hauteurs des constructions, les pentes des toitures, l'aspect des couvertures.

La prise en compte des nuisances sonores a conduit à imposer des distances d'inconstructibilité par rapport aux voies routières. Ainsi, les constructions et installations s'implanteront à une distance :

- d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A35,
- d'au moins 50 mètres de l'axe du futur contournement
- d'au moins 25 mètres de l'axe de la RN 59, RD 424 et RD 35
- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération.

La zone agricole Ah

Ce secteur identifie des constructions implantées dans l'espace agricole ou à proximité immédiate d'une exploitation agricole, mais non liée à l'activité d'une exploitation agricole.

L'une est située en bordure de la RD 424, visuellement connectée à une exploitation agricole. Toutefois, il s'agit d'une activité de restauration. La seconde est située à l'extrême ouest du territoire communal, et il s'agit d'un ancien moulin, aujourd'hui une habitation.

Seule l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise actuelle y est autorisée.

4.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire communal, non concernés par l'activité agricole et notamment les massifs forestières du Hahnenberg, du Rotenburg, du Frankenbourg ainsi que le vallon du Willerle.

Cette zone, où la construction est très nettement encadrée, participe fortement à la structuration du paysage communal, et à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles N de Chatenois vise avant tout leur protection.

La zone N comprend un secteur de zone Ne qui correspond au centre d'enfouissement des déchets, ainsi qu'un secteur Nm identifiant une distillerie, située en bordure de RD 424.

La zone naturelle N, constitué majoritairement des massifs forestières implantées sur les pentes des massifs montagneuses, permet de contribuer à la création du trame verte et bleue en associant les massifs forestiers au fonds des vallées humides traversant le territoire d'Ouest en Est.

Conformément aux dispositions du PADD qui vise à préserver les massifs forestiers, cette zone naturelle permet de protéger les espaces riches pour le paysage et la diversité écologique.

Les problématiques de desserte des futures constructions ou installations par les réseaux sont prises en compte à travers la mise en place de dispositions, telles que l'obligation faite à toute construction ou installation nouvelle :

- de se raccorder au réseau public d'adduction en eau potable, afin d'assurer un service public, mais également à gérer au mieux la ressource en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur ;
- de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, afin de garantir la salubrité publique et la préservation de la qualité de l'environnement aquatique (nappes phréatiques, cours d'eau, …), en proscrivant le rejet direct d'eaux usées domestiques non traitées dans le milieu. A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées conformément à la législation en vigueur ;
- de se raccorder au réseau public collecteur d'eaux pluviales, afin de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées ou directement dans le milieu récepteur, de façon à réduire les rejets polluants et à prévenir les risques d'inondation ou de saturation des sols. En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés sur domaine privé, et adaptés aux terrains et à l'opération.

La prise en compte des nuisances sonores a conduit à imposer des distances d'inconstructibilité par rapport aux voies routières. Ainsi, les constructions et installations à usage d'habitation s'implanteront à une distance :

- d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales hors agglomération
- d'au moins 35 mètres de l'axe de la RN 59, de la RD 424 et de la RD 35 (25 mètres pour les autres constructions).

Dans un souci de protection de l'environnement aux abords des cours d'eau, les constructions et installations devront respecter un recul de six mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés matérialisés au plan de zonage.

Par ailleurs, dans un souci d'intégration paysagère, les extensions des constructions existantes devront être traitées dans un souci d'homogénéité de traitement de l'ensemble bâti, tant pour ce qui concerne leurs volumes (hauteur), les toits (pentes, matériaux), que le traitement des façades.

4.5 LES ZONES NATURA 2000

La commune n'est concernée par aucun site recensé au titre de Natura 2000. C'est également le cas des communes limitrophes. Il n'y a donc aucun impact sur une zone Natura 2000.

4.6 LA PROTECTION DU GRAND HAMSTER

Au regard de la protection du Grand hamster d'Alsace, la façade est de la commune se trouve dans l'aire historique de présence de l'espèce. Si une partie très limitée du territoire communal (une bande au sud du territoire communal) se situe dans l'aire très favorable, le secteur concerné ne fragmente, ni ne réduit une aire vitale. Par ailleurs, aucun terrier n'a été recensé sur le site ou à moins de 600 m depuis 1990.

4.7 CONCLUSION

En conclusion, par la création de surfaces urbanisables et d'extension, la conservation et la mise en valeur des espaces paysagers et naturels de la commune, le plan local d'urbanisme de Châtenois aura une incidence non négligeable sur l'environnement du ban communal.

Néanmoins, par une protection très restrictive (classement en zone agricole non constructible), la zone inondable du Giessen est intégralement protégée, afin de préserver la sécurité des biens et des personnes. Cette protection permet également de préserver ce secteur qui participe à la structuration du paysage et à la qualité du cadre de vie au sein de la commune.

4.8 LES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLAN AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS

En application des dispositions de l'article R.123-2, 5^{e} alinéa, le rapport de présentation précise les indicateurs qui seront élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Les indicateurs retenus par la collectivité sont les suivants :

1. nombre de logements créés en zone urbaine en distinguant :
   a. les maisons individuelles
   b. les logements collectifs
   c. la surface consommée pour chaque type de logement
   d. le nombre de logements produits par catégorie et par an et la surface totale consommée par catégorie et par an.
2. nombre de logements créés en secteurs d'extension en distinguant :
   a. les maisons individuelles
   b. les logements collectifs
   c. la surface consommée pour chaque type de logement
   d. le nombre de logements produits par catégorie et par an et la surface totale consommée par catégorie et par an.