

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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**



Le Maire

Jean-Jacques GOLDSTEIN

VILLE DE
CHATENOIS

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS

ET TRANSFORMATION EN PLAN
LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

PLU approuvé par DCM du 19-12-2012

Le Maire

Jean-Jacques GOLDSTEIN

Sommaire

1 - Conforter le rôle de pôle urbain majeur de Châtenois	3
1.1 Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain, en intégrant les effets de la future déviation de la RN 59	3
1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain	4
1.3 Compléter la palette des équipements publics	4
1.4 Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques	4
1.5 Préserver les espaces naturels et agricoles	5
2 - Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable.....	6
2.1 Développer les possibilités de diversifier le parcours résidentiel... ..	6
2.2 ... dans un objectif d'habitat durable	6
2.3 Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux	6
2.4 Vers un développement des technologies numériques	7
2.5 Conforter le rayonnement économique de Châtenois et la diffusion du commerce de proximité.....	7
2.6 Conforter les équipements sportifs et de loisirs	7
3 - Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.....	8
3.1 Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels ..	8
3.2 Objectifs de lutte contre l'étalement urbain.....	8

Préambule : le contexte réglementaire

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations thématiques concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 - Conforter le rôle de pôle urbain majeur de Châtenois

La Ville de Châtenois comptait 4 067 habitants en 2010¹, ce qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, en fait le pôle urbain le plus important après Sélestat.

A ce titre, elle est également considérée comme un pôle intermédiaire d'agglomération à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat.

Aujourd'hui l'objectif majeur de la Ville de Châtenois est de conforter son rôle dans l'organisation territoriale, tant du point de vue de l'accueil de populations nouvelles, qu'en matière de diversité de l'offre de logements ou de soutien à l'activité économique du territoire.

L'objectif démographique communal est d'atteindre les niveaux de population de 5.000 habitants à l'horizon 2020 et 6 000 habitants à l'horizon 2035.

Dans cette perspective, la commune de Châtenois a défini les orientations générales suivantes :

1.1 Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain, en intégrant les effets de la future déviation de la RN 59

- Assurer un équilibre entre le potentiel de renouvellement du bâti ancien, le comblement des « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine et le développement urbain en extension du tissu urbain.
- Disposer de zones d'extension en continuité immédiate des secteurs déjà bâtis afin d'optimiser les équipements publics et de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

¹ Il s'agit de la population municipale (population totale = 4 153 habitants) ; en 2007, Châtenois comptait 3 876 habitants. Sources : INSEE

- 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.
- Assurer la cohérence de l'évolution du tissu bâti pour la partie communale imbriquée dans le tissu urbain de Scherwiller, en y limitant le développement urbain.
- Veiller à une organisation urbaine cohérente, intégrant les effets positifs de la future déviation de Châtenois.
- Donner des limites claires aux extensions urbaines le long des voies afin de stopper l'extension urbaine linéaire.
- Encadrer les modalités d'évolution des constructions dispersées, en tenant compte de leur éloignement du bourg et de l'absence de certains réseaux.
- Protéger les habitants et les constructions et installations des risques connus et notamment des risques d'inondation tout en respectant les champs d'expansion de crues situés sur le ban communal.
- Prendre en compte les reculs appropriés par rapports aux constructions industrielles et agricoles et préserver les habitants et les constructions des nuisances existantes et à venir (nuisances olfactives du centre d'enfouissement des déchets, nuisances sonores liées à l'A35 et à la future déviation de Châtenois).

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.
- Disposer d'une politique de stationnement (habitat, équipements et activités) cohérente avec le fonctionnement urbain et respectueuse du patrimoine bâti.

1.3 Compléter la palette des équipements publics

- Compléter le pôle d'équipements destinés aux jeunes et à l'enfance en implantant une maison de l'enfance et un centre périscolaire au niveau de l'espace des Tisserands.
- Maintenir le bon niveau d'équipements scolaires et périscolaires et d'équipements destinés aux personnes âgées.
- S'appuyer sur l'offre en équipements existante à Sélestat notamment l'hôpital situé à proximité immédiate de Châtenois.

1.4 Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques

- Préserver les corridors écologiques structurants (cortèges arborés le long des cours d'eau), notamment le long du Giessen, de la Lièpvrette, de l'Aubach et du Muhlbach.

- Préserver les ripisylves structurantes et encadrer strictement l'urbanisation dans les zones en frange des cours d'eau.
- Conserver les habitats favorables aux espèces animales, et végétales menacées ou rares.

1.5 Préserver les espaces naturels et agricoles

- Préserver les massifs forestiers, au nord-ouest du territoire communal (vers Villé) et en façade ouest des limites communales.
- Protéger au mieux de l'urbanisation les secteurs de fonds de vallées alluviales du Giessen et de la Lièpvrette.
- Interdire toute nouvelle construction dans les secteurs réputés les plus fragiles.
- Préserver les terres agricoles situées hors enveloppe urbaine et zones d'extension, socle d'une activité économique très présente sur le territoire communal.
- Préserver les secteurs viticoles en cohérence avec une évolution urbaine maîtrisée.
- Protéger la qualité des eaux en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ou futur et en définissant les conditions de l'assainissement non collectif pour les constructions isolées.

2 - Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable

L'atteinte de l'objectif démographique communal et le développement urbain s'inscriront en cohérence avec les politiques des collectivités voisines en prenant en compte l'ensemble des composantes du développement durable.

A cet effet, les orientations thématiques ci-dessous sont arrêtées :

2.1 Développer les possibilités de diversifier le parcours résidentiel...

- Conforter une offre diversifiée de logements permettant la création de logements adaptés, quels que soient la taille des ménages, leur âge et le niveau de leurs ressources.
- Permettre un urbanisme d'avantage axé sur le logement intermédiaire et/ou collectif (maisons bi-familles, maison en bande,...), dans la limite du respect du patrimoine bâti existant et à la condition que les équipements publics soient jugés suffisants.

2.2 ... dans un objectif d'habitat durable

- Limiter les besoins énergétiques des nouvelles constructions et développer l'utilisation d'énergies renouvelables afin de réduire la production de gaz à effet de serre.
- Eviter une imperméabilisation excessive des sols et favoriser la récupération et l'utilisation des eaux pluviales.
- Veiller à la cohérence entre les enjeux de développement durable et ceux de préservation du patrimoine architectural et urbain.
- Prendre en compte les éléments naturels et paysagers pour les intégrer, dans la mesure du possible, aux projets d'extensions futures.

2.3 Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux

- Viser une desserte de qualité de l'ensemble des quartiers de l'agglomération (voies d'accès, circulations douces, transports en commun) en prenant en compte la desserte existante par les transports en commun.
- Valoriser et multiplier les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture et créer notamment des liaisons entre les secteurs d'habitation et les équipements structurants de la commune.
- Assurer les liaisons douces entre les secteurs d'extension sud de Châtenois (Neuerweg, Hattenberg) et les quartiers existants.

2.4 Vers un développement des technologies numériques

- Développer et améliorer l'attractivité de la commune par le développement de l'accès aux technologies numériques, en s'appuyant sur les politiques régionales et notamment en cohérence avec le schéma régional d'aménagement numérique.
- Assurer en priorité la desserte des secteurs d'activités économiques, existants et futurs.

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.
- Disposer de sites adaptés spécifiquement aux besoins du développement économique communal, en intégrant les effets induits sur les abords de ces zones (accès, nuisances, circulations, stationnement...). Il s'agit en particulier de développer les secteurs du Sultzfeld, au nord de la ville et le long de l'autoroute A35.
- Assurer la complémentarité du tissu économique de Châtenois, en lien avec les projets intercommunaux (P.A.E.I. de Scherwiller-Châtenois, zone de Sélestat-Heyden, plate-forme départementale de Dambach-la-Ville).
- Permettre dans le secteur Scherwiller-Châtenois l'implantation d'activités économiques en s'appuyant sur les infrastructures de transports multimodales existantes (voie ferrée).
- Permettre l'évolution des activités économiques existantes, excentrées, implantées notamment le long de la RD 424 et de la RD 35.
- Viser la densification des zones d'activités (Sultzfeld, sites isolés sur le territoire communal).
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain de Châtenois comme vecteur d'attractivité touristique.

2.6 Conforter les équipements sportifs et de loisirs

- Répondre aux nouveaux besoins en équipements de loisirs, en lien avec les objectifs démographiques notamment par le biais d'un secteur dédié aux sports à l'Est de la ville.
- Soutenir les associations sportives et culturelles et permettre leur développement sur le territoire communal et intercommunal.
- Prendre en compte l'offre existante sur Sélestat.

3 - Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain

En vue de l'atteinte de son objectif démographique et de la réalisation de son projet urbain, la commune de Châtenois décide de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels en se fixant les objectifs suivants :

3.1 Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Aux horizons 2020 et 2035, la commune de Châtenois prévoit d'urbaniser :

➤ **Horizon 2020**

- ✓ Surfaces dédiées à l'habitat : 9 ha
- ✓ Surfaces dédiées aux équipements : 2 ha
- ✓ Surfaces dédiées à l'activité économique :
 - communale : 6 ha
 - intercommunale : 0 ha

➤ **Horizon 2035**

- ✓ Surfaces dédiées à l'habitat : 3 ha
- ✓ Surfaces dédiées aux équipements : 2 ha
- ✓ Surfaces dédiées à l'activité économique :
 - communale : 4 ha
 - intercommunale : 10 ha
- ✓ Surfaces à vocation non déterminée (2AU) : 2 ha

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.
- Viser la réalisation d'au moins 50 % des nouveaux logements sous la forme d'habitats groupés (maisons accolées, maisons bi-famille, petits collectifs,...) à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.
- Dans l'ensemble des zones d'extension urbaine, viser globalement une densité minimale de 25 à 30 logements à l'hectare.