



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



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

67210 OBERNAI

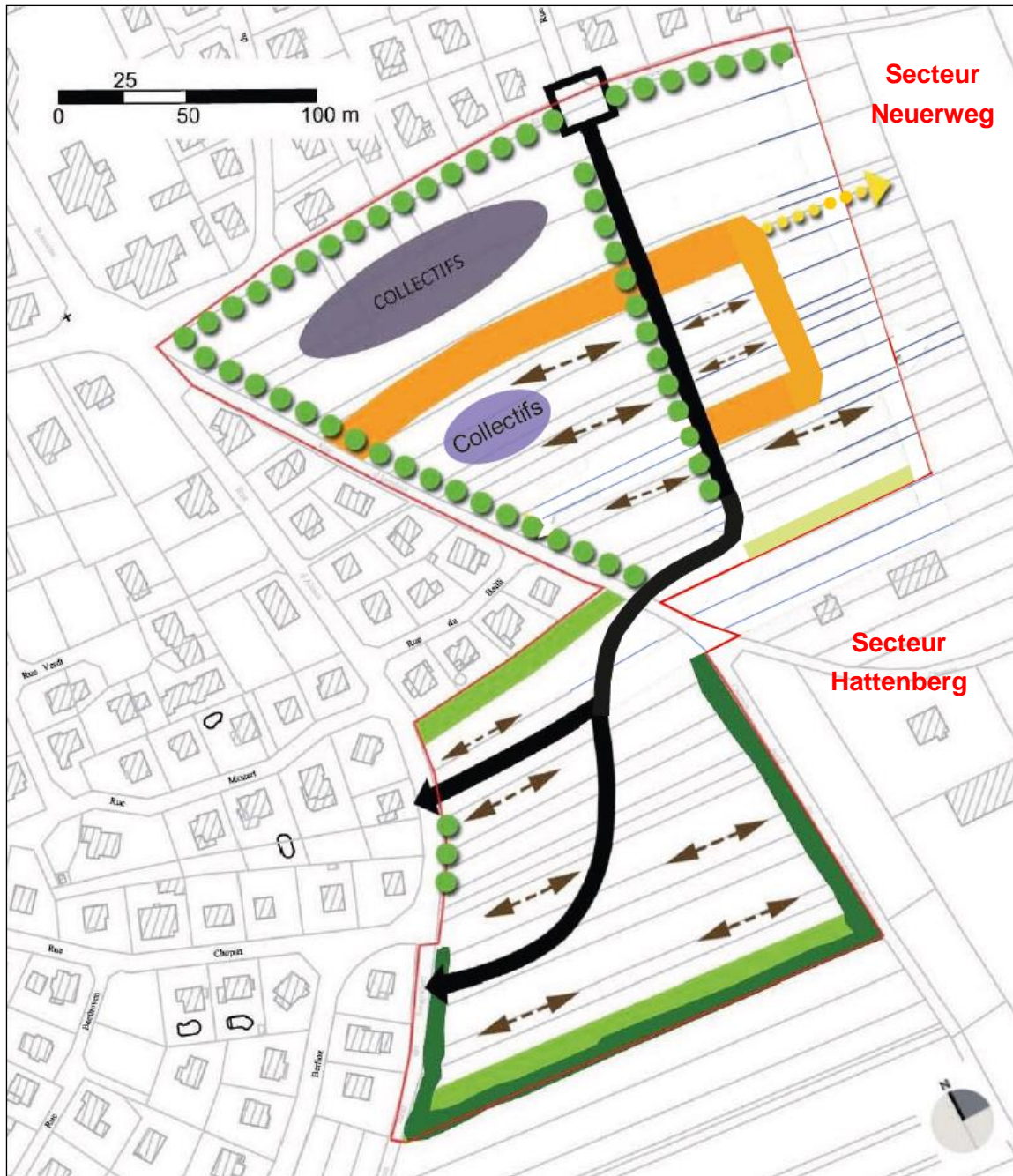
VILLE DE
CHATENOIS










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



05. Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR N° 1 : Secteurs NEUERWEG / HATTENBERG



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre proposé |  | Orientation principale des façades : exposition sud |
|  | Voiries de desserte principale |  | Recul paysager des constructions |
|  | Voirie partagée |  | Ecran végétal en périphérie du quartier |
|  | Aménagement sécuritaire de la jonction des voies |  | Structuration paysagère des voies de circulation |
|  | Chemins piétons | | |

Les principes retenus

Secteur du Neuerweg (nord du site)

1. Un principe de bouclage de la voirie

La voirie devra être organisée en bouclage, en reliant la Rue du Neuerweg (au nord) à la Rue d'Isenfeld.

Des voiries « partagées » permettant des flux partagés entre piétons et automobiles se grefferont sur cet axe principal Neuerweg/Isenfeld.

Des liens piétons sont à prévoir au nord de la zone.

2. La mixité de l'habitat

Les différentes opérations devront assurer la mixité des logements (individuels, intermédiaires, collectifs).

3. Une densité modulée

La densité de logements devra néanmoins être modulée : elle sera plus forte au nord-ouest et au centre-ouest de la zone, qui verra l'implantation privilégiée de collectifs), alors qu'elle devra être plus faible en périphérie de la zone, au contact des espaces pavillonnaires et des espaces agricoles.

4. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

5. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment, éviter les masques solaires.

A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud.

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

6. Un traitement paysager autour et dans la zone

Les limites extérieures de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui se traduira :

- par la création d'un écran végétal, en particulier en périphérie sud.
- par une structuration paysagère des voies de circulation : celle-ci impose la réalisation de plantations arborées le long des Rues du Neuerweg, de la Rue d'Isenfeld. Des plantations arborées sont également imposées le long de la voie de desserte principale.
- par la mise en œuvre de reculs paysagers pour les limites de zone à proximité immédiate des constructions existantes à l'angle de la Rue d'Isenfeld et de la piste cyclable.

Secteur du Hattenberg (sud du site)

1. Programmation

La zone du Hattenberg se sera urbanisée qu'une fois la zone du Neuerweg urbanisée.

2. Un principe de bouclage de la voirie

A partir de la voie principale située dans le secteur nord « Neuerweg », les voies à créer devront être organisées en bouclage pour relier ce futur quartier à la Rue d'Alsace.

3. La mixité de l'habitat

Les différentes opérations devront assurer la mixité des logements (individuels, intermédiaires, collectifs) dont les volumes devront s'intégrer dans la silhouette du quartier et des constructions avoisinantes.

4. Une densité modulée

La densité de logements sera également modulée : elle sera plus importante au centre de la zone, (qui pourra voir l'implantation privilégiée de collectifs et/ou de logements intermédiaires), alors qu'elle sera plus faible en périphérie de la zone, au contact des espaces pavillonnaires et des espaces agricoles.

5. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

6. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment, éviter les masques solaires.

A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud

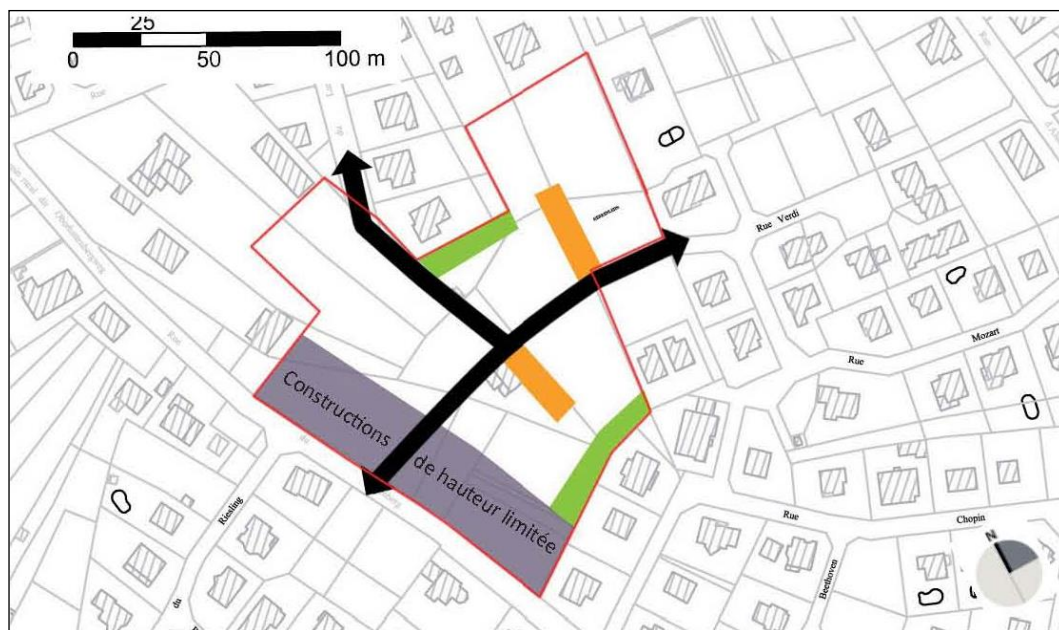
Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.






7. Un traitement paysager autour de la zone

Les limites extérieures de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui se traduira :

- par la création d'un écran végétal, en particulier en périphérie est et sud,
- par une structuration paysagère ponctuellement Rue d'Alsace,
- par la création de reculs paysagers par rapport aux limites de zone en contact avec le bâti pavillonnaire de la Rue du Bailli, et de la limite sud de la zone.

SECTEUR N° 2 : Secteur LANGUEDOC



-  Périmètre proposé
-  Voiries de desserte principale
-  Voiries tertiaires
-  Recul paysager des constructions
-  Ecran végétal en périphérie du quartier

Les principes retenus

1. Un principe de bouclage de la voirie

La voirie devra être organisée en bouclage, en reliant la Rue Verdi (à l'est), la Rue du Languedoc (au nord) et la Rue du Hattenberg.

Des voiries « partagées » (flux partagés entre piétons et automobiles) se grefferont sur ces voies principales.

2. La mixité de l'habitat

Les différentes opérations devront assurer la mixité des logements (individuels, intermédiaires, collectifs).

3. Une densité modulée

La densité de logements devra néanmoins être modulée : elle sera plus forte au centre de la zone, (qui verra l'implantation privilégiée de collectifs), alors qu'elle devra être plus faible en périphérie de la zone, au contact des espaces pavillonnaires de la Rue du Hattenberg.

4. Les réseaux

Les réseaux (eau, assainissement, voirie...) qui desserviront les constructions à l'est de la zone devront se connecter aux réseaux publics situés dans la Rue Verdi.

5. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

6. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment, éviter les masques solaires.

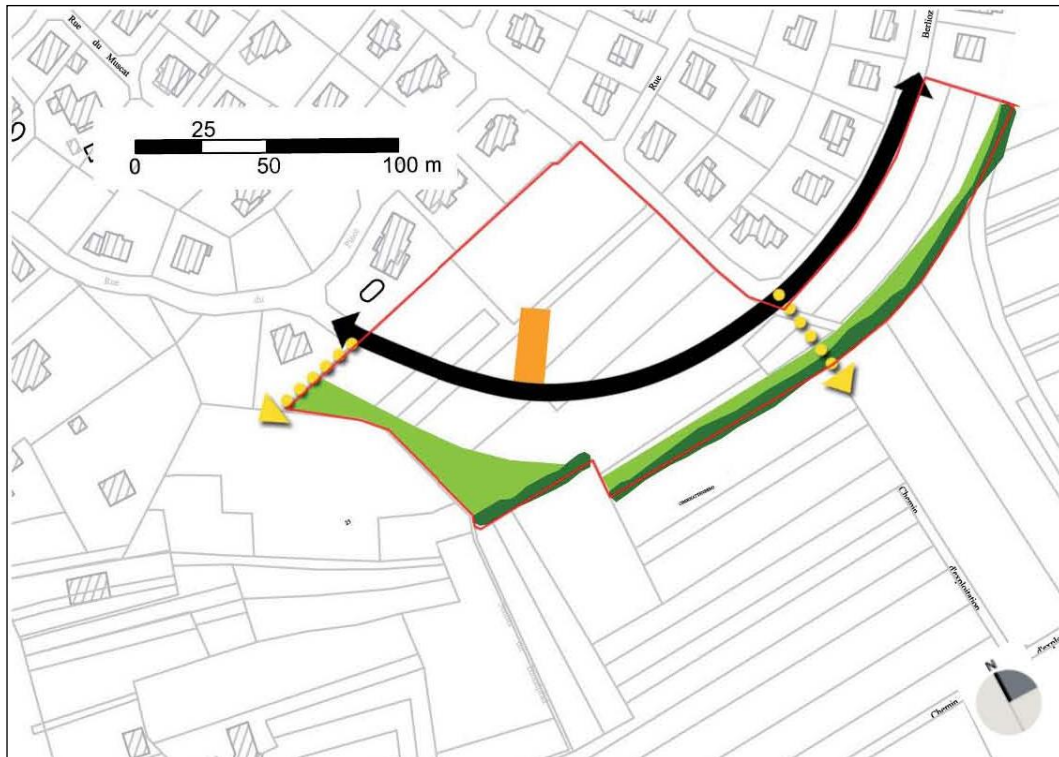
A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

7. Un traitement paysager autour de la zone

Les limites extérieures de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui se traduira par la création de reculs paysagers pour les limites de zone à l'arrière des constructions Rue du Languedoc et de la Rue Verdi.

SECTEUR N° 3 : Secteur de la BINN



	Périmètre proposé
	Voiries de desserte principale
	Voiries tertiaires
	Cheminements piétons / agricoles
	Recul paysager des constructions
	Ecran végétal en périphérie du quartier

Les principes retenus

1. Un principe de bouclage de la voirie

La voirie devra être permettre le bouclage, entre la Rue Berlioz et la Rue du Hattenberg.

Une voirie « partagée » (flux partagés entre piétons et automobiles) permettant la desserte du centre de la zone se greffera sur la voie principale.

Un cheminement d'accès agricole à l'est de la zone et un cheminement piéton au sud-ouest de la zone sont à prévoir. Ils auront une emprise minimale de 4.00 (quatre) mètres. Ils serviront également d'accès agricoles vers le vignoble.

2. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

3. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

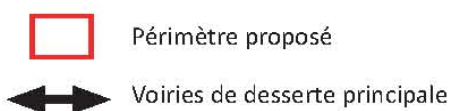
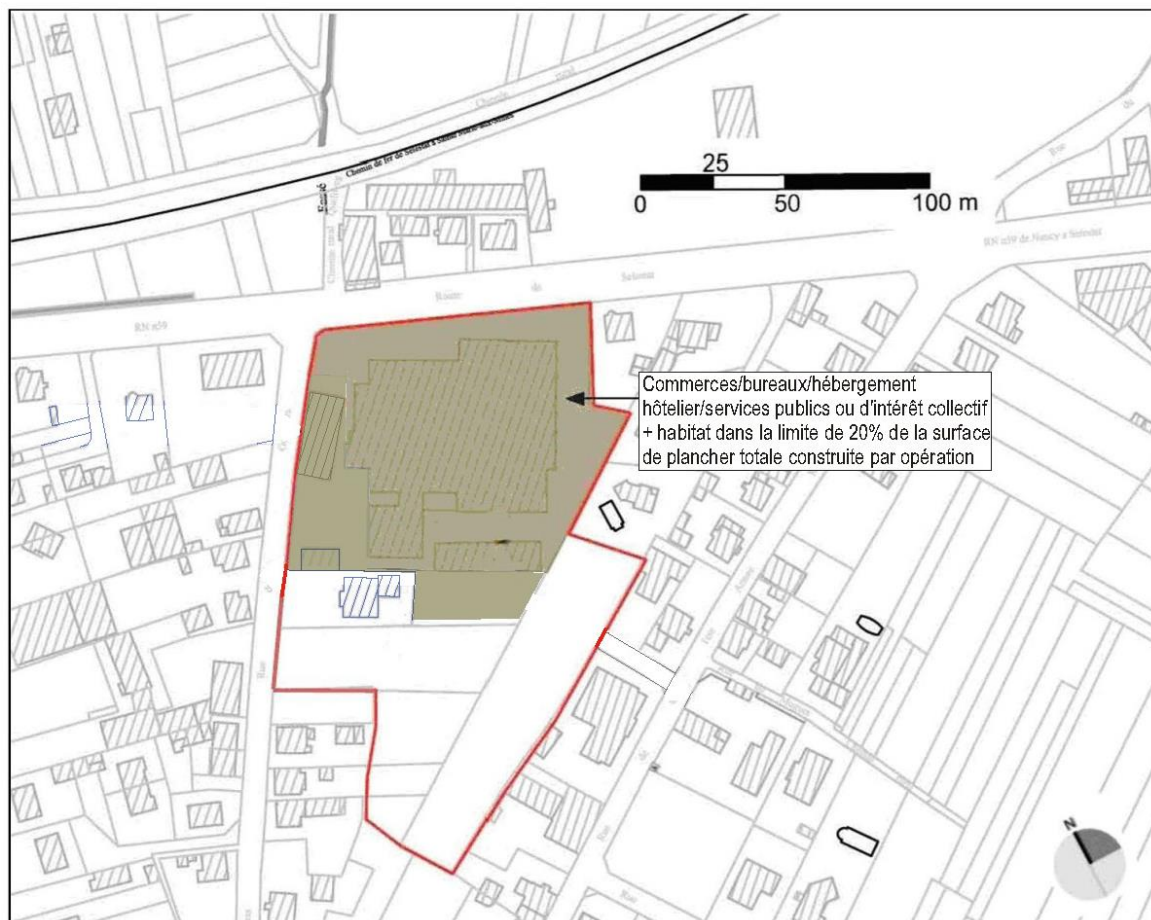
Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment, éviter les masques solaires.

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

4. Un traitement paysager au sud de la zone

Les limites sud de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui se traduira par la mise en œuvre d'un écran paysager en périphérie sud et par la création de reculs paysagers.

SECTEUR N° 4 : Secteur HARTMANN



Les principes retenus

1. La mixité des fonctions

La partie nord du site accueillera des activités de services (accueil pour personnes âgées, hôtellerie, services d'aide de type « pool médical »...) et de commerces.

La partie sud est destinée à recevoir des constructions à usage de logement.

2. La mixité de l'habitat

Les différentes opérations devront assurer la mixité des logements (individuels, intermédiaires, collectifs).

3. Une densité modulée

La densité de logements devra néanmoins être modulée : elle sera plus importante au centre de la zone, (l'implantation de collectifs par exemple), alors qu'elle devra être plus faible en périphérie de la zone, au contact des espaces pavillonnaires proches.

4. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

5. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud.

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

SECTEUR N° 5 : Secteur CIMETIÈRE



-  Périmètre proposé
-  Voiries de desserte principale
-  Voirie tertiaire
-  Cheminements piétons
-  Recul paysager des constructions

Les principes retenus

1. Un accès depuis la Rue des Roses

La voirie devra être organisée à partir de la Rue des Roses. La voie principale sera prolongée par une voirie partagée (voirie tertiaire), elle-même prolongée par un cheminement piéton qui assurera la jonction douce avec le chemin existant au sud-ouest du site.

2. Une densité limitée

Ce secteur est destiné à une urbanisation de densité relativement faible (maisons individuelles, maisons en bande ou bi-familles).

3. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

4. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque secteur de zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

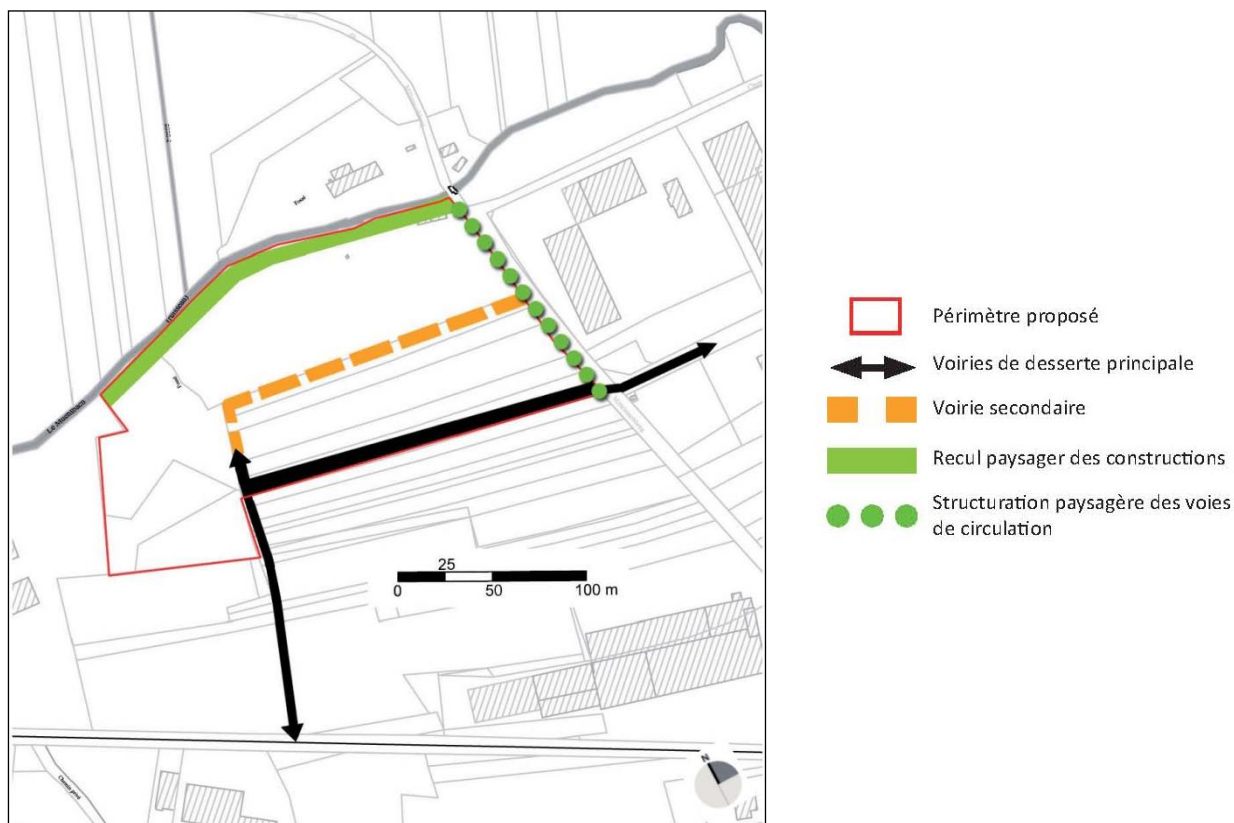
De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

5. Un traitement paysager en limite sud-ouest du site

Une zone tampon sera à prévoir en limite sud-ouest de la zone, qui se traduira par la création de reculs paysagers.

SECTEUR N° 6 : Secteur du SULTZFELD



Les principes retenus

1. Un principe de bouclage à terme de la voirie

La voie interne de la zone (voie de desserte principale) s'appuie sur la limite sud de la zone. Elle devra pouvoir être raccordée à une voirie secondaire qui pourra être réalisée dans un deuxième temps, qui devra être connectée au Chemin du Mittelmuehlweg.

A terme, la voirie devra être organisée de façon à relier le Chemin du Mittelmuehlweg à la RN 59 par un franchissement de la voie de chemin de fer.

2. Un traitement paysager au nord de la zone

Les limites nord de la zone sont préservées par la création de reculs paysagers.

3. La gestion de l'eau

A l'échelle de chaque tranche d'opération, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

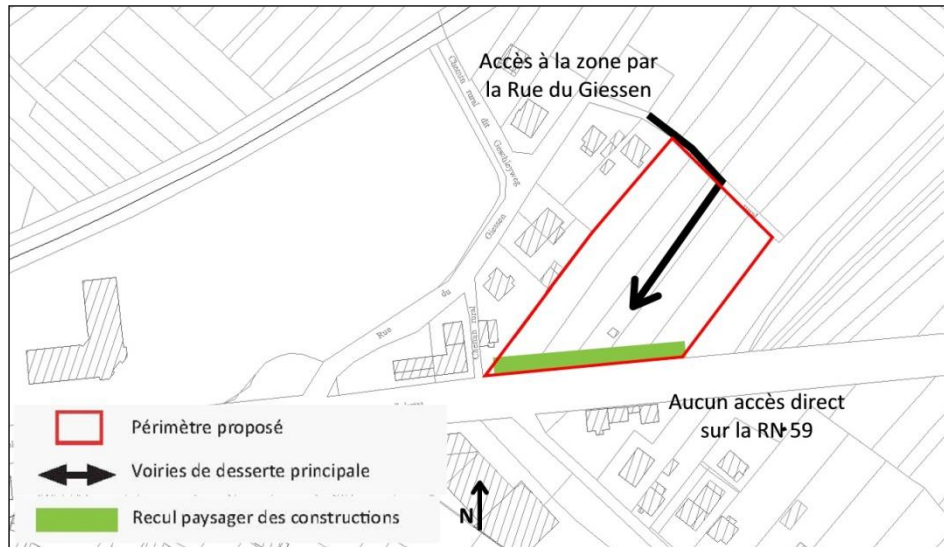
De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

4. Les gisements d'économie d'énergie

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

SECTEUR N° 7 : Rue du Giessen (entrée nord est de Châtenois)



Les principes retenus

1. Un accès depuis la rue du Giessen

La voie interne de la zone (voie de desserte principale) devra se raccorder à la Rue du Giessen, au nord de la zone.

De plus, aucun accès direct ne pourra être prévu sur la RN 59.

2. Un traitement paysager en bordure de la RN 59

Les limites sud de la zone sont préservées par la création de reculs paysagers.

3. La gestion de l'eau

A l'échelle de l'ensemble de la zone, la **gestion et le traitement des eaux de ruissellement** par des dispositifs adaptés est à prévoir.

De plus, des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration **des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir** afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux et intercommunaux.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées.

4. Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Le positionnement des espaces publics et l'orientation des parcelles devront en particulier permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

Les opérations devront intégrer des systèmes d'éclairage public destinés à économiser la consommation énergétique.

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.