

Commune de

**KESKASTEL**

## RAPPORT DE PRESENTATION

### REVISION N° 1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU

18



A KESKASTEL, le

19 JUIN 2009

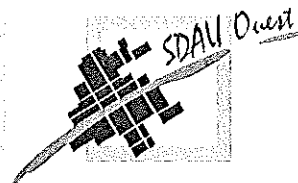
Le Maire

Théo FEUERSTOSS

C234PRR01



CONSEIL  
GENERAL  
DU BAS-RHIN

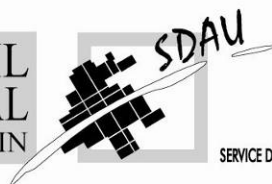


# I PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

KESKASTEL



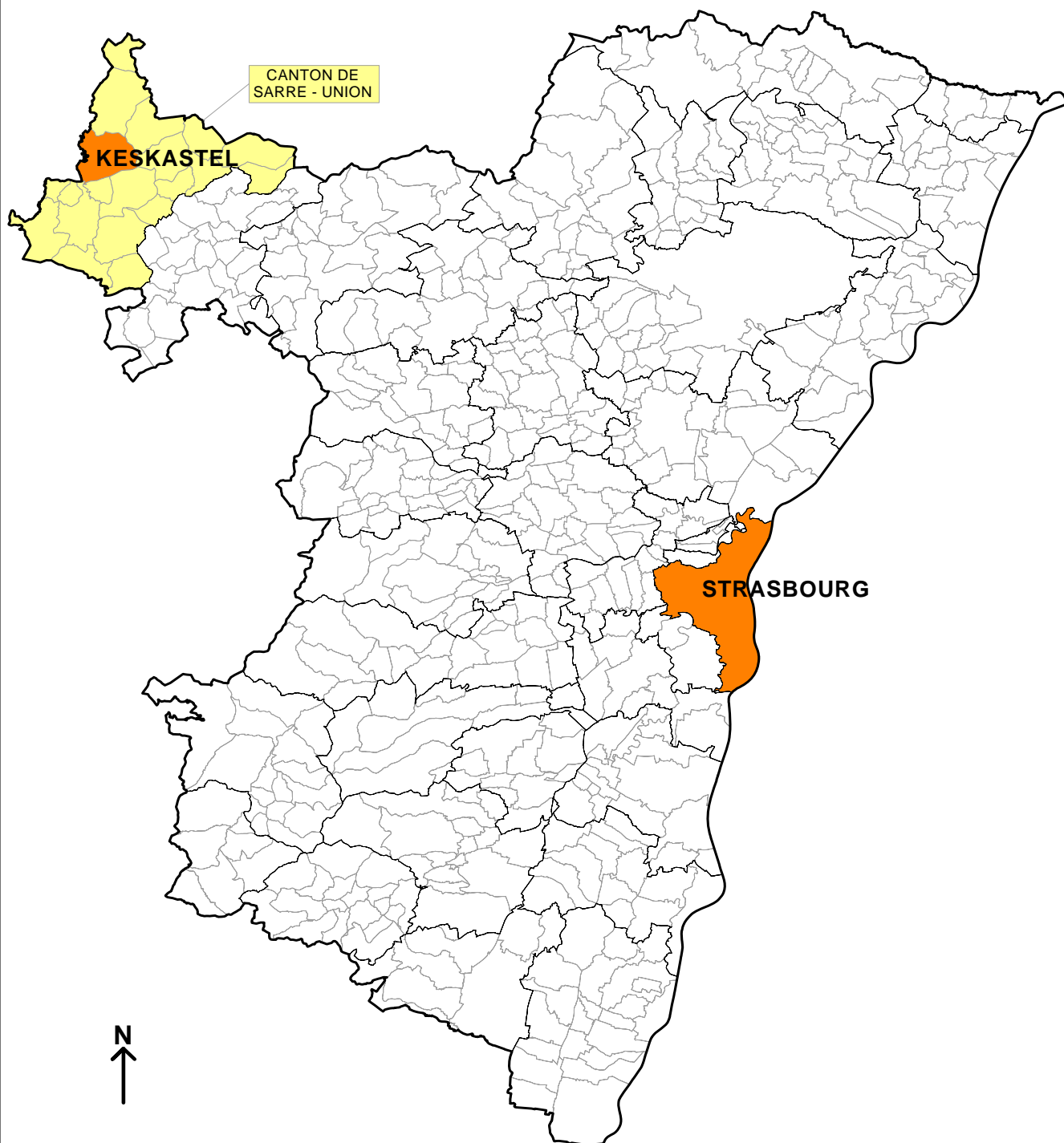
SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

<b>I. DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
<b>A. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>7</b>
1. Une appartenance à l'Alsace Bossue et au Pays de Sarre-Union	7
2. Un point de passage entre l'Alsace et la Lorraine	7
3. Bref rappel historique	8
<b>B. COMPOSANTES DEMOGRAPHIQUES, SOCIALES ET ECONOMIQUES</b>	<b>9</b>
1. Eléments de démographie	9
2. Le logement	19
3. La composante socio-économique	25
4. Equipements et accessibilité	31
5. L'agriculture	35
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>37</b>
<b>A. LE MILIEU NATUREL</b>	<b>38</b>
1. Données physiques	38
2. Données biogéographiques	48
<b>B. LE MILIEU URBAIN</b>	<b>53</b>
1. La structure urbaine	53
2. Morphologie urbaine	56
3. la RD 1061 et la RD 338	59
4. Autres voies et espaces publics du village	65
<b>C. SENSIBILITES PAYSAGERES</b>	<b>70</b>
1. Les entrées de ville	70
2. Le grand paysage	74
<b>III. BILAN, ENJEUX, ORIENTATIONS</b>	<b>78</b>
<b>A. ORIENTATIONS POUR UNE PROPOSITION GLOBALE</b>	<b>83</b>
1. Le village actuel	83
2. Les extensions envisageables	83
<b>IV. LE PLU ET SA MISE EN OEUVRE</b>	<b>86</b>

<b>A.</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>87</b>
<b>B.</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES</b>	<b>89</b>
1.	Les zones urbaines : zones U	89
2.	Les zones a urbaniser : zones AU	91
3.	Les zones agricoles : zones A	92
4.	Les zones naturelles : zones N	92
<b>C.</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE</b>	<b>92</b>
1.	Règles relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	93
2.	Accès et voirie	96
3.	Le stationnement	97
4.	Desserte par les réseaux	98
5.	La forme urbaine	99
6.	La place du végétal	104
7.	Règles relatives à la densité	105
8.	Autres dispositions	106
<b>D.</b>	<b>EVOLUTION DES SUPERFICIES DE ZONES</b>	<b>106</b>
<b>V.</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES</b>	<b>108</b>
<b>A.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE</b>	<b>109</b>
1.	L'hydrogéologie et la ressource en eau	109
2.	L'hydrologie	109
<b>B.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL</b>	<b>110</b>
1.	Une faune et une flore riche et variée	110
2.	L'impact des activités humaines passées	116
<b>C.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI</b>	<b>116</b>
1.	La maîtrise de l'urbanisation	116
2.	L'intégration dans le site et le paysage	117
<b>D.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LA SANTE PUBLIQUE</b>	<b>118</b>
1.	Le bruit	118
2.	Les risques industriels	119
<b>E.</b>	<b>LES INDICENCES SUR LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT</b>	<b>120</b>

•	<b>PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 ENTREE D'AGGLOMERATION</b>	<b>121</b>
<hr/>		
<b>A.</b>	<b>LES ELEMENTS RELEVANT DU MILIEU NATUREL</b>	<b>123</b>
1.	La topographie	123
2.	Le milieu hydrographique	124
<b>B.</b>	<b>LES ELEMENTS RELEVANT DE L'ACTIVITE HUMAINE</b>	<b>125</b>
1.	Les éléments d'occupation du sol	125
2.	Les activités	125
3.	Le bâti	126
<b>C.</b>	<b>LE GRAND PAYSAGE</b>	<b>127</b>
1.	La trame verte et les éléments de boisements	128
2.	Les éléments de propriété et les vocations d'urbanisation	128
<b>D.</b>	<b>LES GRANDS ENJEUX</b>	<b>129</b>
1.	Au niveau du grand paysage	130
2.	Au niveau des transitions	130
3.	Au niveau des espaces extérieurs	131
4.	Au niveau des enjeux économiques et commerciaux	131
<b>E.</b>	<b>RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT PERMETTANT DE REpondre AUX EXIGENCES DE LA LOI L 111-1-4</b>	<b>131</b>
1.	La sécurité	131
2.	Les nuisances	132
3.	La qualité des paysages	132
4.	La qualité urbaine et architecturale	133

# COMMUNE DE KESKASTEL LOCALISATION ADMINISTRATIVE



Réalisation : CG67 / SDAU  
Données : BD Carto IGN / SDAU  
Mai 2005

# **I. DIAGNOSTIC**

---

## **A. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT**

### **1. UNE APPARTENANCE A L'ALSACE BOSSUE ET AU PAYS DE SARRE-UNION**

Keskastel se localise au Nord-Ouest de l'Alsace, dans le canton de Sarre-Union et l'arrondissement de Saverne, ainsi que dans le territoire de projets de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Cette dernière a été créée le 30 décembre 1998, compte 11449 habitants, regroupe treize communes autour du bourg centre de Sarre-Union, et appartient à l'Alsace Bossue, région à la ruralité affirmée et à la couverture forestière importante, et qui apparaît comme une enclave alsacienne en Lorraine.

L'environnement immédiat de Keskastel est historiquement organisé autour de Sarre-Union. Pays de collines développé sur le plateau lorrain oriental, le Pays de Sarre-Union<sup>1</sup> est arrosé par la Sarre et l'Eichel. La densité de population (76 habitants au km<sup>2</sup>) y est l'une des plus faibles du département bien que l'industrialisation, qui se concentre sur la vallée de la Sarre, y soit ancienne.

Développée à l'époque contemporaine notamment autour de l'agro-alimentaire, de la mécanique et du travail de métaux, l'industrie est à l'origine concentrée sur les activités d'extractions et le travail du bois : très tôt des activités en relation avec le sous-sol apparurent – carrières de sable et d'argile -.

Peu à peu s'est développé le tissage de lin et de la soie que complète le tressage des chapeaux de paille au XIX<sup>ème</sup> siècle. En 1907 fonctionnait déjà une marbrerie qui employait 16 ouvriers. Dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle apparaissent les ouvriers migrants quotidiennement à Sarralbe puis vers le bassin houiller.

Territoire en grande partie sous influence de Sarreguemines, la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union appartient cependant à l'aire d'étude du Pays de Saverne et du futur SCOT de l'Alsace Bossue.

Keskastel compte 1438 habitants en 1999 et possède un ban communal de 1887 ha.

### **2. UN POINT DE PASSAGE ENTRE L'ALSACE ET LA LORRAINE**

A la position d'enclave de l'Alsace Bossue en Lorraine, se rajoute au Pays de Sarre-Union un réseau de communication tel qu'il fait de ce territoire un point de passage majeur entre l'Alsace et la Lorraine, au point de mériter la dénomination de « Porte d'Alsace ». Il est en effet traversé par l'autoroute A4 (Strasbourg-Paris), dont un échangeur se localise à Sarre-Union, par la Route Nationale 61, aujourd'hui déclassée, (Phalsbourg-Saarbrücken), et les lignes de chemin de fer Berthelming-Sarreguemines et Champigneulles-Sarralbe.

Bien que la commune possède une gare, des problèmes de correspondance font du train un moyen de transport peu usité à Keskastel, au contraire de l'automobile qui bénéficie de la proximité de l'échangeur autoroutier qui favorise l'accessibilité de la commune.

---

<sup>1</sup> Le territoire du Pays de Sarre-Union provient de la démarche « Hommes et Territoires » du Conseil Général du Bas-Rhin. Il regroupe la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union et la commune de Siltzheim.

### 3. BREF RAPPEL HISTORIQUE

Keskastel tire son nom du Latin « Césarus Castellum » (Jules César y ayant installé un fort romain) et date de l'époque gallo-romaine. (50 ap J-C). Suite à une série d'invasions, de famines, d'épidémies de peste, le village est repeuplé à partir de 1655 par des Suisses. La commune, comme l'ensemble de l'Alsace Bossue, est rattachée à la France en 1793. Evacuée en 1939 lors de la seconde Guerre Mondiale en Haute Vienne, la population réinvestit le village après la libération de la commune le 5 décembre 1944.

L'Alsace Bossue, ou « Krummes Elsass », est une région constituée d'anciens territoires qui formaient autrefois le comté de Nassau-Sarrewerden, la seigneurie de la Petite-Pierre et les petites seigneuries de Diemeringen et d'Asswiller. Elle se distinguait des territoires qui l'entouraient et qui appartenaient à la Lorraine ducale catholique, comme des territoires alsaciens dont elle est séparée par la forêt vosgienne

Les conséquences des guerres et de l'histoire marquent encore la société locale : si Keskastel est rattaché à la France en 1793, à la suite du traité de Francfort, l'Alsace – hormis le Territoire de Belfort - et la Moselle sont annexées à l'Allemagne, et ce jusqu'en 1918. A la fin de la Première guerre mondiale, les territoires annexés ont rejoint l'Etat français. Ils resteront français, sauf entre 1940 et 1945, où l'Allemagne nazie a gouverné ce territoire.

## B. COMPOSANTES DEMOGRAPHIQUES, SOCIALES ET ECONOMIQUES

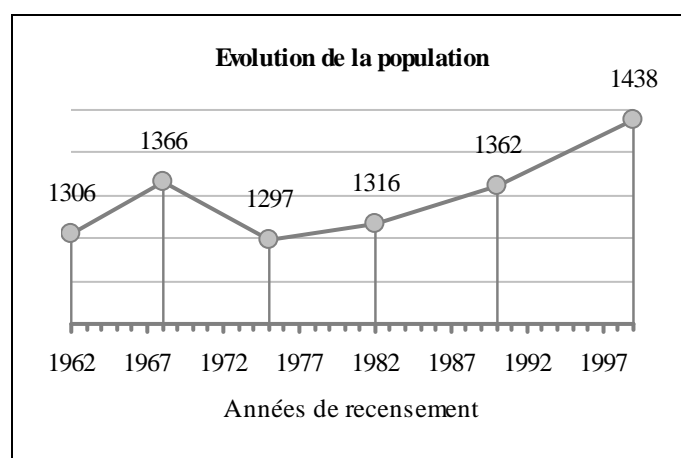
### 1. ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE

#### 1851 -1999 : une population constante

Evolution de la population									
1851	1900	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
1435	1322	1264	1290	1306	1366	1297	1316	1362	1438

La population actuelle de Keskastel est pratiquement identique à celle d'il y a un siècle et demi. Elle s'établit à 1435 personnes en 1851 contre 1438 lors du recensement de 1999<sup>2</sup>. La démographie locale connaît cependant des soubresauts.

De 1851 à 1936 la baisse de population est importante, la commune perdant près de 15 % de son effectif, celle-ci atteignant son point bas à la veille du second conflit mondial. L'après guerre voit une progression importante de la population jusqu'au tournant des années 1970. Le début des années soixante-dix semble marqué par un fort exode rural : entre les recensements de 1968 et de 1975 le nombre d'habitants chute de plus de 5 %.



#### 1975-1999 : une progression trois fois supérieure à celle de la Communauté de Communes

Evolution démographique : éléments de comparaisons					
	1975	1990	1999	1975-1999	1990-1999

<sup>2</sup> Sauf indication contraire, toutes les statistiques de ce chapitre sont issues des recensements de l'INSEE.

				<b>Taux de variation annuelle</b>	<b>Taux de variation annuelle</b>
Keskastel	1297	1362	1438	<b>+ 0.43 %</b>	<b>+ 0.60 %</b>
Communauté de Communes de Sarre-Union	11272	11403	11637	+ 0.13 %	+ 0.23 %
Département du Bas-Rhin	882121	953053	1026120	+ 0.63 %	+ 0.82 %

Keskastel connaît depuis les années 1970 une croissance démographique importante. Le taux de variation annuel augmente régulièrement pour atteindre + 0,60 % par an lors du dernier recensement.

Ces chiffres, inférieurs à ceux du département, sont cependant nettement supérieurs à ceux de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union : entre 1975 et 1999, Keskastel a un dynamisme démographique trois fois plus important que celui de la Communauté de Communes (+ 0.43 % par an contre + 0.13 % par an).

#### **1999-2007 : une progression marquée.**

Les comptages d'administrés effectués à l'échelle communale illustrent la progression depuis 1999. Au vu de ces comptages, la population qui était de 1438 habitants en 1999 s'est accrue pour atteindre 1620 habitants en 2007 soit une progression de 182 habitants.

Il convient de noter l'importance de ce chiffre par rapport à l'évolution relative de la population durant les dernières périodes intercensitaires à savoir :

- 1990-1999 : + 76
- 1982-1990 : + 46
- 1975-1982 : + 19

L'évolution de population depuis 1999 est donc nettement plus marquée que durant les dernières périodes intercensitaires. La commune a certainement gagné en attractivité vis-à-vis de son positionnement proche de centres urbains.

## COMPTAGE D'ADMINISTRES SELON LA VOIE

(source-commune décembre 2007)

Mot classant de la voie	Voie	Nombre	%
BERGER	Rue du Berger	9	0,56 %
CASTEL	Résidence Castel	10	0,62 %
CASTEL	Rue du Castel	20	1,23 %
CHARMES	Rue des charmes	82	5,06 %
CIGOGNES	Rue des Cigognes	41	2,53 %
ECOLE	Rue de l'Ecole	32	1,98 %
EGLISE	Rue de l'Eglise	25	1,54 %
ETANGS	Rue des Etangs	5	0,31 %
FAUBOURG	Rue du Faubourg	171	10,56 %
FONTAINE	Rue de la Fontaine	59	3,64 %
FORESTIE	Maison Forestière	6	0,37 %
GARE	Rue de la Gare	62	3,83 %
GERANIUM	Rue des géraniums	3	0,19 %
GOUSSAUD	Rue du Goussaud	21	1,30 %
GUE	Rue du Gue	28	1,73 %
HERBITZHEIM	Route de Herbitzheim	13	0,80 %
HIRONDEL	Rue des Hirondelles	52	3,21 %
HOELLENK	Ferme du Hoellenkopf	3	0,19 %
ISENCRAB	Rue de l'Insegraben	2	0,12 %
JONCS	Rue des Joncs	26	1,60 %
LAVOIR	Rue du Lavoir	46	2,84 %
LIBERATI	Rue de la Libération	333	20,56 %
LORRAINE	Rue de Lorraine	65	4,01 %
MOULIN	Rue du Moulin	19	1,17 %
MUHLETZE	Muhletzel	4	0,25 %

NATIONAL	Route Nationale 61	3	0,19 %
PAIX	Rue de la Paix	65	4,01 %
PEUPLIER	Rue des Peupliers	47	2,90 %
POMMIERS	Rue des Pommiers	84	5,19 %
RAIL	Impasse du Rail	8	0,49 %
SARRE	Rue de la Sarre	47	2,90 %
SAULES	Rue des Saules	41	2,53 %
SCHOPPER	Route de Schopperten	5	0,31 %
SCHWEITZ	Rue Allbert Schweitzer	69	4,26 %
VERGERS	Rue des Vergers	47	2,90 %
VIENNE	Rue de la Haute Vienne	62	3,83 %
ZIEGLER	Scierie Ziegler	5	0,31 %
	Total	1620	100 %

Variation de la population : éléments de comparaisons						
	Keskastel			Communauté de Communes		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Variation absolue	+ 19	+ 46	+ 76	+ 85	+ 46	+ 234
Variation relative	+ 1,46 %	+ 3,50 %	+ 5,58 %	+ 0,75 %	+ 0,41 %	+ 2,05 %
Taux de variation annuel	<b>+ 0,21 %</b>	<b>+ 0,43 %</b>	<b>+ 0,60 %</b>	+ 0,11 %	+ 0,05 %	+ 0,23 %

La régression ou la stagnation démographique de la plupart des cantons voisins (bas-rhinois mais surtout mosellans) fait apparaître la région de Sarre-Union comme attractive par rapport à son environnement géographique immédiat, malgré une vitalité démographique inférieure à celle du département.

### Une progression démographique des communes à proximité de Sarre-Union

En évolution absolue comme en évolution relative, Keskastel apparaît comme la commune dont la progression démographique est la deuxième plus importante depuis 1975, la palme

de l'évolution absolue revenant à Sarre-Union (+ 226 habitants) et celle de l'évolution relative à Schopperten (+ 26 % de population).

<b>Progression démographique à l'intérieur de la Communauté de Commune</b>					
	<b>1975</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>1975-1999 Taux de variation annuel</b>	<b>1990-1999 Taux de variation annuel</b>
Altwiller	416	415	399	- 0.17 %	- 0.44 %
Bissert	174	133	157	- 0.43 %	+ 1.86 %
Domfessel	275	279	298	+ 0.34 %	+ 0.73 %
Harskirchen	811	871	847	+ 0.18 %	- 0.31 %
Herbitzheim	1814	1894	1832	+ 0.04 %	- 0.37 %
Hinsingen	96	82	72	- 1.19 %	- 1.43 %
<b>Keskastel</b>	<b>1297</b>	<b>1362</b>	<b>1438</b>	<b>+ 0.43 %</b>	<b>+ 0.60 %</b>
Oermingen	1393	1315	1256	- 0.43 %	- 0.51 %
Rimsdorf	230	251	258	+ 0.48 %	+ 0.31 %
<b>Sarre-Union</b>	<b>3130</b>	<b>3159</b>	<b>3356</b>	<b>+ 0.29 %</b>	<b>+ 0.67 %</b>
Sarrewerden	947	987	1013	+ 0.28 %	+ 0.29 %
Schopperten	233	227	292	+ 0.94 %	+ 2.84 %
Voellerdingen	456	428	419	- 0.35 %	- 0.24 %
<b>Total</b>	<b>11272</b>	<b>11403</b>	<b>11637</b>	<b>+ 0.13 %</b>	<b>+ 0.23 %</b>

Parmi les 6 communes dont la progression démographique est la plus importante figure Sarre-Union, les 5 autres lui étant toutes limitrophes. L'attrait suscité par les services et emplois du bourg centre semble expliquer ce phénomène, ces communes bénéficiant d'un solde migratoire supérieur à la moyenne. De plus, la plupart de ces communes ont ouvert à l'urbanisation des zones sous forme de lotissement.

Compte tenu de la position excentrée de Keskastel au sein du territoire intercommunal et de sa proximité avec la Moselle, il est intéressant de constater que les cantons voisins de Sarralbe et de Sarreguemines connaissent des évolutions démographiques contrastées. Entre 1990 et 1999, alors que la progression démographique du canton de Sarralbe est de 2,53 % (chiffre supérieur à celui de la Communauté de Communes de Sarre-Union), celle du canton de Sarreguemines se limite à 0,40 %.

## Une progression démographique fruit du solde migratoire

Comparatif des soldes démographiques						
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1975-99
Solde naturel	36	6	-20	14	4	-2
Solde migratoire	24	-75	39	32	72	143

Le solde naturel est important lors des années 1960, baisse lors de la décennie suivante pour être négatif à l'orée des années 1980 : le nombre de naissance ne compense plus celui des décès. Le solde migratoire, négatif lors de la première partie des années 1960, devient fortement positif par la suite : le nombre d'arrivées dans la commune est supérieur aux départs. Ainsi, sur l'ensemble de la période de croissance démographique de la commune – du recensement de 1975 à celui de 1999 – le solde naturel est négatif de 2 individus, le solde migratoire positif de 143 personnes : la croissance démographique repose sur le solde migratoire.

Evolution comparée des taux de variations démographiques						
	Taux de variation annuelle	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Keskastel	dû au solde naturel	+ 0,45 %	+ 0,06 %	- 0,22 %	+ 0,13 %	<b>+ 0,03 %</b>
	dû au solde migratoire	+ 0,30 %	- 0,80 %	<b>+ 0,42 %</b>	<b>+ 0,30 %</b>	<b>+ 0,57 %</b>
Communauté de Communes	dû au solde naturel	+ 0,76 %	+ 0,28 %	+ 0,04 %	+ 0,16 %	+ 0,17 %
	dû au solde migratoire	- 0,17 %	- 0,41 %	<b>+ 0,07 %</b>	<b>- 0,11 %</b>	<b>+ 0,05 %</b>
Bas-Rhin	dû au solde naturel	+ 0,77 %	+ 0,59 %	+ 0,37 %	+ 0,44 %	+ 0,48 %
	dû au solde migratoire	+ 0,29 %	+ 0,34 %	+ 0,16 %	+ 0,06 %	+ 0,34 %

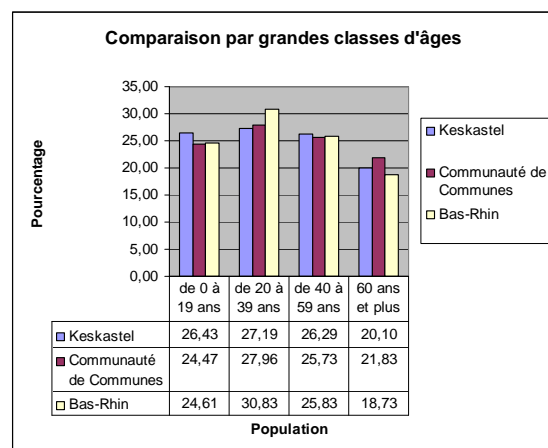
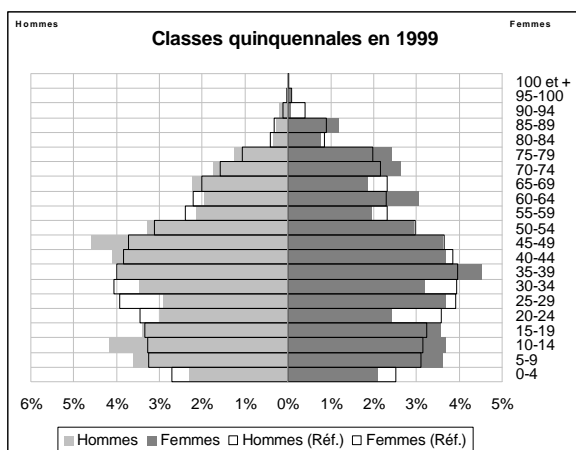
A l'échelle de la Communauté de Communes, la hausse démographique est davantage la conséquence du solde naturel que du solde migratoire. Les deux soldes restent cependant nettement en retrait des statistiques du département qui bénéficie du dynamisme des zones urbaines.

## Un taux de natalité faible

		Evolution comparée des taux de natalité et de mortalité				
		1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Keskastel	Taux de natalité ‰	16.6	12.6	10.7	<b>13.0</b>	<b>10.1</b>
	Taux de mortalité ‰	12.1	11.9	12.9	11.7	<b>9.8</b>
Communauté de Communes	Taux de natalité ‰	19.0	14.3	12.3	<b>12.5</b>	<b>11.5</b>
	Taux de mortalité ‰	11.5	11.5	11.9	10.9	<b>9.7</b>
Département du Bas-Rhin	Taux de natalité ‰	19.6	17.1	14.1	<b>13.9</b>	<b>13.3</b>
	Taux de mortalité ‰	11.8	11.3	10.4	8.8	<b>8</b>

A l'exception de la période intercensitaire 1982-1990, le taux de natalité de la commune est systématiquement inférieur à celui de la structure intercommunale, et très en dessous de la moyenne départementale. Le taux de mortalité est quant à lui invariablement plus élevé dans la commune que dans la communauté de communes : cependant, l'écart se comble pour la dernière période 1990-1999, le taux de mortalité restant supérieur à la moyenne départementale. La structure de la population intervient dans ce constat.

## Une population qui compte beaucoup de jeunes... et de seniors



Note (Réf) = Bas-Rhin

La part des personnes de 60 ans et + est importante par rapport à l'échelle départementale, mais reste inférieure à la moyenne de la Communauté de Commune. L'augmentation de cette population au sein la structure intercommunale entre 1990 et 1999 et sa baisse à Keskastel lors de la même période (20,10 % de la population en 99, 20,80 % en 90) ne sont pas sans conséquences sur le taux de mortalité futur de ces deux entités géographiques.

La part des 20-39 ans, âges où la fécondité est la plus importante, est faible, expliquant en partie le faible taux de natalité de la commune. De plus, cette population baisse de 3 points entre 1990 et 1999. Cependant, alors que le taux de natalité est faible (la part des 0-4ans est très basse), la part des 0-19 ans est importante, et progresse de 1 point lors de la dernière période intercensitaire. L'âge des migrants, qui semble contenir nombre d'enfants, apparaît comme l'explication de ce paradoxe. Dans l'hypothèse ou Keskastel arrive à retenir cette jeune population, le taux de natalité peut augmenter à l'avenir.

## Une augmentation du nombre de ménages, une baisse de leur taille

<b>Evolution du nombre de ménages</b>			
<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
406	442	481	531

Le nombre de ménages progresse de 125 unités entre 1975 et 1999, soit une hausse de 23 %. Rappelons que lors de la même période, l'évolution de la population locale est quant à elle légèrement supérieure à 10 %.

<b>Eléments de comparaisons : évolution démographique / nombre de ménages</b>		
	<b>Evolution démographique 1975 – 1999 Taux de variation annuel</b>	<b>Evolution du nombre de ménages 1975 – 1999 Taux de variation annuel</b>
Keskastel	+ 0.41 %	+ 1.12 %
Communauté de Communes	+ 0.13 %	+ 1.04 %
Bas-Rhin	+ 0.63 %	+ 1.50 %

La progression du nombre de ménages s'accompagne par une diminution de leur taille : d'une moyenne de 3,17 individus en 1975, ce chiffre tombe à 2,64 en 1999. Ainsi, les ménages de 6 personnes et plus, au nombre de 47 en 1975 (12 % des ménages) ne sont plus que 16 en 1999 (3 % des ménages). Lors de la même période, le nombre de ménages de 1 personne passe de 74 (18 % des ménages en 1975) à 129 (24 % des ménages en 1999). Il semble concerner nombre de personnes âgées.

Par ailleurs, les ménages les plus représentés en 1999 sont composés de 2 personnes. Parmi ceux-la, nombre d'entre eux sont certainement de jeunes ménages récemment installés dans la commune et amenés à s'agrandir.

<b>Evolution de la taille des ménages</b>				
	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Ménage 1 pers.	<b>74</b>	85	96	<b>129</b>
Ménage 2 pers.	94	115	144	<b>151</b>
Ménage 3 pers.	89	99	88	113
Ménage 4 pers.	58	71	80	81
Ménage 5 pers.	44	40	52	41

Ménage 6 pers. et plus	<b>47</b>	32	20	<b>16</b>
<b>Nb. Pers. par ménage Keskastel</b>	<b>3,17</b>	2,98	2,84	<b>2,64</b>
Nb. Pers. par ménage Communauté de Communes	3,35	3,10	2,86	2,68
Nb. Pers. par ménage Bas -Rhin	3,04	2,81	2,63	<b>2,49</b>

Ce phénomène (hausse du nombre de ménages largement supérieur à l'évolution démographique, et baisse de leur taille) n'est pas spécifique à Keskastel mais s'observe sur l'ensemble du territoire national. Il s'explique par une progression de la décohabitation familiale et d'une diminution du nombre d'enfants par foyer. Apparue tout d'abord en milieu urbain, ce phénomène se développe plus tardivement en milieu rural. Ainsi, l'évolution de Keskastel dans ce domaine n'est certainement pas encore achevée.

**Un dynamisme démographique important par rapport à son environnement géographique, soutenu par un solde migratoire largement positif.**

**Un solde naturel négatif mais dont la tendance peut s'inverser à condition de retenir une jeune population relativement importante.**

**La proximité de Sarre-Union et la création de lotissements apparaissent comme des facteurs de développement démographique.**

## 2. LE LOGEMENT

### Un nombre de logement en nette hausse

Keskastel compte 591 logements en 1999 contre 457 en 1975. Cette progression de 23 % en un quart de siècle s'effectue de manière continue, et se calque sur celle du nombre de ménages. Ainsi, ce sont les résidences principales qui connaissent la progression la plus importante, bien que leur part au sein de l'ensemble des logements reste stable au fil des recensements.

Structure et évolution des logements								
	1975		1982		1990		1999	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Résidences principales	<b>406</b>	89,23	442	90,39	481	91,27	<b>531</b>	90,61
Rés. secondaires	11	2,42	11	2,25	26	4,93	17	2,90
Logements vacants	38	8,35	36	7,36	20	3,80	38	6,48
Autres	2		0		0		5	
Total des logements	<b>457</b>		489		527		<b>591</b>	

A l'exception du recensement de 1990 où une partie des logements vacants a pu être intégrée à la catégorie résidence secondaire, le nombre de logements vacants est stable (38 unités en 1999), et représente une part moindre que dans la Communauté de Communes et le Département.

Le nombre de résidences secondaires progresse, avec notamment un pic observé lors du recensement de 1990 (26), mais reste un phénomène marginal, tout comme dans la Communauté de Communes ou le Bas-Rhin.

## L'âge des logements, témoin de l'évolution démographique

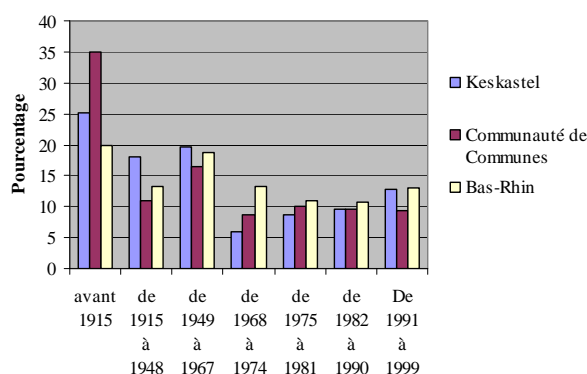
	Période d'achèvement des logements			
	Keskastel		Communauté de communes	Bas-Rhin
	Nb	%	%	%
avant 1915	148	<b>25,04</b>	35,01	19,80
de 1915 à 1948	107	<b>18,10</b>	11,07	13,32
de 1949 à 1967	116	19,63	16,35	18,69
de 1968 à 1974	35	5,92	8,62	13,34
de 1975 à 1981	52	8,80	10,05	11,03
de 1982 à 1990	57	9,64	9,58	10,85
De 1991 à 1999	76	<b>12,86</b>	9,31	12,97

La Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union est marquée par l'ancienneté de ses logements. Ceux antérieurs à 1948 y représentent 46 % du total (43 % pour Keskastel) contre 33 % à l'échelle du département. Parmi ces logements anciens, ceux antérieurs à 1915 sont bien moins nombreux à Keskastel que dans la Communauté de Communes.

La chute démographique de la commune entre 1968 et 1974 est corrélée au niveau des constructions, les logements de cette époque y étant une fois et demie moindre que dans la Communauté de Communes, et deux fois moindre que dans le département.

La reprise démographique entamée lors de la seconde moitié des années 1970 se traduit par de nouveaux logements. La hausse du nombre de ménages (24 % entre 1975 et 1999), se traduit par 31 % de logements construits entre 1975 et 1999. Signe d'une vitalité retrouvée, les logements datant de la dernière décennie atteignent des chiffres comparables à ceux du département.

Période d'achèvement des logements : éléments de comparaisons



## Un rythme de constructions irrégulier

Nombre de logements commencés										
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logement individuel	7	4	22	6	2	4	6	11	6	9
Logement collectif	0	0	0	0	0	0	14	0	0	2
Total	7	4	22	6	2	4	20	11	6	11

Le nombre de constructions des dernières années est élevé au regard de la taille de la commune. Le rythme erratique des constructions (22 en 1996, 2 en 1998) s'explique en partie par l'ouverture des différentes tranches des lotissements qui crée une offre nouvelle en terme de logements, les particuliers pouvant de plus reporter ou anticiper d'une ou plusieurs années leur projets de constructions afin d'y résider.

Mis à part les années 2000 et 2003 qui voient respectivement la construction de 14 et 2 logements collectifs, les logements construits lors de ces dernières années sont tous de type individuel.

## Une part importante de logements individuels

Parts de logements collectif et individuel en 1999			
	Keskastel	Communauté de Communes	Bas-Rhin
Résidences principales en collectif	16 %	18 %	52 %
Résidences principales en individuel	84 %	82 %	48 %

Sur les 531 résidences principales de la commune, 82 % sont des logements individuels, part légèrement inférieure à celle de la Communauté de Communes. En terme de structure du logement, la ruralité de la région de Sarre-Union s'oppose à celle du Bas-Rhin, département fortement urbanisé où les logements collectifs sont majoritaires.

## Le statut de propriétaire largement majoritaire

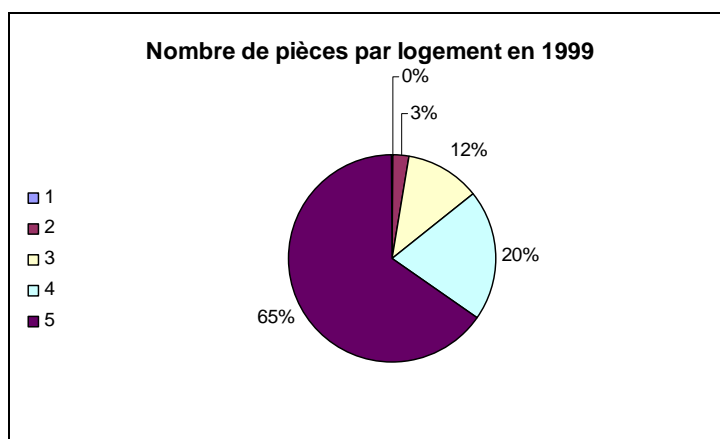
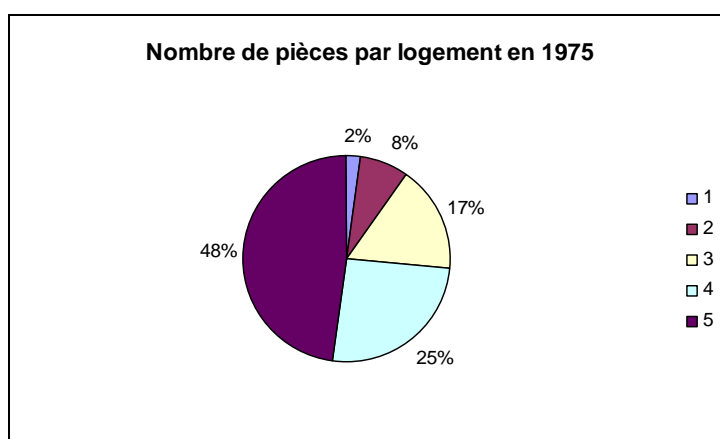
Statut d'occupation des résidences principales			
	Keskastel	Communauté de Communes	Bas-Rhin
Propriétaire	74 %	73 %	53 %

Locataire	18 %	20 %	42 %
Autre	8 %	7 %	5 %

Dans le monde rural, le statut d'occupation d'un logement est largement tributaire de la proportion des logements individuels et collectifs. Ainsi, à Keskastel, la part des locataires est identique à celle des logements collectifs. La part du locatif est plus importante à l'échelle de la Communauté de Communes, mais se concentre essentiellement sur Sarre-Union (45 % de logements locatifs en 1999).

### Augmentation du nombre de pièces des logements

Nombre de pièces par résidence principales				
	1975	1982	1990	1999
1 pièce	2,18 %	0,00 %	0,83 %	0,19 %
2 pièces	7,84 %	3,54 %	2,91 %	2,64 %
3 pièces	16,56 %	16,81 %	11,02 %	11,68 %
4 pièces	25,27 %	23,89 %	22,04 %	20,34 %
5 pièces et +	48,15 %	55,75 %	63,20 %	65,16 %



Les logements ont un nombre de pièces important, 2/3 d'entre eux ayant 5 pièces ou plus en 1999. Ce chiffre s'explique en partie par le nombre important de logements individuels, de taille généralement plus importante que celle des logements collectifs.

Malgré la baisse de la taille moyenne des ménages (3,17 en 1975 – 2,64 en 1999), les logements s'agrandissent : les 5 pièces et + représentent 65 % des logements en 1999 contre 48 % en 1975. Les catégories inférieures voient toutes leurs parts baisser lors de la même période.

### Des logements confortables et réhabilités

<b>Résidences principales selon le confort des logements</b>		
	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Sans baignoire et sans douche, sans WC intérieur	11	5
Sans baignoire et sans douche, avec WC intérieur	14	5
Baignoire/Douche, sans WC intérieur	1	5
Baignoire/Douche, avec WC intérieur et chauffage central	221	378
Baignoire/Douche, avec WC intérieur et sans chauffage central	234	138

Le degré de confort des logements est souvent en lien direct avec l'ancienneté du parc de logements. Cependant, malgré le taux élevé de logement antérieur à 1948, les améliorations successives apportées aux résidences font régresser le nombre de logements inconfortables. Ainsi, sur les 531 résidences principales en 1999, 5 ne disposent ni de baignoire, ni de douche ni WC intérieur, chiffre de moitié inférieur à celui de 1990. Soulignons que 38 % des résidences principales de la Communauté de Communes ont été réhabilités lors d'une OPAH menée de 1996 à 1999.

### Des logements sociaux peu nombreux

<b>Pourcentage de logements sociaux en 1999</b>		
<b>Keskastel</b>	<b>Communauté de Communes</b>	<b>Bas-Rhin</b>
0,85 %	1,98 %	11,31 %

Sur les 531 résidences principales en 1999, seules 5 sont des logements sociaux, soit 0,85 % du total. Ce pourcentage reste faible au niveau de la Communauté de Communes (d'autant que la plupart des logements sociaux se localise à Sarre-Union), mais est

cependant supérieur aux territoires voisins et se situe dans la moyenne des territoires ruraux.

Soulignons par ailleurs que les logements de la région de Sarre-Union sont parmi les moins onéreux du département.

**Un nombre de logements en nette hausse.**

**Une taille des logements qui augmente malgré la diminution de la taille des ménages.**

**Une structure des logements de type rural : omniprésence du logement individuel et du statut de propriétaire.**

### 3. LA COMPOSANTE SOCIO-ECONOMIQUE

#### Une population active en constante augmentation

Commune de Keskastel				
	1975	1982	1990	1999
Population Active	<b>425</b>	506	510	<b>605</b>
Population	1297	1316	1362	1438
Taux d'activité	<b>32,77%</b>	38,45 %	37,44 %	<b>42,07 %</b>
Communauté de Communes	34,24 %	39,41 %	40,58 %	42,97 %
Bas-Rhin	39,90 %	44,30 %	46,02 %	<b>47,60 %</b>

Eléments de comparaisons 1975-1999	
Evolution de la population	+ 10,35 %
Evolution de la population active	+ 48,28 %
Evolution de la population active féminine	+ 81,67 %

Alors que la population locale croît de 10 % entre 1975 et 1999, la population active augmente de plus de 42 % lors de la même période, passant de 425 à 605 actifs. Le taux d'actifs, qui exprime le pourcentage d'actifs dans une population donnée, est désormais de 42 %, chiffre quasi analogue à celui de la Communauté de Communes, mais reste près de 6 points en retrait par rapport au département.

La croissance importante de la population active s'explique, à Keskastel comme ailleurs, par la féminisation du monde du travail : de 1975 à 1999, la population active féminine progresse de 82 %, passant de 131 à 238 individus. Ainsi, alors qu'elles représentent 32 % de la population active en 1975, elles en représentent 39 % en 1999. Ce taux reste cependant inférieur à celui du département (45 %), et sera certainement amené à évoluer dans l'avenir.

## Un taux d'emploi important

Evolution du taux d'emploi				
	1975	1982	1990	1999
Population active de la commune	425	506	510	605
Population active ayant un emploi	413	470	462	547
Nombre d'emplois offerts par la commune	306	316	330	412
Taux d'emplois	0,72	0,62	0,65	<b>0,68</b>
Taux d'emplois Communauté de Communes	0,83	0,82	0,81	<b>0,82</b>
Taux d'emplois Communauté de Communes sans Sarre-Union	0,50	0,42	0,41	<b>0,44</b>
Taux d'emplois Bas-Rhin	0.72	0.69	0.78	0.85

Le taux d'emplois, qui exprime le nombre d'emplois offert par un territoire par rapport au nombre d'actifs de ce même territoire, est de 0,68 en 1999. Ce taux, plus bas qu'en 1975 mais en hausse depuis 1982, peut paraître faible par rapport à celui du département ou de la Communauté de Communes qui affichent un taux supérieur à 0,80. Il est néanmoins élevé au regard de la taille de la commune. Ainsi, si on ampute de la Communauté de Communes le pôle d'emplois le plus important (en l'occurrence Sarre-Union qui offre près de 2/3 des 3115 emplois en 1999), le taux d'emploi tombe à 0,44, chiffre bien moindre que celui de Keskastel.

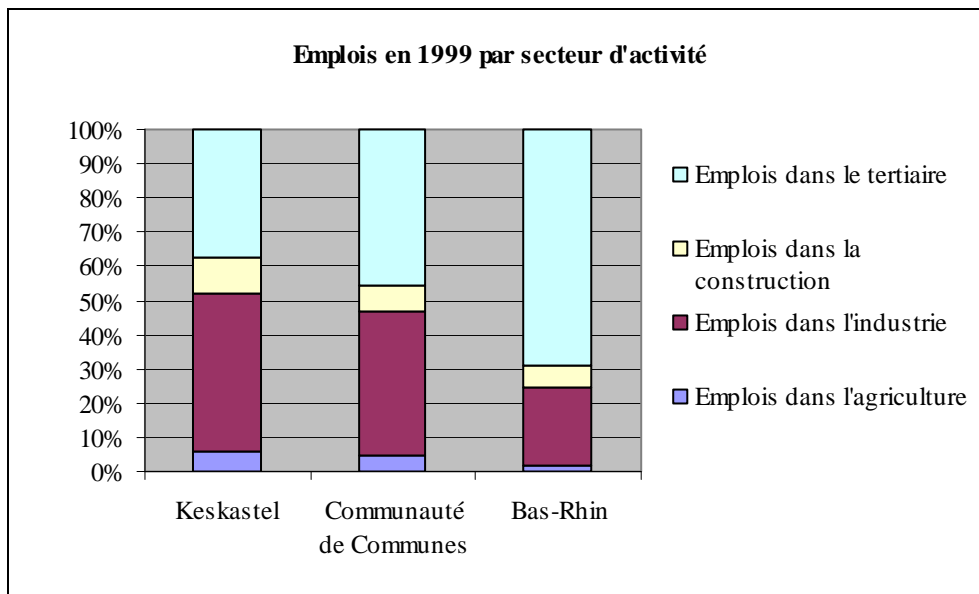
Soulignons que le taux d'emplois de la Communauté de Communes de Sarre-Union est parmi les dix meilleurs du département.

## Un nombre d'emplois offerts en hausse, mais qui ne compense pas l'augmentation de la population active

Le nombre d'emplois offerts par la commune progresse de 25 % de 1975 à 1999, passant de 306 à 412 emplois. La progression est particulièrement vive entre 1990 et 1999 avec une hausse de 20 %. Malgré cette hausse, le taux d'emplois de la commune est moins élevé en 1999 qu'en 1975.

Le nombre d'emplois dans la Communauté de Communes de Sarre-Union progresse davantage que la moyenne départementale (+ 9,4 % contre + 8,3 % entre 1990 et 1999) compte tenu de l'effet d'entraînement suscité par le développement économique des territoires mosellans voisins (entre 1990 et 1999 la création d'emplois atteint 19 % pour le canton de Sarralbe, 22 % pour celui de Rohrbach et 145 % pour Sarreguemines-campagne). Dans l'avenir, des retombées positives sont prévues avec l'ouverture de la plate-forme départementale de Thal-Drulingen et de la méga zone départementale de Farébersviller-Henriville.

## Une commune dominée par le secteur industriel



La structure par secteur d'activité est pratiquement identique entre Keskastel et la Communauté de Communes. Le secteur industriel y est prépondérant, même s'il baisse régulièrement au profit du secteur tertiaire. Les différences avec le Bas-Rhin sont marquées, le secteur tertiaire y représentant plus de 2/3 des emplois.

Commune fortement industrialisée, près de la moitié des emplois y est occupée par des ouvriers. Le rôle de pôle, certes mineur, de Keskastel, se traduit par un taux de commerçants, de chefs d'entreprises et d'artisans supérieur à la moyenne (ces derniers, et notamment les artisans du bâtiment, jouissent par ailleurs de la proximité de l'échangeur autoroutier). Les professions intermédiaires sont sous-représentées et on note un taux d'agriculteurs faible malgré le cadre rural de la région.

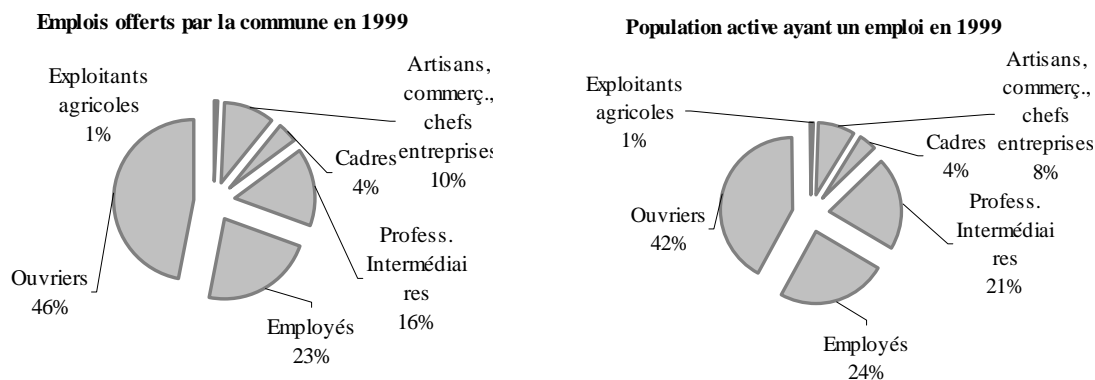
Emplois offerts par la commune par catégories socioprofessionnelles en 1999						
	Exploitants agricoles	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Keskastel	0,97 %	9,95 %	<b>4,13 %</b>	15,53 %	22,57 %	<b>46,84 %</b>
Communauté de communes	2,83 %	4,75 %	7,92 %	19,61 %	24,87 %	40,02 %
Bas-Rhin	1,11 %	5,24 %	12,57 %	23,17 %	27,78 %	30,14 %

## Une structure socioprofessionnelle identique à celle de la Communauté de Communes

Catégories socioprofessionnelles en 1999						
	Exploitant s agricoles	Artisans, commerçants , chefs d'entreprises	Cadres	Professions Intermédiaire s	Employé s	Ouvriers
Keskastel	0,68 %	8,22 %	<b>4,11 %</b>	20,55 %	23,97 %	<b>42,47 %</b>
Communauté de communes	2,48 %	5,32 %	5,76 %	19,41 %	23,94 %	43,09 %
Bas-Rhin	1,04 %	5,03 %	12,33 %	22,62 %	26,84 %	32,15 %

Keskastel et la Communauté de Communes présentent une structure socioprofessionnelle quasi identique, nonobstant les différences concernant la catégorie des exploitants agricoles et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Par rapport au département, on constate une surreprésentation des ouvriers et une sous représentation des cadres qui n'est pas spécifique à la région de Sarre-Union, mais s'observe dans la plupart des régions rurales du Bas-Rhin, la part de l'industrie étant plus importante chez ces dernières.

## Une similitude entre les emplois proposés et la structure socioprofessionnelle



On constate une similitude entre les emplois proposés par la commune et la structure socioprofessionnelle de la population locale. Elle ne signifie pas pour autant que l'offre et la demande d'emploi se rencontrent au niveau local, mais elle peut être un frein aux migrations domicile travail.

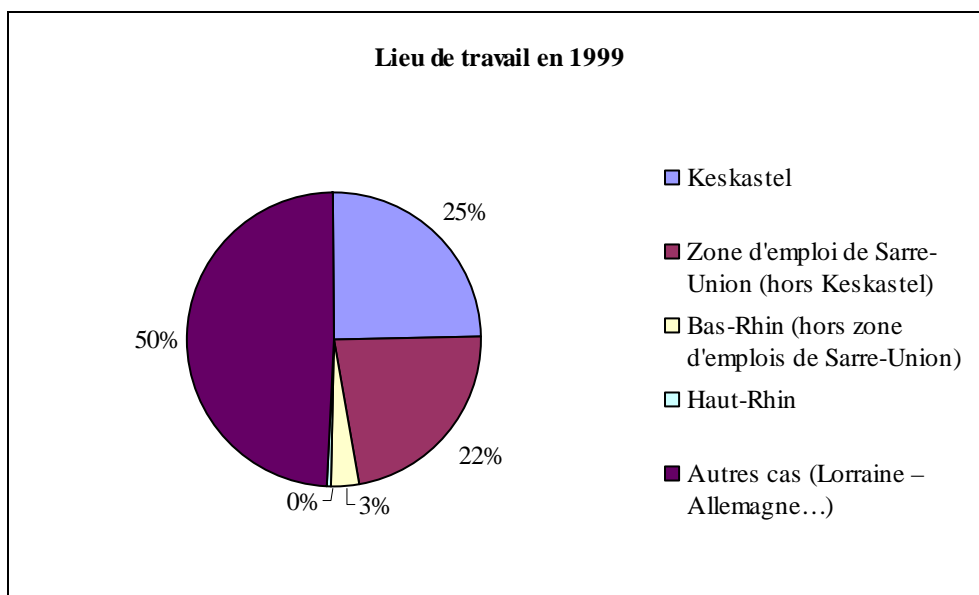
La commune comprend 45 entreprises ressortissantes de la chambre de commerce et d'industrie représentant 285 emplois :

- 9 entreprises (20 %) dans le secteur de la production (124 emplois)
- 7 entreprises (15 %) dans le secteur du bâtiment (44 emplois)
- 13 entreprises (29 %) dans le secteur du commerce (72 emplois)
- 16 entreprises (35 %) dans le secteur des services (45 emplois)

### De nombreuses migrations domicile travail

Lieu de travail					
	Keskastel	Zone d'emploi de Sarre-Union – Saverne (hors Keskastel)	Bas-Rhin (hors zone d'emplois de Sarre-Union - Saverne)	Haut-Rhin	Autres cas (Lorraine – Allemagne...)
Population Active ayant un emploi	135	123	17	2	270

Environ 1/4 de la population active locale ayant un emploi travaille à Keskastel, un second 1/4 travaille dans la zone d'emploi de Sarre-Union - Saverne. Ces chiffres sont bas au regard du taux d'emplois, l'un des plus élevé du département. La proximité de zones d'emplois importantes en Moselle ainsi que en Allemagne explique en partie ce phénomène. En effet, la moitié des actifs ayant un travail est comptabilisée dans « autre cas », qui regroupe essentiellement les migrants en direction de la Moselle et de l'Allemagne. Ces migrations, depuis Keskastel ou en direction de Keskastel, sont par ailleurs facilitées par la présence de l'échangeur autoroutier. Il est intéressant de constater que la population active ayant un emploi travaillant dans la commune a été stable pour les recensements de 1975 et 1982 – 176 et 177 -, mais qu'elle diminue depuis avec 145 en 1990 et donc 135 en 1999.



Sur les 412 emplois offerts par la commune, 1/3 est occupé par la population locale. Keskastel est donc un pôle d'emplois relativement important puisqu'elle attire près de 280 travailleurs extérieurs à la commune.

### Un chômage en hausse et supérieur à la moyenne départementale

Evolution du taux de chômage				
	1975	1982	1990	1999
Nombre de chômeurs	12	36	48	58
Keskastel	2.8 %	7.1 %	9.4 %	9.6 %
Communauté de Communes	2.1 %	5.6 %	7.5 %	8.8 %
Bas-Rhin	2.5 %	6.6 %	7.4 %	8.6 %

De 12 en 1975, les chômeurs sont au nombre de 58 en 1999, soit près de 10 % de la population active, chiffre supérieur à ceux de la Communauté de Communes et du Département. La progression du chômage est désormais moins importante dans la Communauté de Communes de Sarre Union que dans l'ensemble du Bas-Rhin (+ 18 % contre + 29,5 % entre décembre 2000 et décembre 2002).

### Des revenus inférieurs à la moyenne départementale

Les revenus moyens de la population de Keskastel et de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union sont parmi les plus faibles du Bas-Rhin, et le nombre d'allocataires du RMI y est supérieur à la moyenne départementale hors CUS. Il en résulte un potentiel fiscal

des collectivités par habitant modéré (514 euros pour la Communauté de Communes contre une moyenne de 609 euros pour le Bas-Rhin).

**Un taux d'emploi important qui n'empêche pas de nombreux déplacements domicile travail du fait de la revitalisation de cantons lorrains proches.**

**Projet d'une zone d'activité intercommunale à Keskastel, d'une future plate-forme départementale à Thal-Drulingen, et de plusieurs zones d'activités en Moselle, gros pourvoyeurs d'emplois.**

**Une économie dominée par l'industrie mais qui commence à se diversifier.**

#### **4. EQUIPEMENTS ET ACCESSIBILITE**

Keskastel possède les équipements de base en matière commerciale (tabac, journaux, boucherie, deux boulangeries...), de services (médecin généraliste, banque...) et d'équipements (école, stade...) et ne se distingue guère des autres communes de taille comparable à l'échelle du Bas-Rhin. La plupart de ces équipements et services se situent le long de la rue principale.

Des commerces, services et équipements complémentaires sont facilement accessibles depuis Keskastel. D'après le recensement de l'INSEE de 1999, la commune la plus fréquentée est Sarre-Union, distante de 5 km, et Sarreguemines (ville de plus de 10 000 habitants la plus proche) qui se localise à 19 km. Rajoutons que la proximité de l'échangeur autoroutier permet de se rendre à Strasbourg ou Metz en environ 50 minutes.

Ces déplacements automobiles causent cependant des problèmes en terme de fonctionnement urbain, d'autant plus qu'au trafic local se rajoute un important trafic de transit. En 2004, rien que sur la partie urbaine de la RD 1061 circulent près de 9000 véhicules par jour.

Un complexe touristique de loisirs représente une dizaine d'hectares, séparé spatialement du village par la voie ferrée. Ce centre de loisirs est contigu au terrain de sport municipal et comprend un vaste camping, un étang permettant la pratique des sports nautiques et des terrains de tennis. Cette zone de loisirs, très en retrait de voies passantes et facilement accessible depuis les lotissements de l'autre côté de la voie ferrée, est un atout important pour la commune.

En plus des boisements communaux, la commune possède un patrimoine foncier très important autour du village : plus de 90 ha de terres agricoles appartiennent à la commune.

Le remembrement récent a permis de regrouper ces terrains à divers endroits stratégiques, principalement au Sud, près de la zone artisanale, au Nord, au niveau de la zone industrielle, et à l'Est de la voie ferrée.

En terme d'accessibilité, la commune de Keskastel, située à 67 km au Nord-Ouest de Strasbourg, confirme la primauté des modes de transport individuels et des liens économiques privilégiés avec le Département limitrophe de la Moselle.

Ainsi, pour le transport des passagers, la commune de Keskastel est uniquement desservie par le réseau TER : Keskastel est sur la ligne Sarrebouurg – Sarreguemines dont la liaison se fait à la fois par train et par bus.

Pratiquement, il y a deux liaisons le matin pour rejoindre Sarre-Union. Mais la correspondance pour Saverne est impossible. Pour rejoindre Strasbourg, il est préférable de prendre la direction de Kalhausen (sur la ligne en direction de Sarreguemines) et ainsi de récupérer la ligne TER Sarreguemines – Strasbourg. Dans le meilleur des cas, le trajet Keskastel – Strasbourg se fait en 01h45.

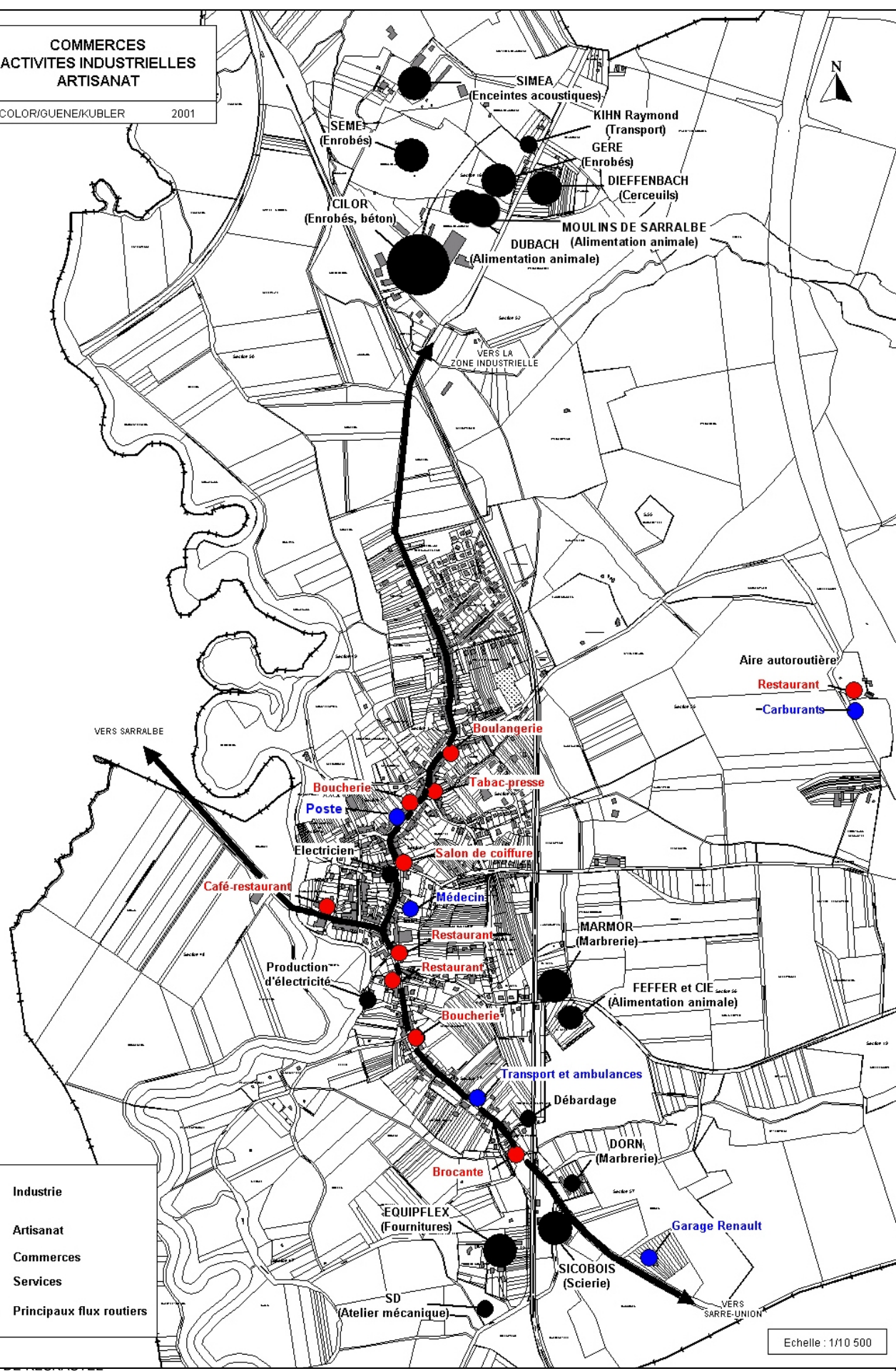
Les possibilités de mouvements pendulaires effectués en transport en commun sont donc logiquement concentrées vers Sarreguemines et vers l'Allemagne, bassins d'emploi importants. Toutefois, ces possibilités sont limitées : un seul trajet Sarreguemines – Keskastel après 18h00 en semaine par exemple. Les transports individuels et notamment l'automobile sont actuellement la solution la plus pratique pour les déplacements domicile travail pour les habitants de Keskastel qui travaillent en dehors de la commune.

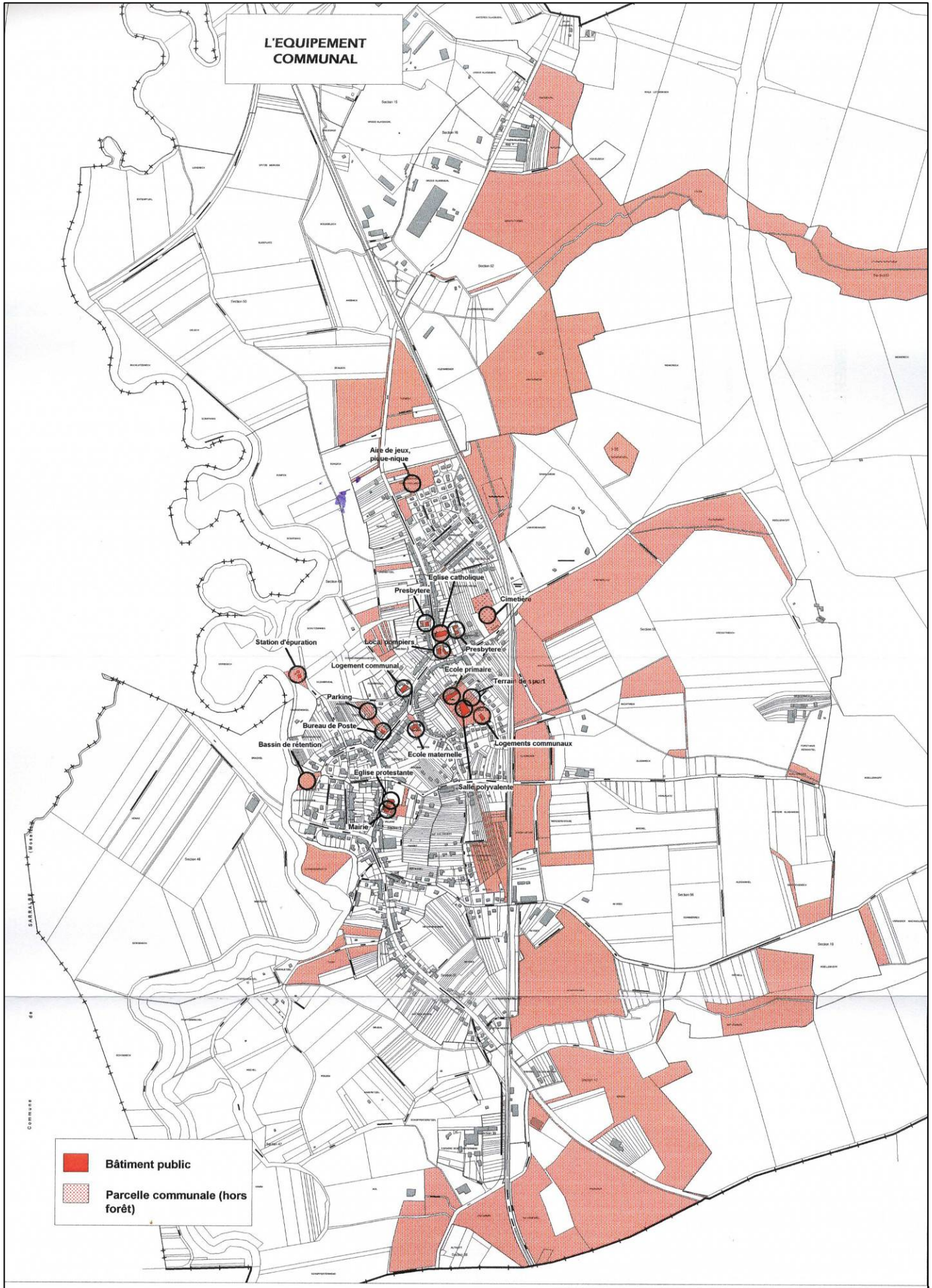
**Une commune qui possède des équipements de base bien développés, sous influence de Sarre-Union et Sarreguemines**

**Une accessibilité limitée pour les modes de transports collectifs**

**COMMERCES  
ACTIVITES INDUSTRIELLES  
ARTISANAT**

ECOLOR/GUENE/KUBLER 2001





## 5. L'AGRICULTURE

La commune appartient à la région agricole du plateau lorrain Nord. La superficie agricole utilisée communale est de 651 ha en 2000, lors du recensement agricole. La superficie agricole utile des exploitations de Keskastel, qui correspond aux surfaces des exploitations ayant leur siège à Keskastel mais quelle que soit la localisation de leurs parcelles, est de 602 ha, pour ce même recensement.

Le ban est actuellement exploité par six agriculteurs du village (un céréalier et cinq polyculture/élevage) et un exploitant extérieur. On assiste, comme partout ailleurs, à une baisse du nombre des exploitations, puisque de 9 en 1988 elles ne sont plus que 6 en l'an 2000. Cette baisse est cependant moins prononcée sur Keskastel que dans d'autres communes.

La plupart des exploitations de cette région sont des exploitations mixtes céréales/lait ou céréales/viande. A part quelques productions particulières (mirabelles, pommes) marginales, les principales cultures sont le blé, l'orge, le maïs grain et fourrage et le colza. Les prairies de la vallée de la Sarre sont essentiellement des prairies de fauche, les prairies pâturées se situant à l'Ouest du village, mêlées aux cultures. En 2000, ont été recensées :

- 347 ha de superficies toujours en herbe
- 254 ha de superficies en terres labourables

A une exception près, les exploitants agricoles ont effectué une sortie de leur bâtiment principal d'exploitation. Seule une exploitation demeure à proximité du centre du village, au croisement de l'ancienne RN et de la RD.



La zone agricole a été remembrée en 1998, sur 873,5 ha. Il a permis de réduire le nombre de parcelles de 5 589 à 936 et de porter les îlots de propriété à 1,58 ha. Dans le cadre de cette opération, les plantations compensatoires ont été nombreuses (plus de 400 arbres d'alignement et fruitiers) et 1200 plants arbustifs constitutifs des haies.

**L'activité agricole reste encore importante sur la commune. La plupart des exploitants ont déjà réalisé la sortie de leur bâtiment principal d'exploitation.**

**Un bâtiment d'élevage est encore présent dans le vieux village, pouvant générer des conflits dits de trouble du voisinage.**

# ACTIVITES AGRICOLES



-  Bâtiment agricole
-  Bâtiment d'élevage

## **II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## A. LE MILIEU NATUREL

### 1. DONNEES PHYSIQUES

#### Un climat qui n'induit pas de contraintes particulières

A l'instar de la région Lorraine, placée sous la double influence de tendances continentales et océaniques, la région de Keskastel présente un climat contrasté et très variable. La dominance de l'influence continentale se traduit par l'existence de deux saisons bien marquées :

- une période froide de novembre à mars au cours de laquelle les températures minimales descendent en dessous de -10°C (mois de janvier),
- une période chaude et orageuse de mai à septembre où les températures maximales peuvent dépasser +30°C (mois de juillet).

Au-delà de toutes ces valeurs générales, il peut exister localement des variations des conditions climatiques, en fonction du relief et de l'occupation du sol (bois, forêt). Ainsi, la vallée de la Sarre induit très certainement des brouillards plus fréquents et des gelées plus nombreuses. La force et la direction des vents sont également modifiées par ce corridor fluvial présentant une orientation Nord/Sud.

#### Une géologie sans fortes contraintes

Le contexte géologique de la région de Keskastel est dominé par deux unités bien distinctes : les formations du Keuper inférieur, à l'Ouest, et celles du Muschelkalk supérieur à l'Est (Plateau Lorrain). Ce soubassement géologique est composé essentiellement de formations sédimentaires (argileuses et marno-calcaires) d'âge triasique, surmontées d'importants placages limoneux.

La limite entre ces deux entités géologiques correspond à la vallée de la Sarre. Cette rivière a profondément entaillé ce relief tabulaire et est à l'origine d'importants dépôts alluviaux.

Plus précisément, le territoire communal de Keskastel repose sur les formations alluviales de la Sarre (partie Ouest du ban) et sur les soubassements argileux et marneux du Keuper inférieur et de la Lettenkohle (partie Est du ban).

Du terrain le plus ancien, au terrain le plus récent, on distingue :

- **La Lettenkohle.** D'une épaisseur d'environ 35 m, cette formation affleure exclusivement en rive droite de la Sarre, sur les versants du Muschelkalk supérieur (calcaire). Elle se compose de niveaux dolomitiques et argileux.
- **Les marnes irisées du Keuper inférieur.** D'épaisseur très variable mais généralement importante (> à 100 m), cette formation est essentiellement constituée de marnes et d'argiles.
- **Les alluvions anciennes de la Sarre.** Ces alluvions anciennes se mêlent aux formations géologiques sous-jacentes et forment des terrasses. La nature lithologique de cette formation est à base de matériaux détritiques, surmontés de limons argilo-sableux roux.

- **Les alluvions récentes.** Ce sont des alluvions sableuses (sables roux ou brunâtre), mélangées à des graviers et des galets roulés en provenance des Vosges (Quartzite, Quartz, Lydienn...). Leur épaisseur est généralement comprise entre 3 et 6 m.

En ce qui concerne les ressources minérales, les alluvions anciennes de la Sarre (terrasse de 10-12 m) ont été exploitées en ballastières sur la commune Keskastel. Les matériaux recherchés sont essentiellement les sables et les graviers. Les nombreux plans d'eau présents sur la commune sont issus de ces petites exploitations. Si la richesse en granulats demeure, les extractions de ce type ne sont plus d'actualité et aucune nouvelle exploitation n'est en cours.

A noter également que la commune est concernée par des anciennes concessions minières de sel.

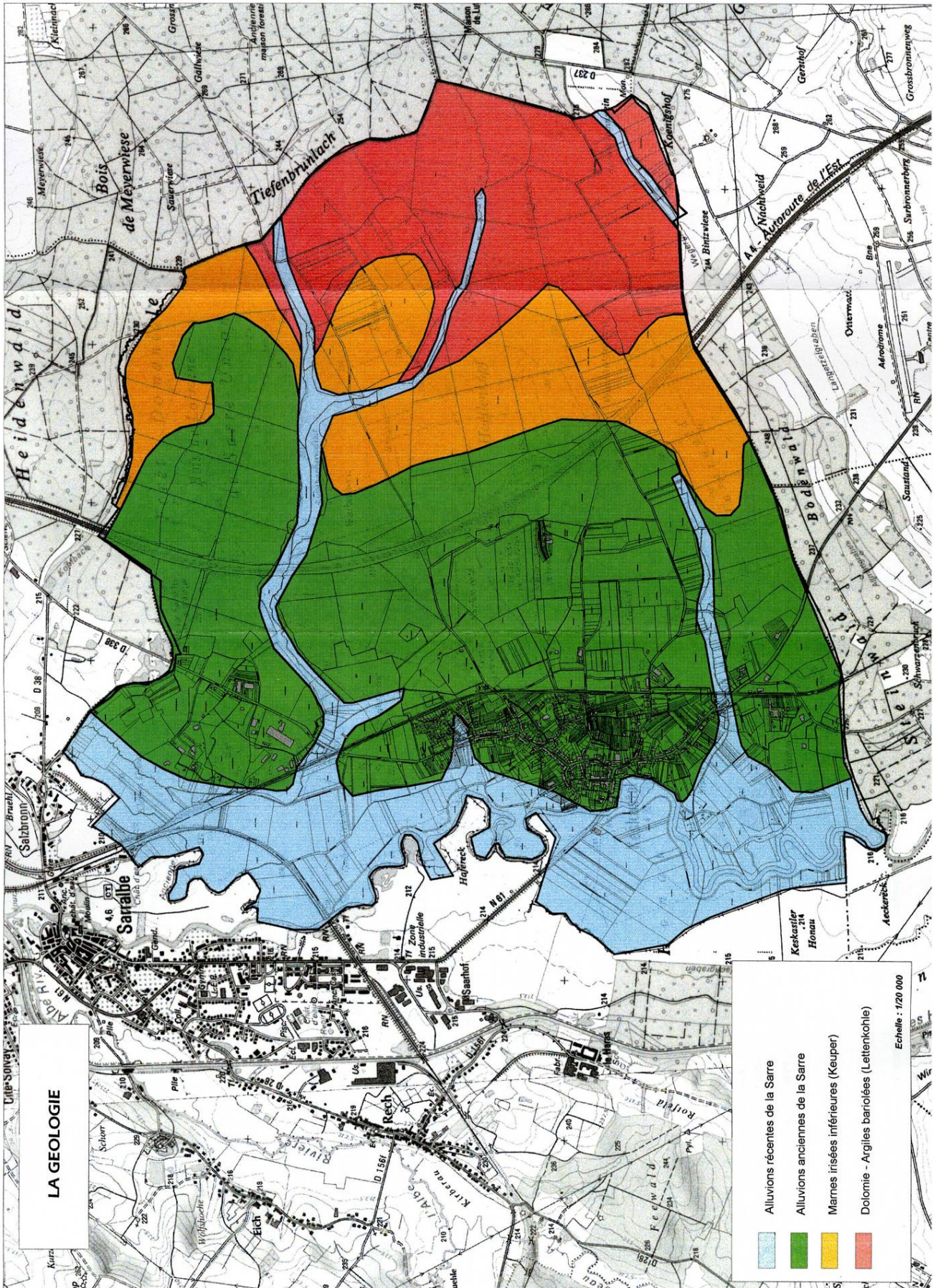
Toutes ces concessions feront prochainement l'objet d'une procédure de renonciation. Les cartes de localisation de ces sites sont jointes en annexe au présent document d'urbanisme.

Ces sites ayant fait l'objet de sondages de reconnaissance mais non suivis de sondages d'exploitation, il n'y a pas de risque d'affaissement reconnu du sol ou du sous-sol.

### **Une pédologie favorable aux boisements**

Les boisements et la plupart des vergers et jardins se concentrent sur les terrasses alluviales anciennes de la Sarre. Elles comportent des sables, graviers, galets siliceux et éléments calcaires, et sont recouverts par des limons argilo-sableux. L'épaisseur de l'ensemble est comprise entre 3 et 5 mètres.

Les surfaces en herbe et les terres labourées se localisent le plus souvent sur des terrains fortement argileux, voire tourbeux par endroit, dans le fond de la vallée. Les terrains, d'une épaisseur de 3 à 6 mètres, sont composés d'alluvions sableuses comportant des sables roux ou brunâtres mélangés de graviers et de galets en provenance des Vosges.



## **Une ressource en eau souterraine peu importante**

Le contexte physique local (nature et disposition des terrains) se prêtant mal à l'infiltration et à la circulation profonde des eaux météoriques, la région de Keskastel ne bénéficie pas d'importantes ressources en eau souterraine.

Les affleurements argileux et marneux du Keuper et de la Lettenkohle sont très défavorables à l'infiltration des eaux de pluie et empêchent la constitution d'une nappe aquifère exploitable. Malgré leur forte perméabilité (texture sablo-graveleuse), les alluvions en fond de la vallée de la Sarre sont trop peu épaisses pour que se développe une nappe phréatique d'importance. Elles recèlent uniquement de petites nappes locales, toutes justes aptes à satisfaire des besoins ponctuels ou spécifiques (alimentation du bétail). Ces ressources fournissent une eau de qualité médiocre (teneur excessive en fer et en manganèse) avec des débits faibles et irréguliers.

La principale ressource exploitable de la région de Keskastel est constituée par la nappe captive des grès vosgiens. Parfaitement protégé d'éventuelles pollutions de surface, cet aquifère fournit, en abondance, une eau d'excellente qualité. Cette nappe assure l'alimentation en eau potable du Syndicat des Eaux de la région de Sarralbe auquel appartient la commune de Keskastel.

## **Un relief très doux**

Le secteur de Keskastel s'inscrit dans un relief tabulaire correspondant à la région naturelle de l'Alsace bossue dont la topographie générale s'apparente au plateau lorrain. Ce domaine collinéen, peu élevé, est entaillé par le réseau hydrographique (la Sarre).

Le ban communal de Keskastel se situe à cheval sur le fond de la vallée de la Sarre (topographie plane) et sur le versant rive droite de cette vallée, légèrement incliné vers l'Ouest.

En limite du ban de Sarralbe (lieu-dit "Kleines Gelech"), la vallée de la Sarre constitue le point le plus bas de la commune (209 m). Le point culminant se situe à l'extrémité Est du ban communal au lieu-dit "Runder Bannstein" (275 m). En liaison avec une dénivellation faible (66 m), les pentes sont généralement peu importantes. Les plus fortes se situent sur la partie Est du ban communal (versant rive droite de la vallée), sans toutefois dépasser 5 %. En effet, les différentes terrasses alluviales de la Sarre se relient avec des pentes douces et continues.

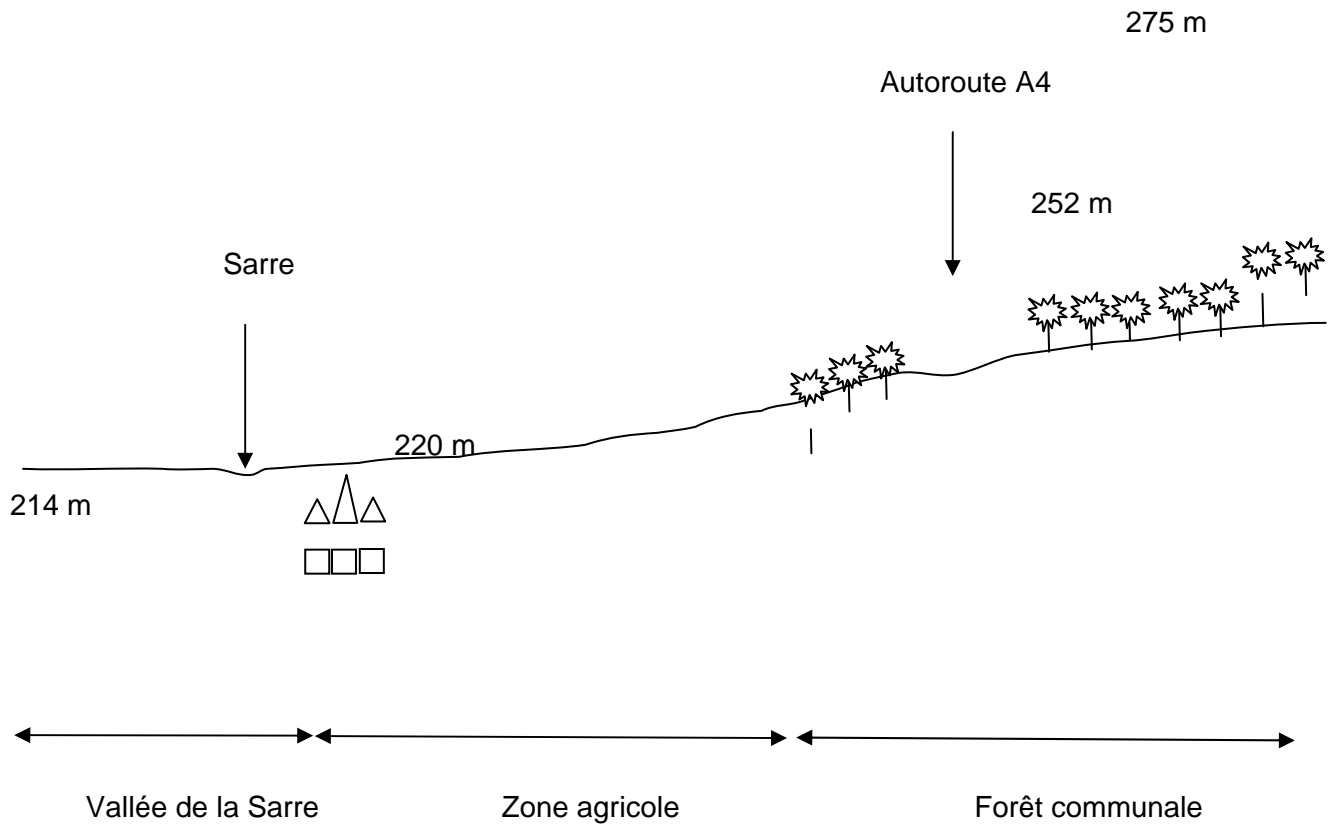
Le village se place sur la première terrasse des alluvions anciennes de la Sarre (220 m), à une dizaine de mètres au-dessus du fond de la vallée.

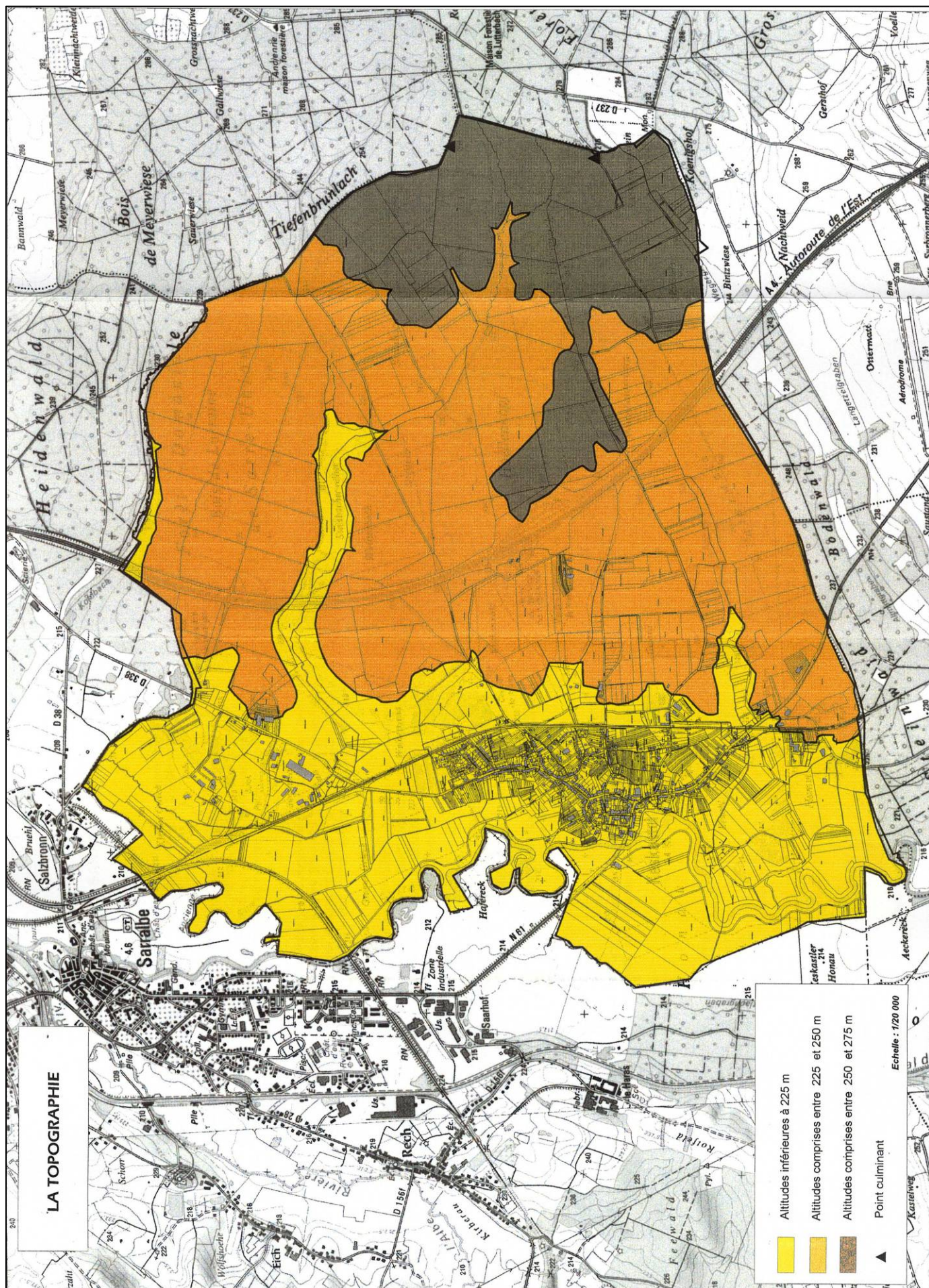
Sur le ban communal de Keskastel, la vallée de la Sarre présente également une microtopographie alluviale plus ou moins accentuée. Celle-ci se manifeste par la présence de petites dépressions naturelles ou de zones surélevées (montilles) liées aux cheminements des eaux dans le lit majeur lors des débordements de la rivière.

A ces quelques formes de relief naturelles d'importance secondaire, il convient d'ajouter de nombreux éléments topographiques artificiels liés aux extractions de granulats, aux infrastructures routières et ferroviaires :

- les excavations correspondantes aux anciens sites d'extraction de granulats dans le lit majeur de la Sarre,

- la tranchée de l'autoroute A4 sur le versant de la vallée de la Sarre,
- les remblais de l'ancienne voie ferrée Léning – Sarralbe dans la vallée de la Sarre,
- les remblais de la RD 1061 en travers de la vallée de la Sarre.





COMMUNE DE KESKASTEL

Rapport de présentation – PLU approuvé

## Une contrainte hydrographique : la Sarre

La commune de Keskastel est incluse dans le bassin versant de la Sarre et appartient ainsi au bassin Rhin-Meuse. La Sarre est un affluent rive droite de la Moselle dans laquelle elle se jette à Kontz en Allemagne après un parcours de 237 km.

Sur le ban communal, le réseau hydrographique comprend également plusieurs petits ruisseaux d'importance secondaire qui rejoignent la Sarre : le Mittlachgraben, l'Altweihergraben, le Gelechgraben et le Wegergraben. A l'exception du Mittlachgraben qui est parallèle à la Sarre (direction Sud –Nord), tous ces cours d'eau, à écoulement permanent, présentent une orientation générale Nord/Est – Sud/Ouest.

La Sarre est le cours d'eau principal du ban communal. Elle s'écoule selon un axe Sud - Nord et présente une largeur moyenne du lit mineur comprise entre 20 et 25 mètres. La profondeur moyenne se situe entre 1,2 et 2 mètres avec des trous de 2 à 3 mètres. L'écoulement dominant est du type plat lent avec quelques zones de courant marqué ou rapide au niveau des ouvrages hydrauliques.

La nature essentiellement marno-argileuse du substratum (infiltration très faible) et la pluviométrie relativement forte dans le bassin font de la Sarre une rivière aux crues importantes et brutales. Les écoulements mensuels et les crues, enregistrés à Keskastel, sont mentionnés dans les tableaux ci-après.

### La Sarre à Keskastel - écoulements mensuels

	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Débits (m <sup>3</sup> /s)	16.50	18.30	15.10	11.30	7.93	6.03	3.62	3.03	3.00	5.69	8.88	15.70
Lame d'eau (mm)	50	52	46	33	24	17	11	9	8	17	26	48

*Données calculées sur 39 ans – Banque Hydro*

### La Sarre à Keskastel – crues (loi de Gumbel)

fréquence	Débits journaliers (m <sup>3</sup> /s)
biennale	88.0
quinquennale	120.0
décennale	150.0
vicennale	170.0
cinquantennale	200.0
centennale	non calculé

*Données calculées sur 37 ans – Banque Hydro*

Ce cours d'eau sinueux à méandreux sur faible pente (0.35 ‰), est caractérisé par un important champ d'inondation large de près de 1 000 mètres au droit de Keskastel : cette zone inondable représente environ 450 ha sur le ban communal (crue centennale calculée).

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) de la vallée de la Sarre a été approuvé le 23 mars 2000 et doit être pris en compte dans le P.L.U.



## Une qualité de l'eau passable

La qualité des eaux de la Sarre peut être appréciée à partir de la station du Réseau National de Bassin de Keskastel (PK 838.84). Cette station indique, pour cette section de la Sarre, une classe de qualité 2 "passable".

L'objectif de qualité à atteindre sur ce tronçon est 1B "qualité bonne" afin de satisfaire les usages et préserver les écosystèmes aquatiques.

Année	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Objectif de qualité
Classe de Qualité générale	2	2	1B	2	2	2	2	2	2	2	1B

Au vu du tableau précédent, il ressort que l'objectif de qualité générale fixé pour la Sarre n'a été respecté qu'en 1997.

La Sarre est sujette à des pollutions azotée et phosphorée relativement importantes. Cette situation résulte d'une épuration insuffisante des eaux usées domestiques sur les communes en amont de Keskastel (assainissements collectif et autonome), de rejets domestiques directs et de rejets agricoles diffus.

Au droit du ban communal de Keskastel, la Sarre offre un parcours de 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole du Domaine Public.

Un sondage piscicole a été réalisé par le Conseil Supérieur de la Pêche le 23/10/92 sur la Sarre à environ 8 km en aval de Keskastel. Ils ont confirmé la prédominance des Cyprinidés. Parmi les 11 espèces recensées dans l'échantillon, la présence de la Brème bordelière, du Rotengle, de la Perche soleil et de la Bouvière témoigne du caractère lentique de ce tronçon.

Précisons que le Schéma Départemental à Vocation piscicole de la Moselle signale, sur le ban de Keskastel, l'existence d'une Réserve nationale de pêche au droit de l'actuel moulin (depuis 50 m en amont jusqu'à 100 m en aval du barrage du moulin).

**Le relief de la commune est globalement peu marqué.**

**La faiblesse des pentes dans la vallée de la Sarre induit la présence d'une zone inondable proche du village interdisant tout développement du village vers l'ouest.**

**Le sous-sol n'induit pas de contraintes fortes (glissement de terrain, zones d'affaissement).**

**Les sables et graviers constituent une richesse, exploitée sous forme de petites ballastières. Ce type d'exploitation est aujourd'hui arrêtée, mais pourrait reprendre sous une autre forme.**

**La qualité de l'eau de la Sarre est relativement satisfaisante, mais des problèmes agricoles et d'insuffisance d'assainissement en amont demeurent.**

**La ressource en eau de la commune est assurée par un captage profond engendrant peu de contraintes en surface.**

## 2. DONNEES BIOGEOGRAPHIQUES

### Une occupation du sol diversifiée dominée par les boisements

Les boisements de feuillus, constituant la forêt communale de Keskastel (Glasserwald, Hoellenkopf, Hoenigsack et Weiherheck) et la forêt Domaniale de Sarre-Union, dominent l'occupation du sol. Ce sont essentiellement des bois de feuillus (Chênes, Charmes, Hêtres) avec quelques parcelles de résineux (Pins sylvestre et Epicéas). Les boisements linéaires sont bien présents sur la commune. Ils se présentent soit sous forme de boisements arborescents entourant les différents étangs, soit sous forme de végétation riveraine de la Sarre. La zone agricole abrite également quelques haies arbustives et arborescentes.

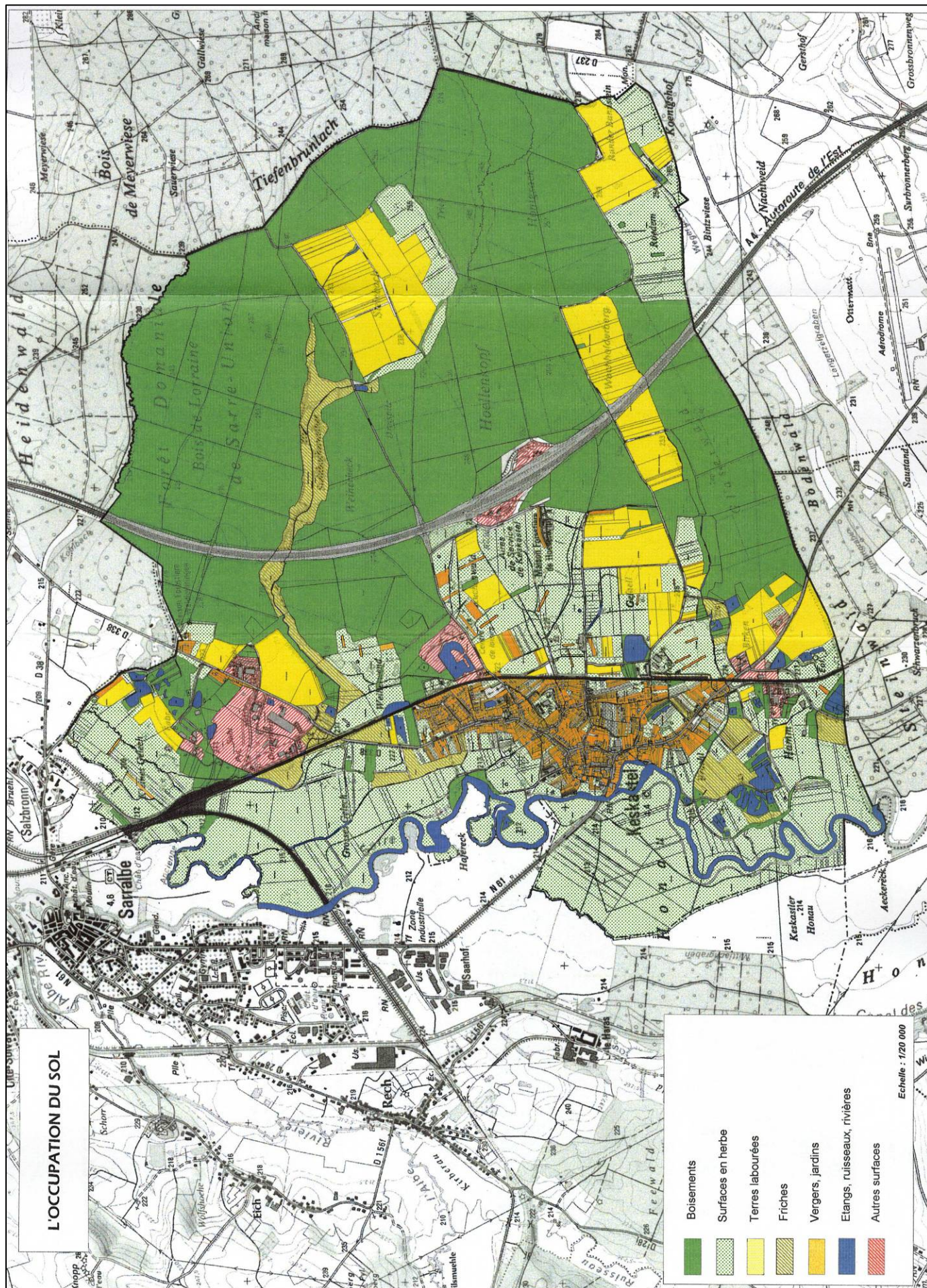
Du fait de la présence de la zone inondable, les prairies de fauche et les parcs sont en plus grand nombre que les surfaces labourées. Les premières se rencontrent dans la vallée de la Sarre et autour du village. Les secondes se concentrent au Sud du village et dans les enclaves au sein de la forêt communale. La zone Est du village, où se situent la plupart des exploitations agricoles, se partage entre parcelles labourées et prairies.

Occupation du sol	Surfaces (ha)	%
Boisements	830,5	44,0
Prés	556,1	29,5
Terre labourable	190,8	10,1
Autres (habitations, sols, zone de loisirs)	146,9	7,8
Vergers, jardins	60,2	3,2
Friches	59,6	3,2
Etangs	18,9	1,0
Total cadastré	1863	–
<i>Surface non cadastrée</i>	<i>24</i>	<i>1,3</i>
<b>Total</b>	<b>1887 ha</b>	–

Les vergers sont assez nombreux et se rencontrent surtout autour du village. Quelques vergers de plein champ sont présents à l'Est.

Les étangs, issus de l'exploitation des alluvions de la Sarre, sont assez nombreux et sont aujourd'hui utilisés à des fins de loisirs (pêche, nautisme...).

Les vergers et boisements linéaires, en plus de leur rôle paysager, jouent également un rôle biologique. Ils servent de lieu de refuge et de nidification à une avifaune variée, souvent commune (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Grimpereau des jardins, Pic vert), parfois plus rare (Torcol fourmillier, Chouette chevêche, Pie grièche écorcheur).



## Faune et flore : deux espaces remarquables

L'inventaire des Zones humides du Bas-Rhin réalisé en 1994 a recensé deux sites naturels sur le ban communal de Keskastel :

**La Vallée de la Sarre** (site n°62). Il comprend l'ensemble des prairies inondables de la Sarre, de Sarre-Union à Herbitzheim. Cet espace se poursuit également dans le département de la Moselle.

Son intérêt réside dans la qualité biologique des prairies inondables. Deux espèces végétales protégées en Alsace sont présentes (Oenanthe à feuilles de Peucedan, Scabieuse des prés), ainsi que plusieurs autres espèces végétales d'origine montagnarde peu communes en plaine (Renouée bistorte, Sanguisorbe officinale, la Benoîte des ruisseaux, Sénéçon aquatique, Petit pygamon). Ces prairies de fauche peu amendées et inondables se caractérisent également par une grande diversité d'espèces, comparativement aux prairies pâturées classiques. Témoins de cette diversité et du faible amendement : l'Orchis à larges feuilles, Orchis incarnat et Orchis bouffon.

Le Courlis cendré et le rare Râle des Genêts fréquentent plus ou moins régulièrement ces prairies. Le Râle des Genêts affectionne les espaces prairiaux de ce type et cet oiseau, rare, est en voie de nette régression en France.

Le cortège végétal de la Sarre est également assez riche, présentant parfois une ripisylve continue, d'autres fois des roselières et Saulaies.



Cette zone est également classée en ZNIEFF de type I et classée en zone Natura 2000 sur une superficie de 519 ha incluant le territoire de Keskastel. L'intérêt du site est d'être composé d'une mosaïque d'habitats remarquables dont l'ensemble est sous l'étroite dépendance de la combinaison eau/pratiques agricoles. Les vallées doivent conserver leur caractère inondable ; il est souhaitable d'éviter les perturbations du niveau hydrologique et de la qualité de la nappe. Une agriculture "traditionnelle" extensive avec prairie de fauche est la seule capable de conserver la valeur patrimoniale du site.

**Le vallon de Steinbacherweiher** (site n°34). Ce site n'a pas fait l'objet de prospections intensives, mais de part les milieux présents (forêt alluviale, mégaphorbiaie, phragmitaie et caricaie), il est potentiellement assez riche.

En plus du Saule (Saule cendré, Saule Marsault) et de l'Aulne, on y trouve des Carex, des Joncs, de la Valériane, de la Lysimaque, du Gaillet, de la Scutellaire casquée.

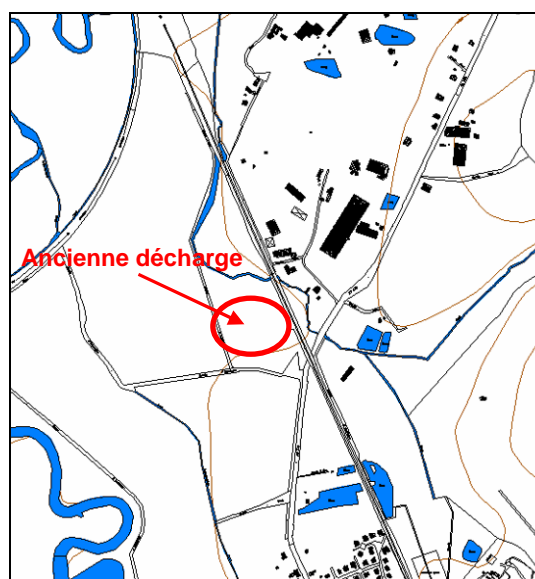
A signaler également la présence d'une espèce végétale protégée en France : la Gagée jaune, au lieu-dit "Alter Weiher". Il s'agit d'une petite liliacée printanière, qui se développe au sein des vallons forestiers humides. Elle est présente ici au sein d'une Saulaie sur prairie humide, avec l'Ornithogale en ombelle.

Localement, d'autres milieux présentent un intérêt floristique ou faunistique, sans abriter d'espèces rares ou protégées : citons quelques prairies humides autour des étangs, les étangs eux-mêmes, pour ceux présentant l'aspect le plus "naturel" (non clôturés, avec des berges en pente douce et végétalisées), quelques prairies sèches calcicoles assez diversifiées et les petites mares et trous d'eau, qui sont des lieux de reproduction de choix pour les amphibiens.

### **L'ancienne décharge : un espace retourné à la nature**

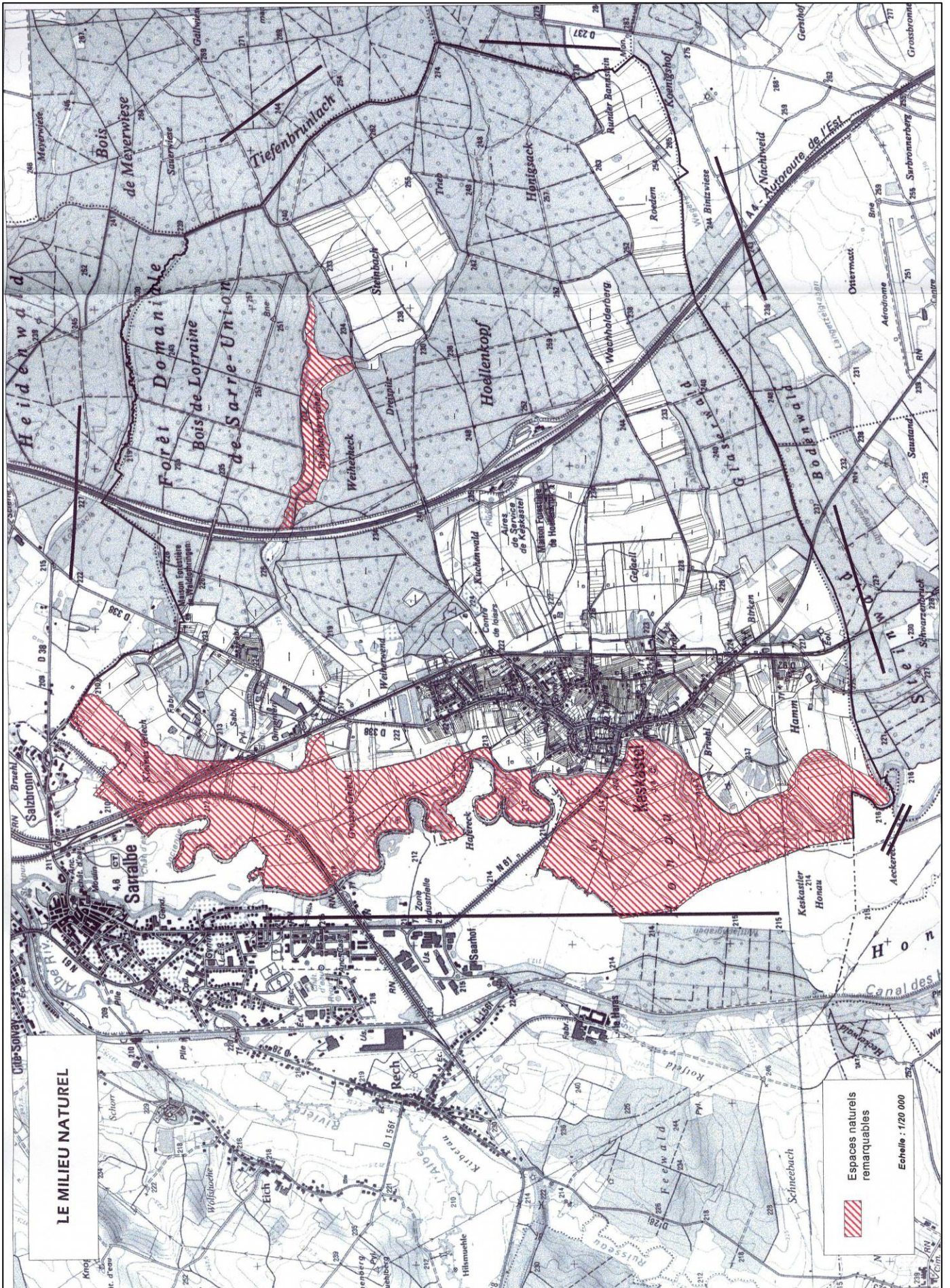
Le site de l'ancienne décharge est localisé au nord du tissu bâti du village, à proximité immédiate de la zone d'activités nord.

Les espaces ayant accueillis des déchets sont aujourd'hui plantés, après avoir été remblayés avec du sable. Le site apparaît donc aujourd'hui comme pacifié, sans aucun risque pour la population.



**Du point de vue naturel, le ban communal de Keskastel possède deux atouts, qui font d'elle une commune prisée par les promeneurs :**

- **une occupation du sol diversifiée, liée au milieu physique (présence de vastes espaces prairiaux, alternance de cultures et de vergers autour du village, présence d'un grand massif boisé, nombreux étangs au pourtour boisé),**
- **de vastes espaces naturels de qualité (zones humides, ZNIEFF, zone Natura 2000).**



## **B. LE MILIEU URBAIN**

### **1. LA STRUCTURE URBAINE**

#### **Un village entre la Sarre et la voie ferrée, structuré par un axe central**

Le village se développe selon un axe Nord-Sud en une large bande linéaire entre les voies SNCF à l'Est et la Sarre à l'Ouest, le long d'une voie traversante principale constituée par la RD 1061 et la RD 338. La plupart des rues se greffent sur cet axe central qui constitue l'épine dorsale du village. Cette structure implique un fonctionnement particulier de la commune dans la mesure où la plupart des activités, dont les commerces et services, se concentrent sur la rue du Faubourg (RD 1061) et la rue de la Libération (RD 338). Le trafic routier, particulièrement sensible sur cet axe puisqu'il draine une importante circulation de poids lourds, est une composante essentielle de la vie locale.

Le village présente deux grands fronts urbains. Le premier, à l'Ouest, est représenté par le tissu ancien dont l'extension est bloquée par les zones inondables. Le second, à l'Est, est plus éclaté et se compose de lotissements dont l'expansion est venue buter contre le domaine SNCF. Au delà de la voie ferrée se localisent des équipements de loisirs (terrain de foot, plan d'eau de loisirs équipé) dans un environnement naturel de qualité (prés, champs, forêts..).

#### **Le village rue, forme ancienne de la structure urbaine**

Le village ancien s'organise sous forme de village rue et se développe sur quelques 30 ha. Il s'implante sur la rive droite de la Sarre en limite de zone inondable, dans un espace circulaire organisé autour des actuelles rues de la Libération et du Faubourg, et qui englobe les rues de Lorraine et de la Sarre. Dans un second temps, le village se développe parallèlement au lit de la rivière le long des deux voies principales en privilégiant cependant la rue de la Libération. L'extension s'opère sans franchissement ni constructions sur la rive gauche de la Sarre, plus sensible aux inondations et débordements. Cette dernière caractéristique, élément fort du paysage local, se maintient jusqu'à un passé récent, où un bâtiment agricole doublé d'un logement s'implante sur la rive gauche de la rivière.

#### **Des extensions vers l'Est le long des chemins d'exploitations**

Parallèlement à ce développement le long des deux axes principaux, le village s'étend sur environ 27 ha sur sa façade Est, de part et d'autre de chemins d'exploitations qui sont ainsi devenus au fil du temps des rues du village. Les îlots ainsi constitués sont relativement vastes, et si leur façade urbaine est compacte, les espaces de vergers et de jardins au cœur de ces îlots sont encore aujourd'hui des espaces généreux et de bonne facture. Les constructions le long de ces rues secondaires, sont moins compactes que sur les deux voies principales. Les échappées visuelles sur l'intérieur des îlots, sont généralement riches et sensibles.

### **Des zones spécialisées à l'écart de l'habitat**

La voie ferrée, apparue à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, a formé un temps une frontière, somme toute assez perméable. Cette ligne paysagère constitue un élément de liaison parfaitement perceptible entre le Nord et le Sud du village. Le village ne semble pas s'être appuyé sur cette limite pour asseoir et développer son urbanisme. Les trois zones artisanales, qui représentent à peu près 45 ha, se sont par contre constituées autour de la voie ferrée, et de manière suffisamment éloignées des zones habitées pour éviter toute nuisance directe. Des équipements de loisirs, eux aussi à l'écart de l'habitat, se localisent à l'Est de la voie ferrée sur environ 10 ha.

### **Des lotissements en retrait du tissu urbain**

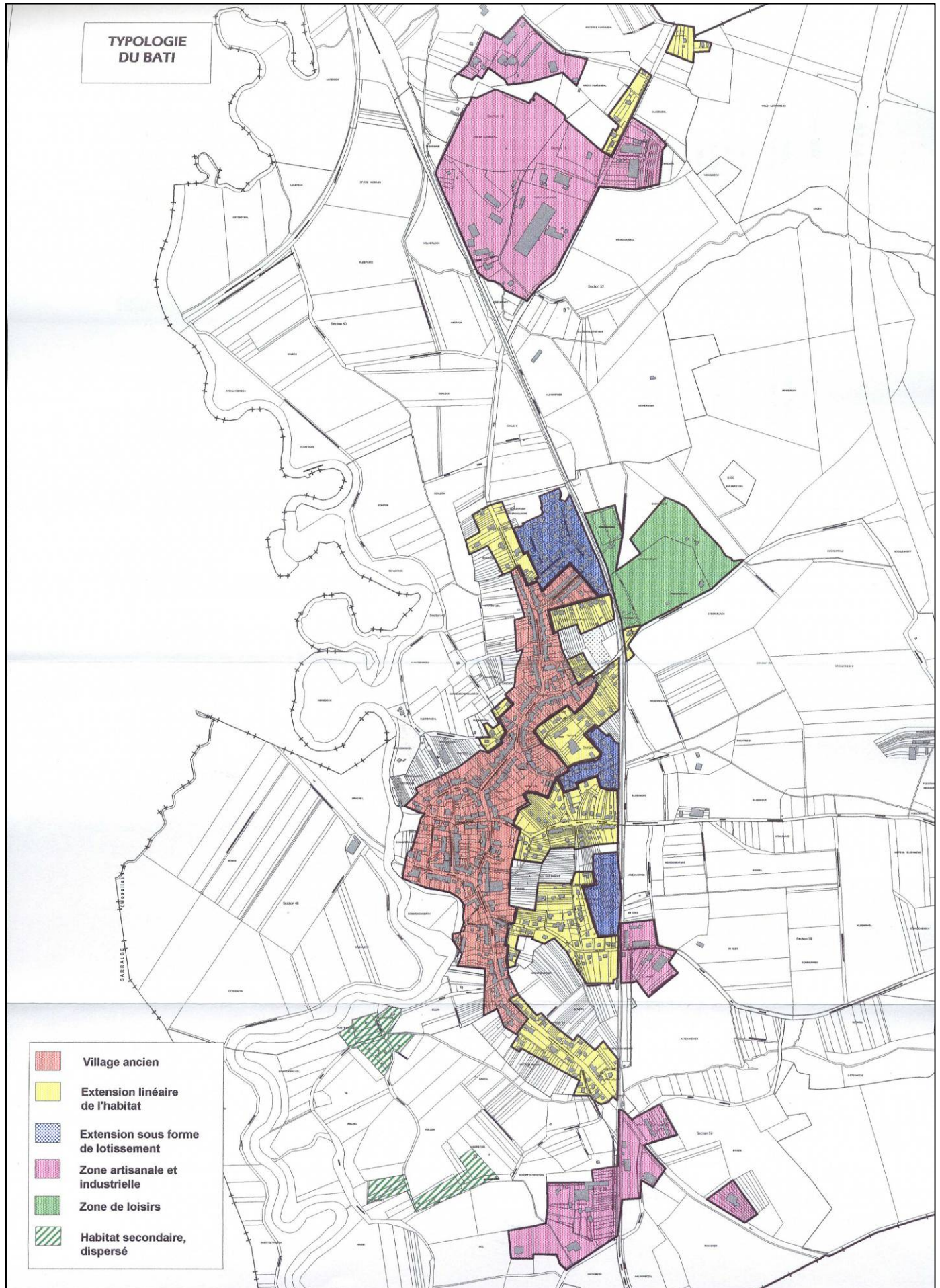
Les lotissements, qui occupent près de 7 ha, apparaissent en 1983. Ils trouvent leur place dans des niches urbaines, en retrait des entrées principales du village, ce qui en fait des lieux relativement agréables et tranquilles, éloignés des nuisances de la RD 338 et de la RD 1061. De surcroît, ils ne perturbent en aucune façon l'homogénéité villageoise, en s'inscrivant dans des prolongements de voies existantes et en respectant des limites paysagères déjà établies (voie ferrée et franges végétales urbaines).

**Un village structuré par un axe central et calé à l'Ouest par la zone inondable et la rivière.**

**La voie ferrée, une frontière perméable mais réelle.**

**La zone d'activités au Sud en voie de se confondre avec la zone d'habitat.**

**Des lotissements en retrait du tissu urbain, se greffant bien sur l'ancien village.**



## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### Le centre : un bâti ancien relativement homogène

Le bâti ancien se localise au centre du village, sur une majeure partie des rues du Faubourg et de la Libération, et le long des rues de la Haute-Vienne, de la Sarre, du Gué et de Lorraine. Si des différences apparaissent entre constructions, notamment en terme de hauteurs, le bâti ancien offre cependant une certaine homogénéité. Il s'aligne en retrait de l'espace public selon la tradition lorraine des usoirs, sur le même plan et de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres, offrant ainsi des fronts bâtis de part et d'autres des rues.

Les habitations s'organisent le plus souvent sur deux niveaux plus combles, sur des hauteurs qui peuvent atteindre 13 mètres. Leur plan est généralement rectangulaire et leur gabarit très variable. Les façades et pignons adoptent des teintes souvent claires. Compte tenu du caractère plat du terrain, les soubassements sont peu importants et dépassent rarement un mètre de hauteur. Les toitures à deux pans, généralement inclinés entre 40 et 52°, y sont majoritaires et s'organisent le plus souvent parallèlement à la voirie. Les toitures à quatre pans sont rares, adoptent des pentes plus abruptes, et sont d'autant plus nombreuses que l'on se rapproche du centre et que le bâtiment est imposant. La présence de lucarnes est minoritaire, les velux quasi absents, laissant deviner des combles non habitables malgré leur taille souvent importante. Les toitures sont recouvertes de tuiles de teintes orangées, plus rarement noires.

Les annexes sont souvent accolées aux logements à l'arrière de celles-ci, ou reléguées en fond de parcelles. Elles sont cependant peu nombreuses pour une commune rurale, et de tailles généralement modeste, héritage d'un passé où l'agriculture fut tôt supplantée par l'industrie.

Les garages ne forment que rarement des annexes, la plupart étant directement intégré à l'habitation sur la façade donnant sur la rue. Dans ce cas, l'ancienne porte de la grange sert souvent de porte de garage, et il conviendrait de maintenir les dimensions de la porte d'origine. Plus rarement, un manque d'espace contraint à un garage en sous sol. L'aspect visuel d'une rampe d'accès dénaturant l'espace public, leur réalisation semble à éviter.





Les clôtures le long de l'emprise publique sont rares, sauvegardant ainsi les usoirs. Elles ne dépassent que rarement les 1,20 mètres de hauteur et sont généralement en fer forgé.

### **Les extensions spontanées : un bâti hétérogène**

Dans les quartiers de développement spontané, le bâti est plus hétérogène que dans le centre. En effet, les habitations, plus ou moins anciennes en fonction de leur éloignement par rapport à l'axe central, adoptent une typologie architecturale contemporaine à leur époque de construction.

Les constructions se développent de part et d'autre d'anciens chemins d'exploitations débouchant sur l'axe principal, ainsi que le long des entrées de ville et des rues du Berger et du Lavoir. Les constructions en limite d'emprise publiques ne sont pas rares, mais le plus souvent les habitations se situent en retrait de celle-ci, surtout pour les constructions récentes. Les bâtiments sur limites séparatives sont majoritaires parmi le bâti le plus ancien, alors qu'un retrait significatif est observé depuis les années 1960.

Le bâti est généralement composé de construction d'un niveau surmonté d'un comble habitable, et d'une hauteur moyenne de 8 mètres. Cependant, on rencontre aussi des constructions à un seul niveau, ou à deux niveaux plus combles qui peuvent atteindre 10 mètres de hauteur. Les toitures sont à deux ou quatre pans, avec des pentes orientées de 30 à 52°. Le faîtage est aussi bien perpendiculaire que parallèle à la voirie. Les constructions annexes sont moins nombreuses et moins imposantes que dans le centre, et sont généralement détachées de la construction principale.

Au sein de ces quartiers de développement spontané se localise la rue des Cigognes, où une opération d'ensemble sous forme de maisons en bandes a permis la création d'une morphologie extrêmement homogène en terme d'alignement, de hauteur et de traitement des façades des constructions.

## **Les lotissements : un bâti ordinaire, un ensemble cohérent**

La construction des lotissements date des années 1980 à nos jours. L'architecture y est identique à celle que l'on retrouve dans la plupart des lotissements de la région. Les constructions sont dans l'ensemble homogènes au niveau de la forme et du volume du bâti, et se développent quasi systématiquement sur un niveau surmonté d'un comble habitable pour atteindre une hauteur de 10 mètres. Plus rarement, on observe des bâtis d'un seul niveau avec comble non habitable pour une hauteur ne dépassant pas 6 mètres. Les toitures à deux et quatre pans sont présentes à part égale, et les lignes de faîtage n'ont pas d'orientations privilégiées. Toutes les constructions se situent en retrait de l'emprise publique d'environ 3 à 10 mètres. Les constructions sur limites séparatives sont rares, et ne concernent pratiquement que les garages.

Réalisés sous forme organisée, les lotissements possèdent un espace public homogène et adapté aux besoins de la population. L'omniprésence de la verdure au sein des parcelles ainsi que le caractère homogène des clôtures (généralement formé d'un mur bahut ne dépassant pas 40 cm de hauteur surmonté d'une grille en fer forgé, le tout ne dépassant pas 1,20 m de haut) participent à la création d'un ensemble cohérent.

## **Un paysage essentiellement minéral**

Le paysage interne du village est un paysage essentiellement minéral. La principale caractéristique est la présence sur l'axe principal des usoirs, actuellement rarement mis en valeurs, mais propices à un aménagement paysager de qualité. Des alignements d'arbres tiges ne sont présents que dans la rue des Charmes, dans le lotissement Nord du village. On note cependant quelques arbres isolés de très belle qualité (noyer, acacias) sur des espaces privés, malheureusement susceptibles de disparaître du jour au lendemain. De plus, quelques rares vergers, dont certains sont jeunes (rue du Berger par exemple), sont des vecteurs de qualité paysagère.

## **Une cohérence qui échappe pour l'instant à la collectivité**

La quasi-totalité de l'espace qui apparaît comme public est en réalité un espace privé non clos sous forme d'usoirs. Cet espace, et la façade qui s'y rapporte, sont aménagés selon le bon vouloir et la sensibilité de chaque propriétaire, laissant apparaître une qualité d'aménagement fort hétérogène. La difficulté réside dans la gestion de cet ensemble disparate pour fabriquer de la cohérence et de la qualité architecturale et paysagère.

Du point de vue de l'aménagement urbain et paysager, des lieux démontrent que la qualité de l'espace est parfois due à des choses ténues, mais primordiales : une échappée visuelle, un arbre de belle facture, un revêtement de sol à sa juste place (de l'herbe, quelques dalles..), une clôture adaptée... Il convient de proposer, comme c'est déjà souvent le cas dans les lotissements, une stratégie globale en matière d'aménagement (matériaux homogènes, clôtures cohérentes...).

Du point de vue de l'architecture, la mission s'avère tout aussi délicate. Si la démolition d'une maison ne génère pas systématiquement un traumatisme urbain important, son remplacement par un projet contemporain peut l'être si celui-ci est dépourvu de sensibilité. Au vu d'exemples qui proposent une architecture médiocre, pauvre et sans ambition, il convient de verrouiller un certain nombre de règles de façon à obtenir une sorte de "minimum architectural".

**Un besoin de cohérence nécessaire pour les aménagements des usoirs, malgré leur caractère privé.**

**Une hétérogénéité importante existe dans le traitement des façades, où les remaniements ont été importants.**

**Face à cette hétérogénéité, le caractère du village repose sur les alignements, les matériaux de façades, la mitoyenneté et la proportion des ouvertures.**

### 3. LA RD 1061 ET LA RD 338

#### Un espace non sécurisé

La RD 1061 et la RD 338 sont l'épine dorsale de la structure urbaine de Keskastel, mais aussi un axe de circulation important. En 2004, près de 3800 véhicules par jours circulent le long de la RD 338, ce chiffre atteignant près de 9000 véhicules sur la RD 1061. Parmi ces véhicules, de nombreux poids lourds traversent le village dans les deux sens, à destination ou en provenance de Sarre-Union, Sarreguemines ou des entreprises situées au Nord du village. Ces transits, nombreux et continus, ne sont pas sans poser de graves problèmes de sécurité. Le parcours alterne en effet des secteurs larges et rectilignes avec des virages courts et serrés. Afin de garantir une sécurité optimale, la Nationale et la Départementale sont larges et confortables, parfaitement matérialisées en leur axe.

Ce confort potentiel, efficace hors de l'agglomération, n'incite pas les usagers à ralentir lors de la traversée de Keskastel. Dans ce contexte, les traversées piétonnes s'avèrent délicates et dangereuses, la route étant clairement destinée aux véhicules. L'espace routier, au cœur de Keskastel, n'appartient pas aux habitants du village.



#### Un espace difficilement appropriable

Les trottoirs et usoirs, dont la fonction actuelle semble être surtout d'assurer le stationnement des véhicules, ne constituent pas un espace particulièrement attrayant et sécurisant. Ces usoirs, autrefois propriété publique à usage privé, sont aujourd'hui propriété privée.



Entre ces larges trottoirs et la route départementale, une piste cyclable trouve une place délicate et dangereuse. De plus, cette piste n'est guère respectée par les automobilistes qui la franchissent ou stationnent dessus.

Malgré la largeur de l'espace central (parfois une trentaine de mètres dans certains secteurs de la rue de la libération), l'espace appropriable par les piétons et cyclistes est réduit à une portion congrue. Ce constat est cependant compréhensible, étant donné la façon dont l'espace autour de la départementale et de la nationale est dessiné, conçu, matérialisé et proposé à l'ensemble des habitants de la commune.



### **Des conditions qui favorisent l'usage de l'automobile**

De façon symbolique, le village semble tourner le dos à l'espace routier que constituent la RD 1061 et la RD 338 : pas d'aménagement urbain, pas d'occupation spécifique de cet espace central. Dans ces conditions, la pratique du vélo et de la marche à pied, en plus de la dangerosité, se révèle sans grand

intérêt. Il est alors compréhensible que les trajets internes se fassent en voiture, d'autant que les conditions de stationnement sont faciles partout.

De plus, les itinéraires piétons des lotissements vers les équipements sportifs ou les écoles, se font par d'autres axes que la RD 1061 et la RD 338 : la rue principale du village est délaissée.

### **Une source de nuisances sonores**

Le trafic routier constitue une gêne importante pour les habitants de la commune, du fait de la vitesse importante dans certains secteurs, des freinages et reprises de vitesses successives. Les restaurants, logiquement ouverts sur la Nationale et la Départementale, offrent ainsi des terrasses perturbées par un flux sonore incessant.

De même, pour les habitations, une ouverture sur ces voies de transit n'est guère intéressante dans les conditions actuelles de circulation, et c'est tout naturellement vers l'intérieur des îlots que se tournent les jardins, terrasses et espaces de vie. Le chant des oiseaux et le bruissement du vent dans les feuillages se font plus présents dès que l'on s'engage dans les rues perpendiculaires.

### **Un espace peu valorisé**

Du fait de l'inintérêt que présentent la RN et la RD pour les habitants de la commune, l'ensemble de l'espace public central (route + trottoirs + usoirs) ne peut servir que d'espace de transit, de desserte et de stationnement. Pour des raisons parfaitement pratiques, l'espace est ainsi ouvert, relativement monotone, voire délaissé par endroits. Ainsi, les habitants, propriétaires de leur usoir, ne se l'approprient qu'à des fins de desserte et de stationnement automobile.



En général ouverts, quelques usoirs ont été aménagés et parfois clôt. Dans ce cas, une tentative d'aménagement paysager apparaît, mais les plantations restent très "urbaines", notamment du fait que l'espace ne peut avoir de vocation de jardin.



Les usoirs, n'étant que des éléments fonctionnels (stationnement, accès au garage et à la maison), ou des éléments de représentation (espace d'introduction et d'invitation à la maison), l'ensemble offert à la vue est un espace dégagé, ouvert, sans matérialité particulière, hormis quelques usoirs fermés mais trop hétérogènes pour constituer une démarche cohérente.

L'image véhiculée est celle d'un village introverti, n'offrant que peu d'attention aux visiteurs ou aux usagers en transit.

L'aspect du village devient bien plus intéressant dès que l'on s'engage dans les rues perpendiculaires.



## **Des dessertes et stationnements largement suffisants**

Le long de la RD 1061 et de la RD 338 sont localisés la plupart des commerces et activités de la commune (entreprises, café, restaurants, mairie, poste, boucherie...). Les besoins en stationnement sont variables suivant le type d'activité, mais la capacité de stationnement actuel semble toutefois largement suffisante. Ainsi, la mairie et l'église bénéficient d'une aire de stationnement qui les jouxte.

Les habitants ont assez de surface de stationnement devant leur habitation pour répondre à leurs besoins propres. Les grandes entreprises sont hors de l'espace bâti et gèrent leur stationnement de façon interne.

La grande surface en enrobé située derrière la Poste semble être largement sous-utilisée. Elle constitue pourtant une desserte de qualité pour l'ensemble des commerces qui se trouvent à proximité. Elle souffre certainement d'un manque de qualité pour être un lieu attractif, et comme l'offre en stationnement est par ailleurs suffisante, cet espace ne présente aucune utilité sauf pour l'accueil des fêtes foraines.

## **Une prise de position nécessaire**

La RD 1061 et la RD 338 ne seront pas déviées à moyen, voire à long terme. Ce constat ne doit pas empêcher un questionnement sur les rapports que doivent entretenir l'axe central et le village. Si la densité du trafic et les nuisances sonores sont des paramètres sur lesquels il est difficile d'agir, des aménagements différents le long de ces voies sont possibles.

Même en décidant de limiter les stationnements le long de la RD 338 et de la RD 1061, au profit, par exemple d'un aménagement urbain et paysager volontaire, les capacités d'accueil et de stationnement restent largement suffisantes. De plus, des intérieurs d'îlots choisis pourraient offrir des surfaces de stationnement conséquentes, tout en maintenant les cheminements piétons.

Un choix d'une telle nature implique bien évidemment un projet à moyenne échéance. Cependant, il nécessite d'ores et déjà un schéma d'aménagement, la possession de certaines parties de la commune, et la mise en place de règles d'aménagement. La reconquête symbolique de ce territoire ne nécessite pas forcément la mise en œuvre de moyens gigantesques. Quelques arbres remarquables, comme il en existe déjà par ailleurs au sein du village, peuvent suffire à signifier une prise de position volontaire, et à apporter de la qualité à un lieu. De multiples stratégies d'aménagement sont bien évidemment possibles.



*La prise de possession de la RD 1061 et de la RD 338 est possible.*

## La RD 1061 et la RD 338 : un enjeu majeur de l'aménagement urbain de Keskastel

Des nuisances importantes (sonores, spatiales), une traversée du village non sécurisée et des conflits d'usage.

Un désintérêt actuel de la population pour cet espace de transit et de stationnement.

Des améliorations possibles pour reconquérir cet espace central, à condition d'engager une action volontariste à long terme et d'impliquer les riverains.

### 4. AUTRES VOIES ET ESPACES PUBLICS DU VILLAGE

#### Des espaces de qualité à exacerber

A l'inverse de la RD 1061 et de la RD 338, les autres rues du village sont des espaces calmes et souvent de qualité. Le manque d'arbres ou de végétation sur l'espace public est compensé par des vues partielles ou ponctuelles sur les jardins attenants, ou le paysage agricole et boisé de la commune.



Du fait de la privatisation des usoirs sur l'ensemble du village, la qualité de l'espace public dépend ici de la sensibilité et de la capacité de chaque habitant à aménager le morceau de territoire qui se trouve devant sa maison. On croise ainsi des aménagements disparates, faisant alterner le minéral et le végétal, le soigné et le sauvage, le clôt et l'ouvert etc.



Cette complexité gagnerait peut-être à être légèrement contrôlée, du moins réglementée, de façon à permettre justement l'exception au sein d'un système cohérent.

### **Des lotissements bien intégrés**

Des lotissements ont été implantés au Nord et à l'Est du village, dans une logique d'intégration et de continuité de bon aloi.

Au Nord, la rue des Saules constitue un exemple intéressant d'intégration réussie d'une typologie de lotissement face à une typologie d'habitat traditionnel.



Dans le même secteur, la rue des Charmes et ses plantations affirmées fabriquent un espace remarquable au sein du village.

A l'Est, la rue de la Fontaine et la rue du Lavoir constituent également des espaces de mixité intéressants.



La perception globale de toutes ces rues installées dans l'épaisseur du village est agréable, du fait notamment de la richesse paysagère interne, due essentiellement à la surface conséquente des intérieurs d'îlots, de la mixité des espaces bâtis et non bâtis...

**Les rues annexes possèdent des espaces urbains de qualité, mêlant bâti, jardins et plantations.**

**Les lotissements y trouvent une place privilégiée, en continuité du bâti ancien.**



t

## C. SENSIBILITES PAYSAGERES

### 1. LES ENTREES DE VILLE

La commune possède trois entrées majeures présentant d'intéressantes diversités qualitatives et paysagères.

Sur l'axe de la RD 1061 :

- Une entrée Sud en venant de Sarre-Union.

En approche lointaine, beau débouché en courbe avec perception de bâtiments industriels entourés de masses végétales. Le front urbain est rendu peu lisible du fait de la présence de masses végétales qui le masquent en grande partie à la vue de l'automobiliste.

Sentiment d'une entrée villageoise assez peu lisible du fait de l'absence de lignes urbaines ou paysagères fortes.



En perception rapprochée, présence d'un bâti industriel peu structuré de part et d'autre de la voie perturbant la lecture d'ensemble de cette importante porte villageoise.

Le franchissement des voies SNCF coïncide avec l'entrée dans le tissu urbain proprement dit et cette matérialisation horizontale de la porte urbaine est balisée par un groupe de Saules blancs situé à l'Est.

Entrée majeure à valoriser : densification du bâti industriel avec un recul important par rapport aux voies routières et importantes plantations d'alignements à envisager.

- Une entrée Nord sur la D 338 en venant de Herbitzheim et de l'autoroute A4.

En approche lointaine du village avec une parfaite perception des fronts verts du village (bosquet à l'est de l'entrée), fronts dont l'importance est accentuée par les grands prés, libres de toutes constructions, encadrant la voie.

La perception rapprochée présente une véritable porte verte s'ouvrant sur un bâti villageois relativement peu dense.



Belle entrée du fait des événements paysagers que sont les prairies et les bosquets en limite de tissu urbain. Mais une densification urbaine (principalement à l'Ouest) serait la bienvenue, densification liée à la mise en place d'aménagements paysagers structurants (alignements d'accompagnement des voies, cordons végétaux...).

- Entrée Ouest :

Belle approche lointaine avec présence d'un filtre végétal important devant les fronts urbains, filtre représenté par le cortège végétal de la Sarre. Ce cortège se trouve être valorisé par le paysage de prairies et champs qui accompagne cette approche villageoise.

La sortie d'exploitation au Sud de la RD1061 est relativement proche du village et son implantation en ligne droite et bord de voie accentue son impact paysager.

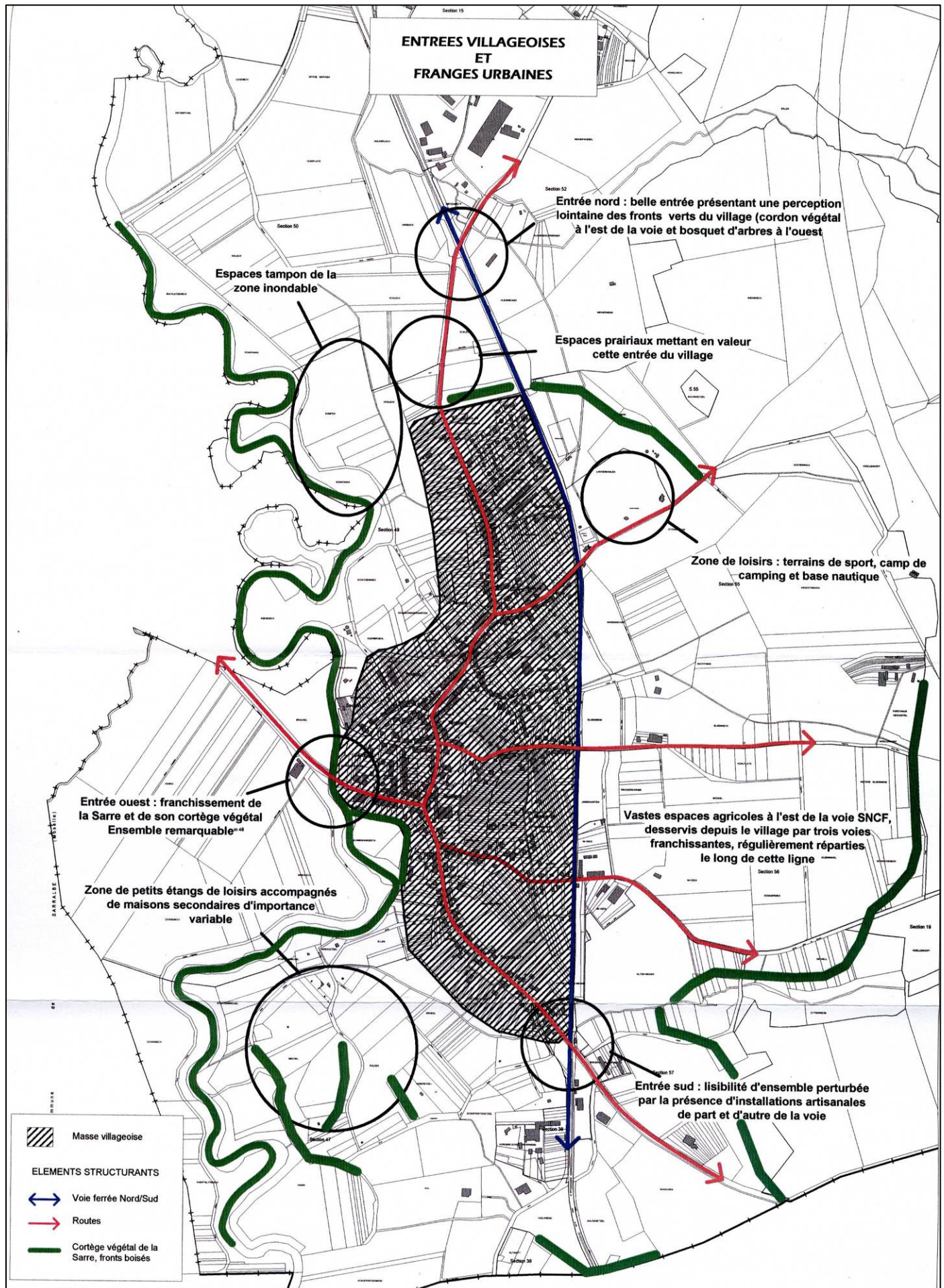
En vision rapprochée, la présence du pont pour le franchissement du cours d'eau ainsi que la présence d'arbres remarquables en franges villageoises offrent à cette entrée une véritable dimension de porte urbaine.



Remarquable et originale entrée où la lecture du tissu urbain est filtrée par des événements paysagers majeurs (cours d'eau et son cortège végétal).

**Des entrées de village bien marquées et de qualité au Nord et à l'Ouest, à préserver,**

**Une entrée Sud moins lisible, seulement marquée par la voie SNCF. Un aspect minéral de la rue principale, qui présente néanmoins quelques éléments paysagers isolés intéressants, à mettre en valeur.**



## 2. LE GRAND PAYSAGE

Le grand paysage s'offre sous l'aspect d'un ensemble fractionné présentant une topographie peu accentuée où les parcelles de cultures et de prés alternent avec des bois ou des forêts.



Les éléments qui caractérisent de manière marquante ce paysage sont les suivants :

- des surfaces planes de cultures ou de prairies présentent tout autour du village avec un impact paysager important sur les entrées Nord et Sud.
- une strate arborée actrice importante de cet ensemble paysager et représentée par :
  - Les boisements fortement représentés au nord et à l'est du village,
  - Le cortège d'accompagnement de la Sarre jouxtant le village sur son flanc Ouest,
  - Les arbres et bosquets isolés, balises naturelles présentent de manières particulièrement pertinentes sur les entrées Nord et Sud,
  - De rares alignements d'arbres : Peupliers sur l'entrée Ouest au sud de la voie et Acacias en face de la base nautique.



- la voie SNCF, coup de sabre Nord-Sud sur le territoire communal. La perception de l'autoroute A4 sur la commune est très faible, son parcours étant essentiellement forestier. Il n'est visible qu'indirectement, au niveau de l'aire de service.



- des acteurs aquatiques : la Sarre à l'Ouest véritable trace du Nord au Sud et les nombreuses pièces d'eau, étangs privés, base nautique, étangs de pêche qui ponctuent le territoire communal.
- des sorties d'exploitations : sur l'entrée Ouest au sud de la voie. Cette exploitation se positionne en bord de voie dans un espace dégagé avec peu d'accompagnement végétal.



- des bâtiments industriels sur l'entrée Sud de part et d'autre de la voie et en léger contrebas. Ces installations sont accompagnées d'arbres et de bosquets de façon assez anarchique.

**Le grand paysage de Keskastel est d'une lecture relativement aisée. Les éléments marquants sont les suivants :**

**L'omniprésence des boisements, soit forestiers en fond de perception, soit en accompagnement des étangs et des zones bâties, soit linéairement le long de la Sarre,**

**Le milieu aquatique : les étangs et la Sarre, cette dernière calant nettement le village à l'Ouest,**

**La voie ferrée, porte d'entrée et de sortie du village, calant le village à l'Est.**



### **III. BILAN, ENJEUX, ORIENTATIONS**

---

CONSTAT	ATOUTS - FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS - ORIENTATIONS
<b>DEMOGRAPHIE ET HABITAT</b>			
Croissance démographique forte, fruit du solde migratoire	Signe de l'attractivité du territoire  Accroissement du coût du foncier, risque de ségrégation sociale	Adapter l'offre de logement à la demande :  - Quantitativement : en terme de surface et de coût  - Qualitativement : offre en collectif / individuel et location / accession	Politique de développement volontariste, notamment par la constitution d'une offre en terrains communaux  Permettre la densification et la diversification du bâti
Augmentation du nombre de ménages, baisse de leur taille			
Croissance du nombre de logement			
Logement individuel et statut de propriétaire majoritaire	Insuffisance de la diversité de l'offre en logement (manque de petits logements, de locatifs et de collectifs)		
Vieillesse de la population, essentiellement dans les logements anciens du centre	Risque de ralentissement du renouvellement des générations	Rajeunissement de la population	Pérenniser un solde migratoire positif, et maintenir la jeune population sur place
	Potentiel de réhabilitation dans le centre	Réhabilitation des logements	Réhabilitation : solution au niveau intercommunal (OPAH...) et communal (règlement du PLU)
<b>COMPOSANTE SOCIO-ECONOMIQUE</b>			
Population active en constante augmentation	Féminisation du marché du travail	Augmenter le taux d'emploi	
Taux d'emplois important			

CONSTAT	ATOUTS - FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS - ORIENTATIONS
Nombre d'emplois offerts en hausse, mais inférieur à celle de la population active	<p>Signe de vitalité économique</p> <p>Augmentation du chômage</p> <p>Baisse du taux d'emploi</p>	<p>(ratio emplois offerts/ nombre d'actifs)</p> <p>Adapter l'offre d'emploi à la demande, quantitativement et qualitativement</p>	<p>Pérennisation et développement de l'attractivité économique au niveau communal et intercommunal</p> <p>Proposer des zones de développement économique</p> <p>Maintenir, développer et diversifier l'offre des emplois</p> <p>Développer les équipements</p> <p>Permettre le développement de commerces et services</p>
Nombreuses migrations domicile travail	Suscite des nuisances	Maintenir le socle industriel et diversifier l'offre des emplois  (anticipation de l'évolution socioprofessionnelle)	
Economie dominée par l'industrie	<p>Correspond à la structure de la population active actuelle (présence de nombreux ouvriers)</p> <p>Manque de diversité de l'offre</p>		
Proximité de bassins d'emplois dynamiques, essentiellement en Moselle	Favorable aux migrations pendulaires, attrait démographique	<p>Accessibilité peut aussi bien favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la polarité</li> <li>- le phénomène de commune-dortoir</li> </ul>	
Bonne accessibilité par route et autoroute			
Mauvaise accessibilité par les transports en commun	Ségrégation au niveau des déplacements		
Présence des équipements, commerces et services de base	Réduit les déplacements		

CONSTAT	ATOUTS - FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS - ORIENTATIONS
<b>MORPHOLOGIE ET STRUCTURE URBAINE</b>			
Concentration des activités le long de l'axe central	Crée une centralité linéaire Manque de mixité dans les autres quartiers	Diversifier les fonctions dans les quartiers sans nuire à la centralité	Permettre la mixité de la forme et de la fonction du bâti
Morphologie urbaine homogène dans le centre. Lotissements à proximité bien intégrés	Participe à l'identification du village	Entretien l'homogénéité morphologique du centre	Préservation des qualités morphologiques et fonctionnelles du centre (améliorer l'homogénéité du traitement des façades)
La RD 1061 et RD 338, espaces de forts transits, non sécurisés, difficilement appropriables, sources de nuisances et peu valorisés	Conflit d'usages	Donner de la cohérence à l'ensemble  RD 1061, RD 338 / usoirs	Permettre la densification du bâti  Réflexion d'ensemble sur l'espace  axe central / usoirs  (sécurisation, qualité des espaces publics / privés, stationnement...)
Usoirs à caractère privatif	Règle le problème du stationnement  Espace peu valorisé et disparate		
Zone d'activité du Sud en voie de se confondre avec la zone d'habitat	Risque de conflit d'usages	Protection de l'habitat sans entraver le développement économique	Jouer sur la nature des entreprises, leur distance par rapport à l'habitat, et sur des mesures pour réduire les nuisances et favoriser l'intégration paysagère
Village contenu entre la Sarre et la voie ferrée	Structure le village  Entrave son développement	Voie ferrée, limite physique dépassable ?	Garder la Sarre comme limite à l'urbanisation, dépasser la voie ferrée

CONSTAT	ATOUTS - FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS - ORIENTATIONS
<b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</b>			
Entrées de village bien marquées et de qualité au nord et à l'ouest, une entrée sud moins lisible	Participe à l'identité et à la valorisation du village	Sauvegarde et valorisation des différents éléments paysagers  Pérennisation de l'activité agricole et préservation des espaces naturels malgré le développement urbain	Aménager l'entrée sud du village  Créer des zones inconstructibles en vue de la protection : - des paysages, - des richesses faunistiques et floristiques, - des biens et des personnes (zone inondable)
Eléments marquants du paysage : omniprésence des boisements, milieu aquatique, voie ferrée	Facilite la lecture du paysage		
Occupation du sol diversifiée, vastes espaces naturels de qualité	Participe à la beauté du paysage  Induit la non urbanisation des zones		
Passage de l'autoroute A4 sur la partie est du territoire communal	L'autoroute A4 coupe les espaces naturels du territoire communal	Intégration paysagère de la zone d'emprise	
Zone inondable de la Sarre, seule véritable contrainte naturelle	Peu de contraintes significatives, mais une contrainte hydrographique importante	Interdire tout développement à l'ouest du village	Mettre en valeur les espaces naturels remarquables

## **A. ORIENTATIONS POUR UNE PROPOSITION GLOBALE**

### **1. LE VILLAGE ACTUEL**

Globalement, Keskastel offre de nombreux atouts naturels et paysagers. La commune présente des éléments d'attractivité et garde une image rurale, malgré les implantations industrielles.

C'est non seulement les grands espaces qui doivent bénéficier d'une protection à travers le document d'urbanisme (forêt, vallée de la Sarre), mais également des éléments plus ponctuels, comme les vergers, (*les bosquets isolés et les plantations issues du remembrement*).

Concernant le village, un enjeu important est la conservation des éléments forts de typologie existante. La conservation des alignements, des hauteurs de façades, le maintien de la mitoyenneté sont quelques pistes simples pour améliorer, sinon conserver, le caractère du bâti ancien de Keskastel. Par ailleurs, la partie avant des constructions présente des spécificités à travers l'existence des usoirs. La préservation de ces espaces est également considérée comme un enjeu. Une réflexion doit s'engager sur la façon de reconquérir cet espace délaissé, malgré son caractère privé. Des aménagements de qualité existent sur la commune, mais sans vision d'ensemble.

Les lotissements de la commune sont bien intégrés au village et occupent intelligemment les cœurs d'îlots. Ils sont aérés, en retrait des voies publiques et offrent une certaine homogénéité architecturale. Ils doivent servir de base à la réflexion sur les nouveaux quartiers.

### **2. LES EXTENSIONS ENVISAGEABLES**

A vocation d'habitat :

Le village de Keskastel est compact le long de la RD 338 et de la RD 1061. Il devient plus aéré et plus paysager dès que l'on pénètre à l'intérieur des îlots. Cette qualité est due à la faible densité de construction au cœur de ces îlots. Ces espaces de prairies et de jardins méritent cependant d'être maintenus, même si cela n'empêche pas leur aménagement potentiel, car ils sont garants d'une certaine qualité de vie.

De ce fait, même si certains secteurs méritent d'être densifiés, le développement de Keskastel ne passe pas par une densification et un remplissage des cœurs d'îlots.

De plus, la topographie et la présence de la Sarre rendent impossible un développement vers l'Ouest et le Nord-Ouest.

Le secteur le plus propice pour un développement de la commune semble être l'Est du village, au-delà de la voie ferrée.

Le choix de l'urbanisation (à l'Est de la voie ferrée) s'est fait au vu d'une nouvelle localisation des zones d'extension en dehors du PPRI de la Sarre. Ce franchissement s'explique par défaut d'autre site possible et constitue un enjeu fort du fait du démarrage de l'urbanisation d'un nouveau quartier de taille non négligeable.

La voie ferrée est peu utilisée aujourd'hui (3 allers-retours) de train par jour. Les passages à niveaux sont tous automatisés. Des activités sont par ailleurs déjà existantes de l'autre côté de la voie ferrée.

Ce secteur est porteur d'un grand nombre de qualités :

- la commune en a d'ores et déjà une grande maîtrise foncière. Il sera nécessaire d'acquérir les territoires manquants (par le biais d'achats ou d'échanges avec d'autres propriétés communales),
- il est en liaison directe avec les centres d'activités importants du village, notamment la mairie, l'école et les lieux de culte, sans qu'il soit nécessaire de traverser la RD 1061, au trafic intense,
- il est déjà porteur d'équipements (stade, base de loisirs), qui sont autant de points d'accroche et de repères importants pour mettre en place d'autres projets d'aménagement,
- il est à l'abri de toutes les nuisances de la RD 338 et de la RD 1061,
- la voie ferrée constitue une épine dorsale capable de guider tout l'aménagement de cette zone.

La voie ferrée, si elle est une base formidable pour constituer un urbanisme intelligent, devra être intégrée dès les premières réflexions sur l'aménagement :

- intégrer d'éventuels franchissements de la voie ferrée autrement que sous la forme de passages souterrains peu engageants et diminuer le nombre actuel de passages non sécurisés,
- constituer une "frange verte" le long de la voie ferrée.

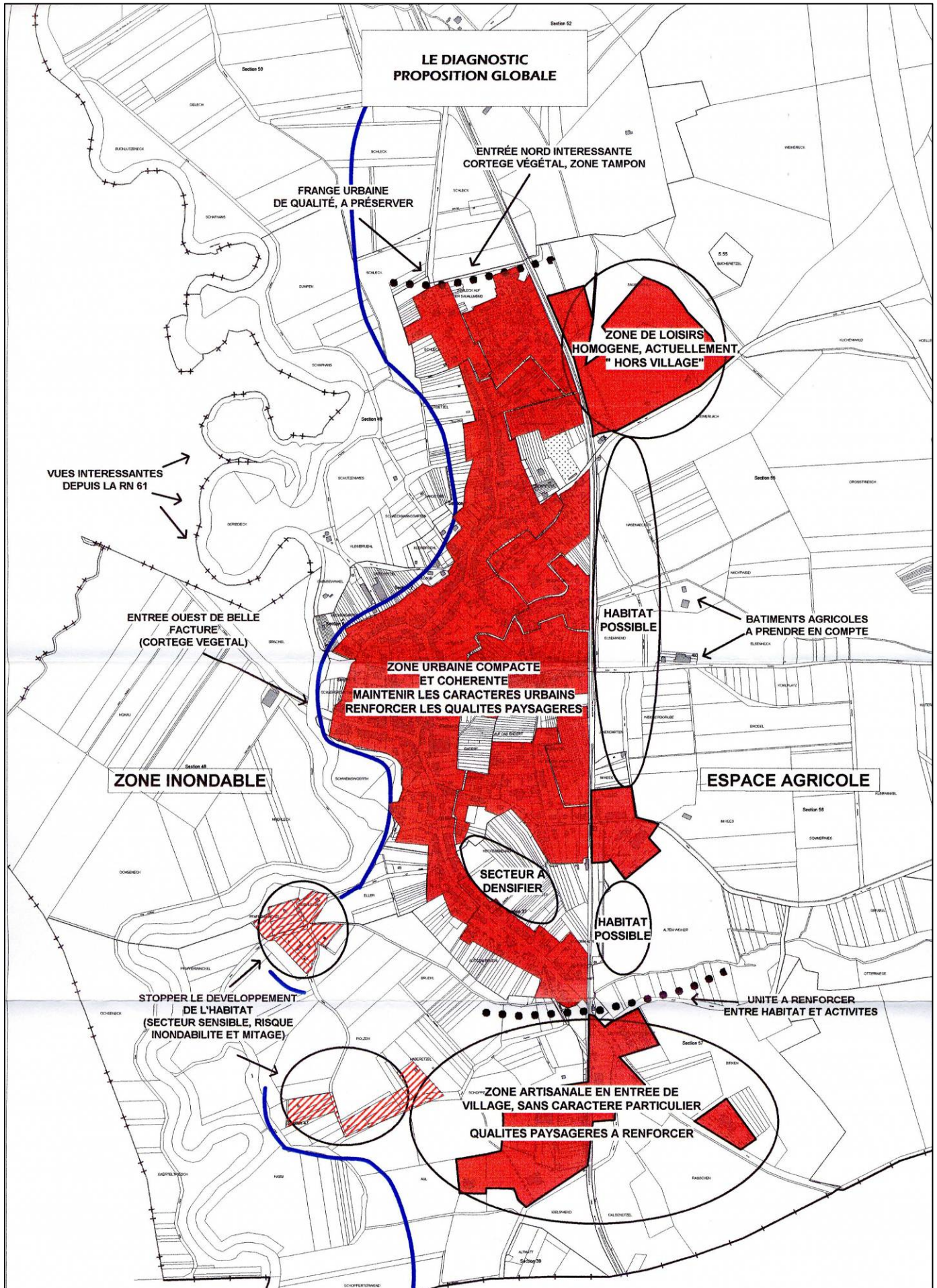
A vocation d'activités :

Les secteurs développés sur KESKASTEL se veulent complémentaires à la plate-forme départementale d'activités de Thal-Drulingen.

Ils ne visent en effet pas le même type d'activités (entreprises de plus petite taille) et sont de plus limités en terme d'usage aux commerces, bureaux et activités hôtelières.

Les zones situées au nord du ban communal côté Herbitzheim sont des projets communaux (IAUz et UXz).

Les secteurs UXz situés au sud du ban communal sont des projets communaux. L'urbanisation du secteur IIAUz situé au sud du ban communal à une vocation intercommunale. Il correspond au seul site potentiellement disponible pour la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Son urbanisation est cependant liée à la réalisation d'un carrefour de type giratoire sur la RD 1061.



## **IV. LE PLU ET SA MISE EN OEUVRE**

## A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le plan local d'urbanisme et donc le projet d'aménagement et de développement durable, le PADD, doivent respecter, tout comme les autres documents d'urbanisme créés par la loi Solidarité et renouvellement urbain, les objectifs et les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code l'Urbanisme, à savoir les principes d'équilibre, de diversité et de mixité sociale et de protection.

Principe d'équilibre : le Plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de diversité des fonctions et de mixité sociale : le Plan local d'urbanisme doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles, d'activités d'intérêt général et d'équipements publics. Il doit tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de gestion des eaux.

Principe de protection : le Plan local d'urbanisme doit veiller à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

### A Keskastel

#### *Le principe d'équilibre*

L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural est assuré par les orientations du plan :

- le développement communal à l'intérieur des parties déjà urbanisées permet la maîtrise de l'urbanisation.
- les zones d'extension pour l'habitat ouvrent la possibilité d'accueil de population nouvelle. La délimitation des zones d'extension permet de limiter l'étalement urbain et de conserver une emprise urbaine limitée (notion d'équivalence en terme de superficie urbanisable entre l'ancien POS et le PLU).
- la maîtrise foncière communale des secteurs ouverts à l'urbanisation permet de respecter le principe d'équilibre. En effet, les terrains concernés sont pour grande partie propriété communale ; la commune peut ainsi conserver la maîtrise de son développement et gérer l'aménagement des secteurs (qualité et nombre des parcelles notamment).
- la politique de territoire mise en œuvre a pour but de concentrer et développer l'activité économique sur les deux zones nord et sud. Cette action contribue à la limitation du mitage industriel du reste du territoire communal.
- si l'espace agricole est réduit par les zones d'extension urbaines à l'est de la voie ferrée, les zones prévues à l'urbanisation par l'ancien POS entre le village et la Sarre, ont été classées pour partie en zone agricole dans le plan ; l'activité agricole est donc préservée.

### *Le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale*

Le PLU autorise la mixité des fonctions dans les zones urbaines et à urbaniser, dans la limite des nuisances éventuelles : il s'agit d'assurer une mixité des usages et des formes d'habitats, afin de :

- permettre l'implantation de commerces et d'activités au cœur des nouvelles zones d'extension, tout en préservant cette mixité dans le centre ancien,
- localiser les commerces et activités à l'interface entre le village ancien et les nouvelles zones d'extension, et favoriser les liaisons,
- privilégier la mixité des formes et des types d'habitat pour les futurs quartiers d'habitation : individuel, individuel groupé, locatif.

La commune prévoit également, en matière d'activités sportives et culturelles, d'activités d'intérêt général et d'équipements publics : extension, aménagement, création d'équipements publics, sportifs et de loisirs.

Il s'agit également pour la commune de veiller à la cohérence des transports urbains et interurbains, et d'assurer la desserte des futures zones urbanisées et repenser la nature des liaisons entre les différentes parties du village.

### *Le principe de protection*

Le PLU favorise l'économie de l'espace et un développement maîtrisé : en anticipant l'implantation des constructions, l'utilisation des terrains est optimisée et la consommation foncière est limitée.

L'expansion urbaine est maîtrisée par la taille limitée des zones d'extension pour l'habitat et leur programmation échelonnée dans le temps. Les zones d'extension pour l'habitat et pour l'activité économique sont localisées dans des endroits précis, en cohérence avec le développement communal et au regard des paysages et des contraintes du territoire.

La sauvegarde du patrimoine naturel et bâti passe par la protection et le renforcement des atouts naturels de la commune ainsi que par la possibilité d'offrir aux habitants un contexte d'habitat rural de qualité en maintenant et développant les caractéristiques et qualités du centre ancien.

Le taux de motorisation étant important à Keskastel : une réflexion engagée sur la circulation dans le village participe à la maîtrise de la circulation automobile. Il s'agit notamment de mieux intégrer et développer dans l'espace public les usages mixtes (véhicules, piétons, cycles).

Cela passe par la prise en compte des nuisances dues à la traversée des deux RD en :

- développant le village de façon à déplacer son centre de gravité hors de l'axe routier central,
- maintenant la densité bâtie du centre ancien de façon à conserver une frontière physique (visuelle et phonique) entre les voies de traversée et le reste du village.

En tenant compte de ces principes, le PADD vise à encadrer l'évolution de la commune à moyen et long terme ; il s'inspire des critères de développement durable en tenant compte des spécificités locales. Le projet communal de Keskastel repose ainsi sur six objectifs principaux :

1. Assurer le développement du village par une urbanisation maîtrisée, en cohérence avec le fonctionnement urbain.
2. Préserver et développer les caractéristiques paysagères et environnementales.

3. Développer une vie locale de qualité.
4. Gérer qualitativement les zones d'activités existantes et futures.
5. Maintenir l'activité agricole.
6. Préserver le milieu naturel et les équilibres écologiques.

Le zonage retenu par le PLU résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols sur le territoire de Keskastel.

Il est cohérent avec le PADD, il reflète en particulier les orientations définies et leurs conséquences en matière de zonage :

- l'atténuation des nuisances dues à la traversée routière,
- le renforcement de la qualité du cadre de vie et de la cohérence fonctionnelle.

## **B. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

Le ban communal de Keskastel est concerné par quatre types de zone. A chaque zone s'applique des règles écrites dont la vocation, en quatorze articles, est de traduire les options définies au PLU.

Certaines zones peuvent faire l'objet d'orientations d'aménagement relatives à des secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Par ailleurs, des emplacements réservés sont inscrits au PLU.

Il convient également de tenir compte du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Sarre qui concerne :

- une partie de la zone urbaine (U), localisée sur les franges d'urbanisation ouest du centre ancien situées à proximité de la Sarre,
- une partie de la zone agricole (A), localisée sur les prairies d'expansion des eaux de crue de la Sarre situées entre la voie ferrée et la Sarre, du sud-ouest au nord du ban communal.

### **1. LES ZONES URBAINES : ZONES U**

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Keskastel compte 3 zones urbaines :

- **La zone UA** correspond aux secteurs principalement à vocation d'habitat et se divise en trois secteurs :
  1. **Le secteur UAa** correspond au centre ancien et s'étend sur 32,5 ha. Le bâti offre une certaine homogénéité en terme de retrait de l'espace public suivant la tradition lorraine des usoirs. Les habitations sont mitoyennes et offrent un front continu de part et d'autre des rues. Souvent sur deux niveaux plus combles, la hauteur des bâtiments peut atteindre 13 mètres. Les toits sont le plus souvent à deux pans, parallèles aux

voies publiques, avec une pente comprise entre 40° et 52°. Les soubassements sont peu importants et dépassent rarement un mètre de hauteur. Les toitures à 4 pans se font plus fréquentes au cœur du centre village quand le bâtiment est imposant. La teinte des façades est souvent claire, et les tuiles de teintes « brique », plus rarement noires.

Les annexes sont souvent accolées à l'arrière des habitations ou reléguées en fond de parcelles et les garages sont pour la plupart intégrés à l'habitation.

Les clôtures le long de l'emprise publique sont rares, généralement en fer forgé et ne dépassent pas 1,20 mètres de hauteur. Les usoirs sont ainsi sauvegardés.

Ce secteur est à destination multi fonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités avec sa vocation principale qu'est l'habitat.

2. **Le secteur UAb** correspond aux extensions spontanées hétérogènes et s'étend sur environ 42ha. Les habitations se situent le plus souvent en retrait de l'emprise publique, et pour les plus récentes également en retrait de la limite séparative. Les constructions dans ce secteur atteignent 8 mètres de hauteur lorsqu'elles ont un niveau plus un comble habitable, ou 10 mètres lorsqu'il existe deux niveaux plus combles. Deux ou quatre pans, avec un faitage perpendiculaire ou parallèle à la voirie, les toits rencontrés possèdent une pente comprise entre 30° et 52°.

Les annexes sont moins nombreuses et moins importantes en taille que dans la zone UAa, et ne sont plus accolées à l'habitation.

Il existe également une opération d'ensemble sous forme de maisons en bandes d'où se dégage une homogénéité dans la morphologie du bâti.

3. **Le secteur UAc** correspond aux quartiers organisés sous forme de lotissement d'origine plus récente (1980) et s'étend sur 12ha environ. Les constructions se situent en retrait de l'emprise publique d'environ 3 à 10 mètres et le plus souvent recentrées sur la parcelle. La hauteur des habitations varie entre 6 mètres pour les bâtis d'un niveau avec comble non habitable, et 10 mètres pour ceux d'un niveau surmonté d'un comble habitable. Les toitures sont indifféremment à deux ou quatre pans, et ont un faitage perpendiculaire ou parallèle à la voirie. Les clôtures sont homogènes en hauteur (1,20 mètre) comme en style (fer forgé).

*La division de la zone urbaine en trois secteurs (UAa, UAb et UAc) se justifie par la typologie et la morphologie du bâti spécifique à chacun de ces secteurs qu'il convient de conserver lors d'opération de construction ou de démolition-reconstruction.*

- **La zone UX** est destinée à l'accueil des constructions à usage d'activités économiques de caractère artisanal, commercial et industriel. Trois secteurs de zone se distinguent :
  - un secteur UXa correspondant à l'aire d'autoroute de Keskastel d'une superficie de 22 hectares ;
  - un secteur UXf correspondant à la voie ferrée (16ha). L'emprise de la voie ferrée est ainsi figée en une seule zone, selon le souhait de la municipalité ;
  - et enfin le secteur UXz englobant les zones d'activités présentes sur la commune : La superficie totale de la zone est de 80,2ha.

- **La zone UL** est destinée à l'accueil des équipements à usage de sports, de loisirs et de tourisme. Elle se localise au nord-est du village sur 40ha environ. Elle accueille un complexe touristique de loisirs composé d'un terrain de sport, un camping, un étang et des terrains de tennis.

## 2. LES ZONES A URBANISER : ZONES AU

Les zones AU correspondent à des zones naturelles destinées à être urbanisées. Il existe deux types de zones AU : les zones IAU et les zones IIAU.

Les zones IAU sont réputées non constructibles en l'état et urbanisables uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement et au PADD soient respectées.

Par contre, les terrains destinés à être urbanisés, mais qui sont situés à distance des voies publiques et des réseaux ou qui sont équipés de réseaux dont les capacités sont insuffisantes pour desservir les constructions à implanter, sont classés en IIAU ; leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont vouées soit au développement des quartiers de village, soit à devenir des zones de loisirs ou encore des zones d'activité plus spécifiques. Pour des raisons de limitation de l'étalement urbain et de mitage du milieu naturel, elles sont localisées en périphérie de zones déjà urbanisées.

Le PLU de Keskastel contient 2 zones AU :

- La zone AU a vocation à être urbanisée principalement sous forme résidentielle. Elle comprend deux secteurs : le secteur IAUa de 8,8ha et le secteur IIAUa d'une superficie de 6,1ha.

La localisation d'un important secteur IAUa à l'Est du village et de la voie ferrée s'explique par la volonté de la commune de déplacer le centre de gravité hors de l'axe routier central (RD338) tout en restant connecté au noyau central de la commune et des axes routiers existants. Les deux autres secteurs IAUa, d'environ 0,7 ha chacun se situent en partie sud de la surface urbanisée

Les trois secteurs IIAUa se localisent dans la moitié sud de la commune..

A l'ouest de la voie ferrée, une petite zone de 0ha7 comble une dent creuse formée entre les trois secteurs de zone UA alors qu'une seconde zone, de taille plus importante (2,5ha) a pour objectif d'assurer la jonction urbaine à la sortie sud du village.

A l'est de la voie ferrée, un premier secteur de 2ha9 s'inscrit dans la continuité du développement urbain projeté plus au nord (zone IAUa). La proximité des réseaux existants et l'impossibilité de créer des zones d'extension à l'ouest de la commune à cause de la présence de la Sarre, expliquent les raisons de ces localisations.

Certaines zones INA1 de l'ancien POS sont aujourd'hui pour la plupart occupées par de l'habitat, sauf une de ces zones qui était située à proximité de la Sarre dans le champ d'expansion naturel des crues et soumise à un risque très fort d'inondation selon le PPRI de la Vallée de la Sarre.

- La zone IIAUz est limitée à l'accueil des constructions à usage de bureaux de-commerces et hôtelières est située au sud de la commune en périphérie de la zone UXz existante et le long de la RD 1061, la superficie de la zone est de 23,2ha.

Dans l'ancien POS, la zone INA2 était située plus au Nord que la zone AUz actuelle. Elle englobait le secteur qui est aujourd'hui en zone Av et qui constitue un tampon végétal entre les futurs quartiers d'habitation et la zone d'activités.

### **3. LES ZONES AGRICOLES : ZONES A**

La zone A est une zone naturelle réservée à l'agriculture, l'élevage, la pisciculture, l'horticulture et la pépinière. Elle doit être protégée de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comporte trois secteurs :

- Le secteur Aa : il est réservé aux constructions nécessaires à l'exploitation des activités listées ci-dessus, ainsi que le logement des exploitants. Six secteurs se distribuent en périphérie de la commune autour des bâtiments existants, principalement dans la partie est, sur une superficie totale de 20,9ha.
- Le secteur Ab : il est réservé aux terres labourées et aux prés. Ce secteur d'une superficie totale de 720ha se localise en première couronne autour des différentes zones U et AU.
- Le secteur Av : à constructibilité limitée, il est réservé aux zones de jardins et de vergers à préserver en raison de leur qualité , où seuls les abris de jardins ne dépassant pas une superficie de 20m<sup>2</sup> sont autorisés. Deux secteurs Av sont présents au sud de la commune sur une superficie de 12,7ha.

### **4. LES ZONES NATURELLES : ZONES N**

La zone N correspond aux secteurs à protéger soit en raison de la qualité et de l'intérêt des sites, du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison des risques ou des nuisances naturels. Elle englobe l'ensemble des parties boisées ainsi que quelques clairières et les espaces humides du vallon du Steinbachweiher de la commune et forme une bande nord-sud à l'est du ban communal sur plus de 849ha.

## **C. EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE**

Les articles 1 à 14 des titres II (zones urbaines), III (zones à urbaniser), IV (zones agricoles) et V (zones naturelles et forestières) du règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par le dit code (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux...),
- à des O.U.S. non soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme : dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## 1. REGLES RELATIVES A LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement du PLU visent à définir les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions spéciales : tout ce qui n'est pas explicitement interdit ou admis sous conditions est autorisé par le règlement.

### Zones UA (UAa, UAb et UAc)

*Dans ces zones :*

La vocation principale de ces zones est d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

Les opérations et constructions pouvant générer des nuisances incompatibles avec le voisinage sont interdites. Ainsi, la construction de parcs d'attraction est interdite dans les deux zones, alors que l'ancien POS l'autorisait.

L'ouverture et l'extension de carrières, d'étangs ou gravières sont proscrits dans ces zones, car de tels aménagements ne sont pas compatibles avec la vocation principale de ces zones qu'est l'habitat.

Les constructions à usage agricole, industriel, ainsi que les entrepôts commerciaux sont interdits dans ces zones car ils ne répondent pas à la volonté de respect des caractéristiques du tissu urbain et ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone. Néanmoins, ces activités peuvent se développer sur des secteurs de zones spécifiques, qui leurs sont réservés. Les constructions à usage agricole n'étaient pas interdites dans l'ancien POS. Cette nouvelle disposition est destinée à limiter les nuisances d'une telle activité en zone d'habitat.

Les garages collectifs de caravanes et leur stationnement isolé sont interdits, de même que les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les habitations légères de loisirs (en zone UA). Ces dispositions permettent d'éviter des habitats pérennes non contrôlés pouvant générer des nuisances de voisinage. En outre, ces occupations du sol ne répondent pas à la volonté de la commune de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant et de conserver la typologie du bâti.

Les exhaussements et affouillements de sol sont interdits pour respecter l'harmonie et la typologie de l'habitat existant. Ils sont en effet souvent un préalable aux constructions, et la structure relativement plane de la commune de Keskastel ne justifie pas de tels aménagements.

Les dépôts de véhicules sont prohibés dans les deux zones car ils provoquent des nuisances paysagères et environnementales allant à l'encontre du souci de préservation de ces caractéristiques.

Les terrains de sport collectif ouverts au public sont interdits dans la zone UA alors qu'ils étaient autorisés dans l'ancien POS. Ce type d'activités possède un secteur de zone UL qui leur est attribué et permet ainsi d'éviter les nuisances de voisinage qu'ils peuvent engendrer.

*De plus, en zone UA :*

Les aires de stationnement à usage collectif ou de desserte d'équipement public sont autorisées. Cette disposition permet d'éviter l'encombrement des espaces publics en dédiant aux véhicules un espace spécifique.

*De plus, en zone IAUa et IIAUa :*

Afin de garantir la cohérence de l'aménagement global de la zone AUa, toute nouvelle construction (à l'exception des équipements publics) doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de lotissement, de zone d'aménagement concerté ou d'association foncière urbaine. L'urbanisation doit éviter la formation de terrains enclavés ou inconstructibles.

La desserte interne des opérations et les liens avec les voies existantes doivent respecter les principes du PADD.

### **Zones UX IAUz et IIAUz**

*Dans les secteurs UXz, IAUz et IIAUz :*

La vocation de ces zones est limitée à l'accueil de constructions à usage de commerce de bureaux et hôtelières. L'extension des activités existantes est conditionnée par le traitement des eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Ces constructions devront également être compatibles avec le milieu environnant. Cette prescription a pour but d'interdire l'implantation d'activités susceptibles d'entraîner des dégâts graves sur l'environnement.

Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des constructions ne doivent pas induire un changement du caractère de la zone.

Les logements de fonction liés au gardiennage sont autorisés sous conditions. Limité à un par implantation il doit être lié au gardiennage des constructions et installations existantes et doivent par ailleurs être compatibles avec la présence d'activités économiques.

La création de plans d'eau liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales est autorisée.

Sous la condition d'être liée à une construction, installation ou utilisation du sol admise dans la zone, la transformation ou l'aménagement des plans d'eau existants (étangs) est également admise.

La construction d'abris d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, à vocation de loisirs et de pêche, et associés à un étang existant répondant à des besoins en terme de réserve d'incendie, est autorisée.

*De plus, dans la zone AUz :*

Toute nouvelle construction doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de lotissement ou zone d'aménagement concerté. Cette disposition permet de garantir un aménagement cohérent de la zone.

*Limitativement, dans la zone UXa :*

Correspondant à l'aire de repos autoroutière, ce secteur de zone autorise les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat et de stationnement à condition qu'elles soient liées à l'activité autoroutière.

*Limitativement, dans la zone UXf :*

Les constructions et installations autorisées doivent être liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **Zone UL**

La vocation de cette zone est l'accueil des équipements à usage de sports, loisirs et tourisme sous réserve que ceux-ci ne présentent pas de nuisance ou de risque pour le voisinage. Sont ainsi autorisés les terrains de camping et de caravanages aménagés, l'accueil collectif des caravanes et l'ensemble des installations associées.

Les commerces et services venant compléter l'offre déjà proposée sont admis dans cette zone (par exemple boulangerie, restaurant, accueil d'enfants...). Il en est de même des ouvrages d'intérêt général réalisés par une collectivité (de type WC, cabine téléphonique, abris à voyageurs...).

Les affouillements en vue de la constitution d'étangs sont autorisés dans la mesure où ils se situent à proximité de l'étang communal ou s'ils visent son agrandissement.

Tout usage du sol devra respecter le concept de bande verte à maintenir inconstructible sur une largeur de 25 m entre les habitations existantes et les activités de loisirs.

Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'induisent pas de changement dans le caractère de la zone.

## **Zone A**

Les affouillements en vue de la constitution d'étangs sont interdits dans le plan alors qu'ils étaient autorisés dans l'ancien POS. Cette disposition est prise afin de préserver les espaces agricoles et d'éviter un mitage de la zone.

*De plus, dans la zone Aa :*

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, d'élevage, de pépinière, de pisciculture et d'horticulture sont autorisées. Les constructions destinées au logement des exploitants sont admises sous conditions. Limitées à deux constructions maximum par exploitation agricole afin de ne pas miter l'espace rural, elles doivent se situer à proximité des bâtiments agricoles et être nécessaires aux personnels dont la présence sur place est indispensable et liée aux activités des exploitations.

Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'induisent pas de changement dans le caractère de la zone.

*De plus, dans la zone Ab :*

Soucieuse de ne pas « bloquer » toute évolution du bâti déjà existant, la municipalité autorise l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée dans cette zone agricole quasiment inconstructible.

*De plus, dans la zone Av :*

Dans un souci de conservation du rôle d'espace naturel de transition et d' « îlot de verdure », seuls les abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisés.

## **Zone N**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 et R311.1 du Code Forestier. Cette disposition vise à contrôler et protéger les boisements, tel qu'énoncé dans le PADD.

La zone comprend l'ensemble des parties boisées du ban communal, les zones humides à l'est du ban. La réglementation autorise les installations techniques spécifiques liées à l'exploitation et l'entretien de la forêt ainsi que les constructions à usage d'habitation vouées aux personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance de la forêt.

De la même manière qu'en secteur de zone Ab, l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions et installations existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.

## **2. ACCES ET VOIRIE**

Le règlement reprend les articles du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent dans tous les cas, nonobstant les règles définies au PLU afin que les terrains à construire soient correctement desservis par un accès ou de la voirie.

La réglementation des accès et voies ouvertes à la circulation automobile a pour objectif d'assurer une desserte cohérente et sûre de l'ensemble du territoire communal à l'échelle de la parcelle et à l'échelle de la zone. Ainsi, l'obtention du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'adaptation des voiries aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent assure la fluidité des déplacements, et permet la circulation et l'utilisation des véhicules de sécurité incendie (et des ordures ménagères en zones UA et A).

En zone UA, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. De plus, elles ne devront pas excéder une longueur de 120 m.

De manière générale, ces dispositions permettent d'assurer la fluidité du trafic et tentent à réduire les risques sur les personnes.

En zones UA et A, dans le cas où un terrain est desservi par plusieurs voies, le permis de construire peut être délivré sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre, de manière à éviter de perturber le flux de circulation.

En zone UX, les accès existants sur la RD 1061 autour du futur giratoire devront se raccorder sur cet ouvrage. Cette disposition permet de garantir la sécurité du trafic sur la RD 1061 en évitant une sortie directe des automobiles sur la route. En zones A et N, tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

### **3. LE STATIONNEMENT**

Des normes de stationnement ont été définies par catégories de constructions. Ces normes permettent de répondre aux besoins générés de façon à respecter l'esprit de la loi SRU.

Si le POS n'imposait qu'une place de stationnement par logement, le PLU impose deux places de stationnement par constructions à usage d'habitation disposant de plus de 2 pièces. Cette prescription a pour but de répondre de manière efficace à l'important taux de motorisation des foyers. En effet, la plupart des ménages disposent aujourd'hui de deux véhicules distincts pour deux personnes actives afin de travailler et se déplacer. La faiblesse de la desserte en transport en commun favorise également ce taux élevé de motorisation de la population.

Pour les autres types d'occupation des sols, les normes appliquées en matière de nombre de places de stationnement sont les normes ordinaires appliquées par ailleurs.

Le stationnement des véhicules nécessaires aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain. Le fait d'imposer des places de stationnement en dehors du domaine public sur un espace privé, répond au souci d'une bonne gestion de l'espace public en évitant que les véhicules n'encombrent les espaces affectés à la circulation.

#### 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article 4 reprend la réglementation en vigueur : loi sur l'eau, règlement sanitaire départemental, etc.

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, et ce quelque soit la zone considérée.

Dans les zones A et N, le règlement impose l'alimentation en eau par branchement aux réseaux publics, par captage, forage ou encore par le biais d'un puit particulier. Cette disposition n'est pas valable en zone A si l'alimentation n'est pas indispensable aux constructions (type stockage des récoltes et accueil du matériel agricole par exemple).

##### **Assainissement**

La commune est desservie par un système d'assainissement complexe : parcourue par un réseau collectif de type séparatif, certaines zones sont dotées d'un système unitaire alors que d'autres disposent d'un réseau de collecte autonome.

Cette diversité de la collecte des eaux usées nécessite une réglementation adaptée reprise dans l'article 4 de toutes les zones.

Dans le cas d'**un réseau collectif de type séparatif**, les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau des eaux usées.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions. Dans ce cas, elles seront rejetées dans le réseau des eaux usées après un traitement adapté. Cette acceptation sera décidée au cas par cas d'après une convention de rejet signée entre la commune et l'entreprise concernée.

Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau des eaux pluviales ; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions.

Dans le cas d'**un réseau collectif de type unitaire**, les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage...), des eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau des eaux pluviales après un prétraitement adapté.

Les eaux pluviales pourront être acceptées dans ce réseau sous certaines conditions; elles pourront être soumises à des prescriptions en termes de rejets. Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

Dans le cas d'**un assainissement non collectif**, les eaux usées domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

L'occupation des sols de certains secteurs a été limitée au vu de la non présence de réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales et les eaux souterraines ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordé éventuellement ultérieurement au réseau collectif.

Seuls les commerces, bureaux et hôtels sont autorisés dans les secteurs d'activités non desservis par un assainissement collectif. Les extensions d'activités existantes sont autorisées sous réserve de la mise en place d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

D'autres usages du sol sont conditionnés par la mise en place d'un réseau d'assainissement (pour les secteurs non desservis à la date de mise en œuvre du présent document).

### **Electricité, téléphone et télédistribution**

Dans les zones AU les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes.

Dans les zones AU, les extensions de réseaux seront réalisés en souterrain exclusivement afin de préserver les caractéristiques paysagères de la commune et favoriser l'insertion des réseaux dans le site.

Dans la zone N, les branchements privés doivent être enterrés si les lignes publiques le sont aussi.

L'ensemble de ces dispositions vise à préserver les paysages naturels dans lesquels ils s'inscrivent.

## **5. LA FORME URBAINE**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ainsi que les règles de hauteur et d'aspect extérieur ont pour objet de réglementer les caractéristiques des différents quartiers de la commune identifiés dans le diagnostic.

Les règles applicables varient selon les zones considérées et permettent de conserver les éléments essentiels de la forme urbaine, de préserver l'identité des secteurs de zone, de pérenniser la typologie des constructions existantes et de garantir une cohérence dans le cas d'une densification du bâti aussi bien que dans les secteurs d'urbanisation future.

## **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

### ***a. Cas des voies routières et emprises publiques***

Les règles imposées dans le secteur AUa visent le maintien de la continuité du bâti en première ligne.

Les règles imposées dans Le secteur *AU* visent le maintien d'une continuité bâtie pour la zone d'habitat sous forme de lotissement correspondant aux constructions les plus récentes de la commune. Les constructions seront donc implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette distance de recul était de 3 mètres dans le POS.

Cette disposition permet de conserver une cohérence dans la silhouette des constructions entre les zones urbaines et celles à urbaniser.

Dans le *secteur UAb*, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation des constructions doit se situer entre 5 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique principale, alors qu'auparavant dans le POS la limite était d'au moins 4 mètres par rapport à la voie publique existante. La distance a été modifiée entre les deux documents d'urbanisme afin de tenir compte de la réalité des constructions dans cette zone.

En cas de réhabilitation ou de transformation, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation des constructions doit se situer dans la continuité de la façade existante ou à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les règles imposées dans la *zone Ux concernent 3 secteurs : aire d'autoroute de Keskastel, emprise de la voie ferrée et zone d'activités.*

Dans le secteur *UXz*, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. De plus, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 20 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.

Cette disposition permet de conserver une cohérence dans la silhouette du bâti entre l'actuelle zone d'activités et la future zone d'extension économique.

Dans les *zones A et N*, les règles d'implantation en retrait des axes de voies de desserte permettent d'assurer la sécurité de la population.

La réglementation précise qu'un recul des voies de respectivement 10 et 15 mètres (minimum de l'axe de la voie de desserte) est prescrit pour l'implantation de constructions en zone A et en zone N.

### ***b. Cas des lignes électriques***

Dans les zones UA, IAU et A et par raison de sécurité, les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront notamment respecter des règles de distance des fils conducteurs d'énergie, prescrites pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

### **c. Cas des cours d'eau**

En zone UA, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau. Ne sont pas concernées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien des cours d'eau.

En zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, sauf disposition contraire indiquée sur le plan.

Ces dispositions visent à limiter l'impact des constructions et installations sur le milieu naturel et la qualité de l'eau notamment en matière de pollution, et permettre l'entretien des berges des cours d'eau.

### **d. Cas des étangs**

Dans les zones UX, IAUz et A, les constructions doivent respecter une distance de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau et des étangs de manière à garantir leur entretien.

### **e. Cas de la voie ferrée**

Dans les zones UA et IAUz, les constructions et installations doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer, à l'exception de celles nécessaires à leur exploitation.

Dans la zone A, toute construction ou installation nécessaires à l'exploitation du réseau ferré doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment qui lui soit directement raccordé.

Cette distance doit permettre de réduire les nuisances sonores et constituer une marge de sécurité.

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation correspondent aux observations effectuées sur le terrain et sont spécifiques à chacun des quartiers. Dans chacune des zones, il est imposé aux constructions de respecter les gabarits existants sur le terrain de manière à rester en cohérence avec l'existant et conserver les caractéristiques du tissu bâti.

En secteur UAa, toute construction, reconstruction, modification et réhabilitation située en première ligne, doit être implantée en respectant l'un ou l'autre des points suivants :

- Le volume principal doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Le volume principal doit être implanté sur l'une des limites séparatives latérales, la continuité à l'autre limite séparative latérale devant être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2,50 mètres latérale de hauteur.

Cette disposition vise à conserver une typologie forte du bâti à savoir la continuité à travers l'implantation de limite à limite.

Elle n'est applicable qu'en cas de préexistence d'une implantation en ordre continu (existence d'au moins un bâtiment sur parcelle limitrophe).

En secteur UAb, l'implantation sur limite est autorisée. A défaut d'une implantation sur limite, il convient de respecter la prescription H/2 minimum de 3 mètres.

En cas de reconstruction, réhabilitation, modification d'une construction mitoyenne, cette mitoyenneté doit être préservée dans l'objectif du maintien de la continuité bâtie.

En secteur UAc, l'implantation sur limite n'est permise que pour les bâtiments annexes (avec une hauteur inférieure à 3,5 mètres).

En seconde ligne, les bâtiments peuvent s'implanter sur limite dans les secteurs UAa, UAb, UAc, certaines conditions (hauteur sur limite séparative n'excédant pas 3,5 mètres, en cas de projet commun à deux unités foncières limitrophes, en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la parcelle voisine).

Dans la zone UX, la règle du « h/2 minimum 4 mètres » est une disposition permettant de conserver une cohérence dans la silhouette du bâti entre l'actuelle zone d'activités et la future zone d'extension. Les dispositions prises dans le règlement pour l'implantation des dépôts à ciel ouvert visent à garantir la sécurité physique de la population.

Pour des raisons de sécurité en cas d'incendie, une distance supérieure à celle observée sur le terrain peut être imposée.

Dans le secteur UXf, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales.

Dans la zone A, les règles d'implantation en limite des forêts soumises au régime forestier (30 mètres) visent à protéger les espaces boisés de l'urbanisation et les riverains de tous risques de chute d'arbres.

Dans la zone N, les règles d'implantation (« h/2 minimum 6 mètres ») permettent de conserver une organisation aérée dans la zone.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans toutes les zones, la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire pour des raisons évidentes de sécurité.

Dans les zones UA, UL et A, une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité (à savoir 4 mètres pour les zones UA, UL et A).

Dans les zones *UX* et *AUa* les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Ces dispositions ont pour but de garantir une bonne qualité de vie aux habitants des constructions à vocation résidentielle.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est réglementée dans toutes les zones.

Dans les secteurs à vocation d'habitation, les hauteurs correspondent à celles observées sur le terrain et sont spécifiques à chacun des quartiers.

En secteur *UAa* et *UAb*, la hauteur des constructions principales ne pourra donc excéder 7 m à l'égout de toiture et 13 m au faîtage.

Dans le secteur *UAc*, l'ancien POS stipulait une hauteur maximale à l'égout des toitures de 7,50 mètres, et le PLU préconise une hauteur de 7 mètres, correspondant aux hauteurs observées dans le secteur.

En zone *IAU* destinée à l'extension résidentielle, c'est la hauteur maximale au faîtage qui est limitée à 10 m et la hauteur à la gouttière est limitée à 7 mètres.

La réglementation permet ainsi de respecter les dimensions en vigueur et d'intégrer des nouveaux bâtiments dans les quartiers en conservant les caractéristiques du tissu bâti existant.

Dans les autres zones, les hauteurs sont dimensionnées de manière à pouvoir accueillir les différents types d'activités en relation avec la vocation des zones.

En zone *UL* et *UX* la hauteur maximale des constructions dont l'usage est spécifique aux zones est donc fixée à 12 m.

En secteur *IAUz* cette hauteur maximale est de 10 mètres.

## Aspect extérieur des constructions

En terme d'aspect extérieur des constructions, les constructions de *toutes les zones* doivent respecter les caractéristiques spécifiques de la typologie des bâtiments existants notamment dans le respect des proportions, des volumes et de la composition des façades.

Dans *l'ensemble des zones urbaines*, des règles particulières sont édictées, selon les cas, pour l'architecture générale (interdiction des pastiches et imitations, remblais limités dans le périmètre du PPRI, longueur de façade, garage de plain pied, limite entre le domaine public et privé matérialisé), les toitures (ligne de faitage, pente, nombre de pans), les clôtures (hauteur, facultative ou non, le long du domaine public ou sur limites séparatives).

C'est en *secteur UAa* que ces prescriptions sont les plus précises. L'homogénéité du tissu bâti ancien nécessite en effet de réglementer un certain nombre d'aspect, comme par exemple le positionnement des garages par rapport à l'alignement urbain

En *secteur UAc*, les règles mises en place s'attachent à encadrer de manière générale la forme constatée, à savoir le lotissement d'habitation. Prolongement logique de ces zones, les prescriptions sur l'aspect extérieur de la *zone IAU* sont identiques à celle du secteur UAc.

Ces règles sont valables pour les nouvelles constructions et la réhabilitation de l'existant et permettent de conserver les formes traditionnelles des zones urbaines et mieux intégrer les nouvelles constructions au sein du bâti existant.

Les façades et les espaces extérieurs vus depuis le RD 338 et la RD 1061 à l'entrée sud de la commune en *zone UXz et IAUz et IIAUz* devront présenter un traitement architectural et paysager soigné. Cette disposition vise à gérer qualitativement les zones d'activités dans leur environnement comme indiqué dans le PADD. Dans cette idée, les enseignes au dessus des parties sommitales des façades sont interdites.

## 6. LA PLACE DU VEGETAL

*Dans l'ensemble des zones*, mise à part en zone naturelle, les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

Cette disposition a pour but d'éviter la création d'espaces verts mal intégrés au tissu bâti local et susceptibles de provoquer des coupures dans le paysage urbain (haies de sapins ou de thuyas par exemple).

*Dans les secteurs AUa et IAUz*, les espaces libres doivent être plantés et aménagés. *En zone UA*, les aires de stationnement doivent faire l'objet du même traitement. Pour cette même zone, il est spécifié que ce traitement devra notamment s'effectuer sur l'espace situé entre la voie publique et la façade(l'usoir traditionnel lorrain).

Ces dispositions contribuent à garantir une qualité paysagère optimale dans l'ensemble des zones, d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement immédiat, en évitant la minéralisation ou l'abandon des espaces non bâtis.

## **Zones UA**

Dans la *zone UA*, les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement afin de limiter la minéralisation de ces espaces et d'améliorer leur intégration visuelle.

Les usoirs localisés en *secteur UAa*, sont des espaces tantôt publics tantôt privés compris entre la ligne d'implantation générale des constructions et la voie routière. Ils doivent être préservés comme tels, plantés ou aménagés et entretenus. Cette disposition vise à garantir leur intégration paysagère en incitant la population à gérer ces espaces de façon cohérente et homogène, et limiter leur fermeture à des fins privées de manière à conserver le potentiel d'aménagement futur.

## **Zone UX**

Des aménagements paysagers doivent être réalisés sur au moins 20 % des unités foncières, et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places véhicules légers et un arbre pour 2 places poids lourds. Des aménagements paysagers doivent être réalisés sur au moins 15% des unités foncières. Les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal, exception faite des accès.

Ces dispositions doivent permettre de garantir une meilleure insertion paysagère des constructions et installations dans leur environnement.

## **Zone UL**

Dans un souci de protection des boisements, les arbres et plantations existants sur les terrains de camping et de caravanning qui seraient supprimés, doivent être remplacés par un nombre de plantations équivalent.

Une bande verte de 25 mètres de largeur devra être maintenue entre ces terrains d'une part, et le lotissement d'habitation et le secteur de l'étang communal d'autre part, afin d'intégrer les terrains de camping et caravanning dans leur environnement immédiat.

## **Zone N**

La commune de Keskastel possède une occupation du sol diversifiée et dominée par les boisements. Le règlement répond à la nécessité de protéger les espaces boisés figurant au plan de zonage en les soumettant aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **7. REGLES RELATIVES A LA DENSITE**

L'emprise au sol des constructions de toute nature est règlementée dans les seuls secteurs *UXz* et *IAUz*, et *IIAUz* où elle ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Cette disposition vise à limiter la densité des constructions sur les parcelles pour assurer un minimum d'espace libre sur les terrains, et laisser la place à des zones de circulation et de stationnement autour des bâtiments.

Le COS imposé dans certaines zones permet de maîtriser les formes urbaines de chacun des quartiers en s'appuyant sur les observations de terrain. Cette règle permet également de se conformer à la capacité des réseaux existants.

Le COS est réglementé dans la seule zone UA de manière à respecter la densité du bâti et favoriser une densification comme l'exprime la commune dans le PADD.

Dans le secteur AUa, il a été abaissé entre le POS qui préconisait un COS maximum de 2 et le PLU qui autorise un COS maximum de 1,5. Cette baisse vise à limiter la densité du bâti dans le centre ancien de la commune.

Dans les secteurs UAb et UAc ainsi que dans la zone AUa, le COS a été fixé à 0,6. Cette valeur s'adapte ainsi à une typologie urbaine plus aérée, constituée essentiellement de maisons individuelles. Il est cependant à noter qu'un COS de 0,6 n'exclut pas la réalisation de petites opérations de logements collectifs.

## 8. AUTRES DISPOSITIONS

Les emplacements réservés sont au nombre de deux et concernent l'extension du cimetière et l'emplacement du futur rond-point en entrée Sud.

## D. EVOLUTION DES SUPERFICIES DE ZONES

Zones	POS approuvé surfaces en Ha		PLU surfaces en Ha		Variation	
ZONES URBAINES	UA	47,8	UAa	32,5	+ 37,42 %	
	UB	15,8	UAb	42,3		
			UAc	12,6		
		UX	91,2	UXa	22,1	+ 73 %
				UXf	16,1	
				UXz	80,2	
				UL	39,9	
TOTAL ZONES URBAINES		154,8		245,70	+ 58,72 %	
ZONES D'URBAINISATION FUTURE	INA1	25,9	IAUa	8,8		
	INA2	32,1	IAUz	6,5		
			IIAUa	6,1		
	NB	2,4	IIAUz	23		

<b>TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>		<b>60,4</b>		<b>44,4</b>	<b>- 33,1 %</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>NCa</b>	385,8	<b>Aa</b>	20,9	
	<b>NCb</b>	106,1	<b>Ab</b>	720,3	
	<b>NCc</b>	3,5	<b>Av</b>	12,7	
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>495,4</b>		<b>753,9</b>	<b>+ 52 %</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>NDa</b>	18,5	<b>N</b>	<b>849</b>	
	<b>NDb</b>	990,8			
	<b>NDc</b>	167,1			
<b>TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>N</b>	<b>1176,4</b>		<b>849</b>	<b>- 28 %</b>
<b>SURFACE TOTALE</b>		<b>1887</b>		<b>1893</b>	

*NB : Ces résultats sont approximatifs compte tenu des imprécisions du logiciel graphique et des plans numériques utilisés d'une part, et des arrondis des calculs successifs d'autre part. La marge d'erreur peut varier de 1 a à 1 ha.*

## **V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES**

---

## **A. LES INCIDENCES SUR L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE**

### **1. L'HYDROGEOLOGIE ET LA RESSOURCE EN EAU**

Le sous-sol de la commune ne bénéficie pas de la présence d'un aquifère exploitable pour l'alimentation en eau potable de la population. Quelques petites nappes phréatiques sont présentes dans le sous-sol de la commune, mais la qualité de l'eau est médiocre du fait d'un taux excessif en fer et en manganèse. Elle satisfait de manière limitée aux besoins du bétail.

Une prise d'eau potable située dans la Sarre, en amont de Keskastel à la hauteur de Sarralbe, assure les besoins en eau de la population. Le périmètre de protection rapproché de la prise d'eau est une zone sensible qui doit protéger la ressource en eau d'éventuels risques de pollution. Des prescriptions strictes sont imposées dans ce périmètre, qui est également situé en zone Ab sur le ban communal de Keskastel. Cette localisation lui confère une protection supplémentaire car la zone est inconstructible. L'incidence de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau est positive car elle accentue la protection de cet espace fragile.

Dans le règlement de zones, l'article 13 favorise la réalisation d'espaces libres en pleine terre plantés ou aménagés, permettant l'infiltration directe des précipitations dans le sol et évitant de surcharger le système d'assainissement. L'article 4 quant à lui, précise qu'en matière d'assainissement, l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit se faire selon le dispositif présent sur le territoire. Les différentes prescriptions mises en œuvre, adaptées au type de réseau, permettent de contrôler les installations de traitement et limiter le risque de rejets éventuels dans le milieu naturel pouvant engendrer une pollution des eaux souterraines.

Le dernier objectif du PADD fait mention de l'interdiction de la création de nouveaux plans d'eau dans la plaine alluviale. Cette disposition contribue à protéger la nappe phréatique d'éventuelles pollutions en provenance des plans d'eau car les deux masses d'eau souterraines et superficielles sont en contact et en échanges constants.

La mise en œuvre du plan n'est pas de nature à produire des effets significatifs négatifs sur la nappe phréatique.

### **2. L'HYDROLOGIE**

La commune de Keskastel est traversée par la Sarre et ses affluents secondaires à écoulement permanent. Les crues peuvent être importantes et brutales sur le secteur, et ce pour deux raisons. D'une part du fait de la pluviométrie forte dans le bassin versant, et d'autre part car le lit de la Sarre est marno-argileux, donc peu perméable.

La zone est soumise au Plan de Prévention des Risques (PPRI) de la vallée de la Sarre approuvé le 23 mars 2000. Pour une crue centennale, le champ d'inondation de la Sarre représente une zone inondable d'une superficie de 450 ha.

Une partie de la zone U est directement concernée par le périmètre du PPRI, et des dispositions sont à prendre en fonction de la zone du PPRI dans laquelle une parcelle se trouve. Elle peut être inconstructible ou soumise au respect de certaines conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation. Cette réglementation permet à la fois de ne pas perturber les fonctionnalités hydrauliques du secteur, et de protéger les habitants en période de crue.

Ces dispositions doivent être respectées par le présent plan dont les orientations ne sont pas de nature à modifier l'hydrologie du secteur.

En terme de qualité de l'eau de la Sarre, l'objectif 1B de « bonne qualité » n'a été atteint qu'en 1997, la classe de qualité générale étant plutôt passable. Ce phénomène s'explique par les diverses pollutions auxquelles la rivière est sujette en amont de Keskastel. Afin d'améliorer la qualité de l'eau, le PADD fait mention de la volonté de la commune de maintenir les cortèges végétaux le long de la Sarre qui possèdent une capacité auto-épuratrice de l'eau.

De nombreux étangs présents sur le ban communal, sont liés à l'exploitation des alluvions de la Sarre. Aujourd'hui, ils ne sont guère plus exploités mais utilisés dans un cadre de loisirs pour la pêche et le nautisme. Ces masses d'eau sont en contact avec la nappe phréatique et la rendent ainsi vulnérable aux pollutions.

Les étangs sont protégés de l'urbanisation dans la mesure où un retrait de 6 mètres est à respecter pour toutes les constructions. Cette disposition vise à limiter l'impact des opérations sur le milieu naturel et permettre leur entretien.

Les dispositions du PLU ne portent pas atteintes à la qualité des eaux et contribuent plutôt à la protection des eaux superficielles.

## **B. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL**

La commune de Keskastel protège plus de 1580 ha de milieux naturels et agricoles, représentant près de 85 % de la totalité du ban communal.

### **1. UNE FAUNE ET UNE FLORE RICHE ET VARIEE**

Le patrimoine naturel de Keskastel recèle une faune et une flore riche et variée que la commune souhaite préserver. Le diagnostic initial du PLU renseigne sur cette richesse du paysage et sur les atouts naturels de la commune.

Les boisements présents sur 44% du ban communal sont essentiellement composés de feuillus (chênes, charmes, hêtres). Ils sont localisés dans la zone N où les possibilités de constructions sont très limitées (constructions d'utilité publique et liées à l'exploitation de la forêt) et les défrichements soumis à autorisation. Ces dispositions contribuent à limiter la destruction de ces espaces.

Les vergers localisés autour du village et en plein champ, possèdent un rôle biologique important et servent de refuge à une avifaune variée (pic vert, chouette chevêche). Ils sont situés dans la zone Av, très restrictive en matière de constructions.

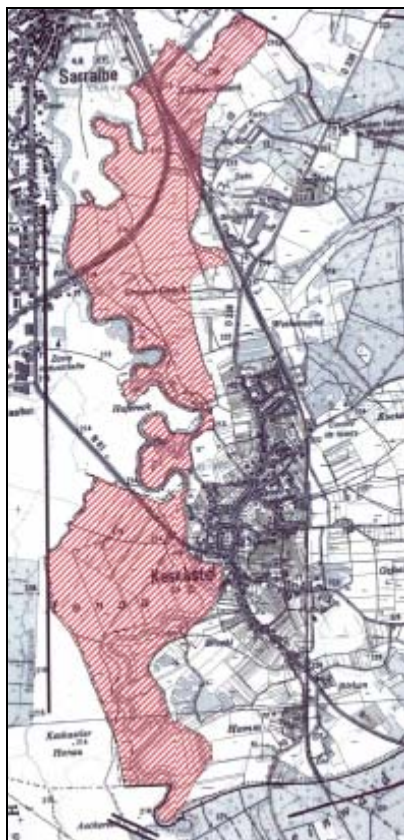
Le cortège végétal de la Sarre est un élément naturel d'importance qui revêt différentes fonctions. D'un intérêt paysager d'abord, le cordon végétal enrichit la diversité de l'occupation des sols et la qualité visuelle de l'environnement, d'un intérêt faunistique ensuite car il abrite une faune diversifiée, d'un intérêt environnemental enfin, car les berges très sollicitées en période de crue, se voient renforcées par la végétation présente qui possède en outre une capacité auto-épuratrice importante.

La conservation des cortèges végétaux le long de la Sarre est un objectif du PADD qui se traduit dans le règlement par une marge de recul de 6 mètres inconstructible qui doit être respectée de part et d'autre des berges du cours d'eau.

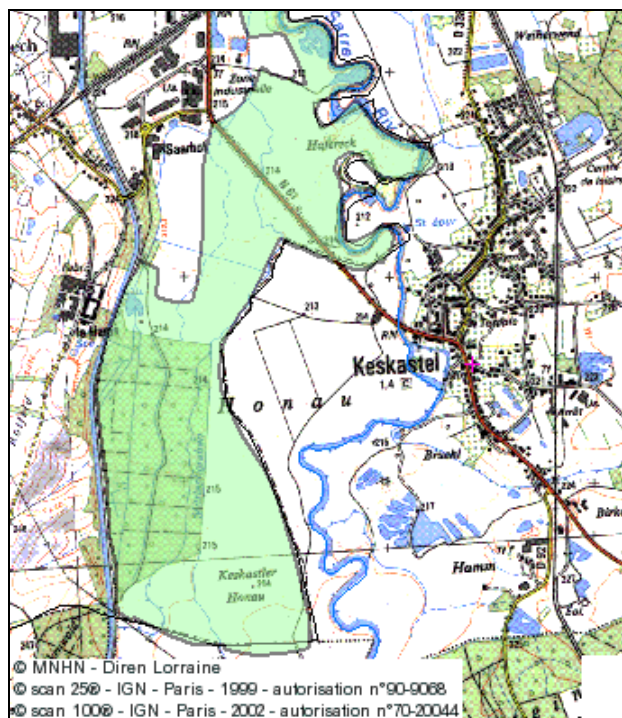
Deux zones humides sont présentes sur la commune :

1. la Vallée de la Sarre qui traverse l'ouest du ban communal selon un axe nord-sud. Une fraction de la zone est également classée en ZNIEFF de type I et se situe dans le périmètre Natura 2000 « Vallée de la Sarre, de l'Albe et de l'Isch, marais du Francaltroff ».

Le classement en ZNIEFF ne confère aucune protection particulière au site, c'est une zone d'inventaire présentant des espèces ou des habitats remarquables. De ce fait, une attention particulière doit être portée à ces sites lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion.



**ZNIEFF de type I**



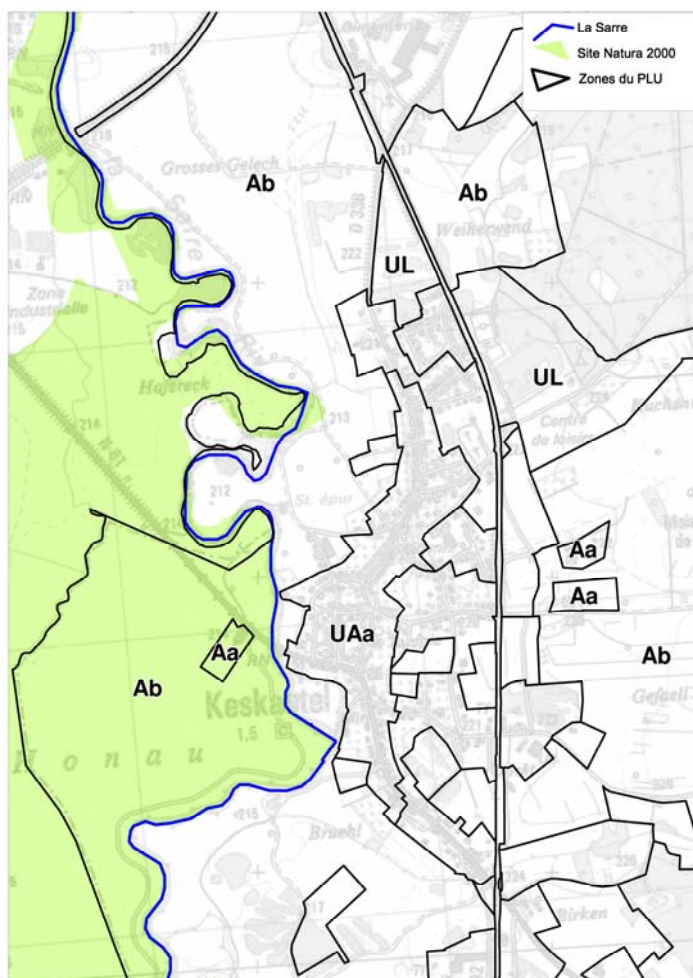
**Zone humide remarquable  
de la vallée de la Sarre**

La désignation du site dans le réseau Natura 2000 atteste de l'importance de sa préservation au regard de la biodiversité. L'intérêt principal de ce site est la présence d'un type d'habitat riche qui constitue un habitat naturel d'intérêt communautaire et qu'il faut préserver : les "prairies maigres de fauche de basse altitude". C'est donc pour préserver principalement cet habitat naturel que le site Natura 2000 a été mis en place et c'est ainsi que le PLU ne doit pas avoir d'impacts notables essentiellement sur ce type d'habitats.

Les impacts notables que le PLU pourrait avoir sur ce site sont de trois ordres :

- destruction directe du site par changement de l'occupation du sol,
- menace du site et de ses alentours par avancée de l'urbanisation,
- menace hydrologique par réduction de l'humidité de la zone, par pollution, ou sédimentation excessive.

## Localisation des différentes zones du PLU proches du site Natura 2000



### a) L'occupation du sol préservée.

L'occupation du sol dans le périmètre se compose de terrains agricoles (prairies de fauche et quelques terres labourées) et du cortège végétal de la Sarre. Ce type d'occupation du sol n'a pas évolué depuis la mise en place du périmètre de la zone Natura 2000.

La seule zone artificialisée est un bâtiment agricole déjà présent avant le classement de la zone en site Natura 2000 et circonscrit dans une zone Aa d'une superficie d'1.7ha, elle-même comprise dans une zone de labours.

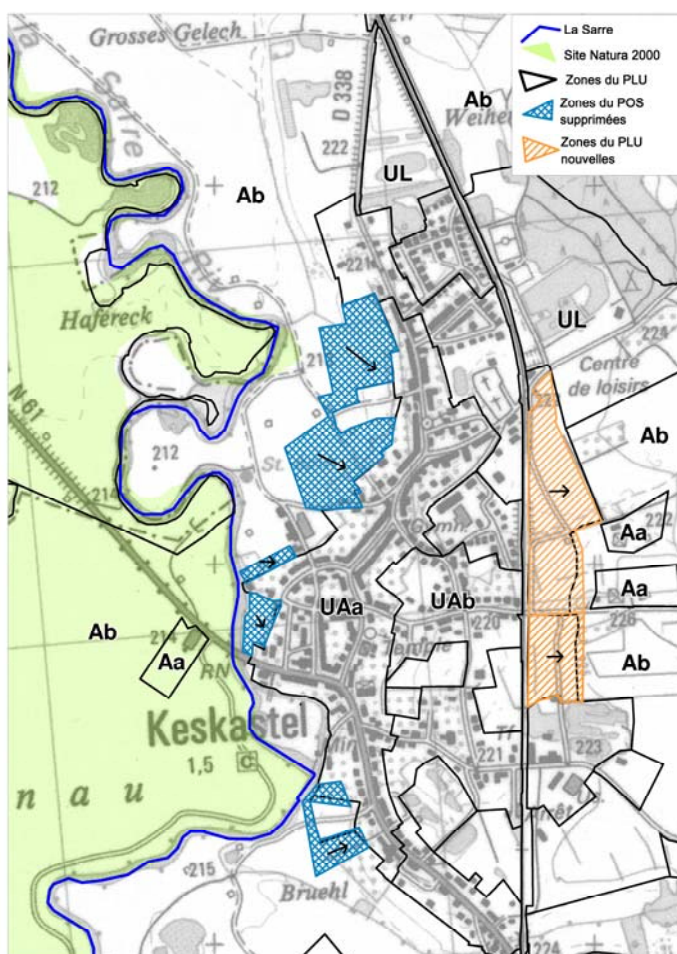
Il faut considérer cette enclave urbanisée dans le site naturel, ainsi que les terres labourées qui lui sont nécessaires, comme l'assurance de la pérennité de l'exploitation extensive des prairies humides car ce biotope nécessite un fauchage annuel.

Pour pérenniser l'occupation du sol actuelle, le PADD prévoit de conserver et renforcer le cortège végétal le long de la Sarre, pour préserver la continuité de ce milieu, et il précise que l'exploitation agricole extensive des prairies concernées sera gardée, afin que l'écosystème des prairies de fauche soit également préservé.

b) Une urbanisation qui n'avancera plus vers le site.

Tandis que l'ancien POS de la commune prévoyait d'étendre l'urbanisation vers la Sarre (et donc vers l'actuel site Natura 2000), le projet du PLU est de repenser l'urbanisation afin d'améliorer la qualité de vie (loin du trafic des RD 1061 et 338) et son fonctionnement (par rapport aux équipements publics), et donc d'interrompre l'urbanisation à l'ouest et de l'organiser à l'est de la commune. Par ailleurs, la zone inondable de la Sarre est devenue inconstructible par le PPR inondation de la vallée de la Sarre approuvé le 23 mars 2000. C'est pourquoi, le PLU a fait le choix de classer tout ces anciens secteurs à urbaniser en zone Ab (soit environ 12 ha), zone quasi inconstructible y compris pour l'agriculture, à l'exception du secteur Aa limité précité. C'est ainsi que ni le site Natura 2000, ni son pourtour, ne seront menacés par une avancée de l'urbanisation, puisqu'au contraire, la limite de l'urbanisation s'éloigne du site Natura 2000.

#### Nouvelle localisation des zones à urbaniser



c) La protection de l'hydrologie du site.

Si le règlement du PLU préserve de l'urbanisation les zones naturelles du site Natura 2000 et de ses alentours, il réduit par ailleurs notablement les nuisances que les zones urbaines et urbanisables peuvent induire sur ce site, notamment du point de vue hydrologique.

C'est ainsi que les effluents ménagers font l'objet d'un assainissement, collectif ou non, tandis que les effluents de type industriel ne sont pas rejetés dans le milieu naturel (réglementés par une convention de rejets avec la mairie, ils sont traités avec les effluents ménagers ou ne sont pas autorisés). L'assainissement respectant la réglementation en vigueur, il n'y a pas lieu de craindre une pollution aquatique. Le PLU est même plus restrictif que l'ancien POS dans ce domaine.

Les creusements de nouvelles étendues d'eau sont interdits afin de protéger la nappe alluviale, sauf pour la protection incendie dans les secteurs distants des bornes incendies.

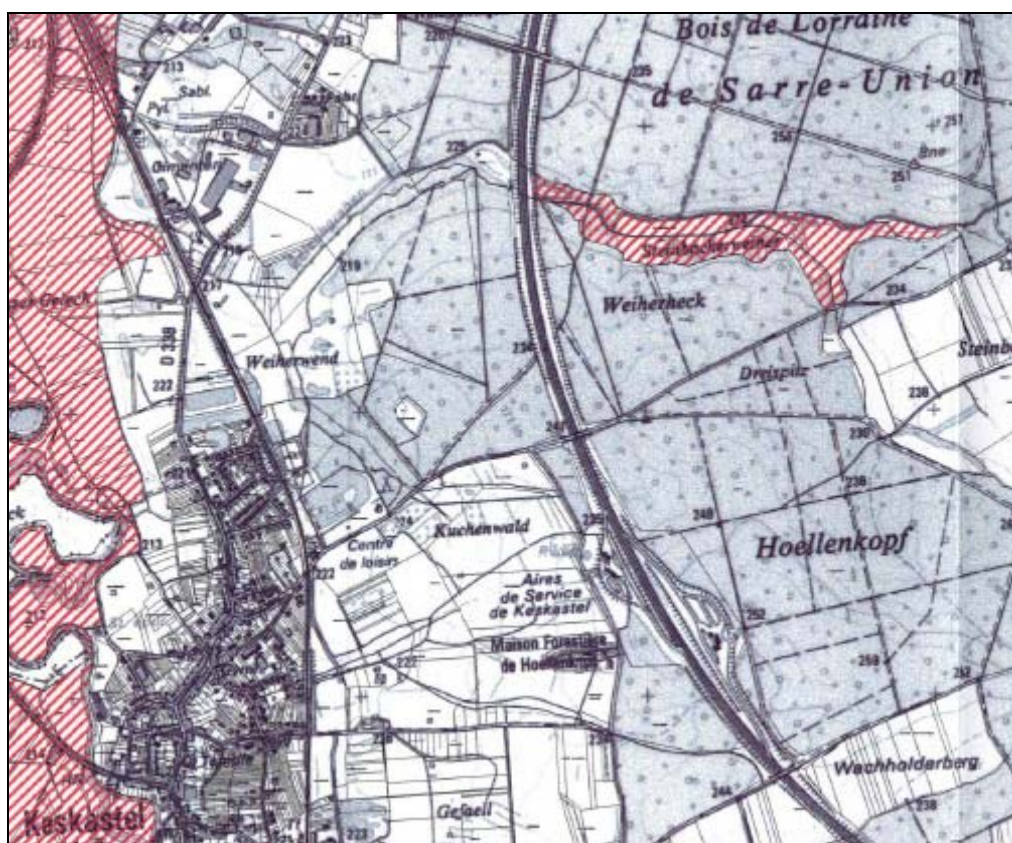
Concernant l'augmentation de l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales qu'il entraîne, ce sont surtout les secteurs situés à l'est de la voie ferrée qui sont concernés. La commune est consciente de ce problème et prévoit de construire des bassins d'orage bien dimensionnés. Cela réduira considérablement le risque d'un fort apport sédimentaire dans la Sarre à cause des futures zones à urbaniser et des zones agricoles en amont.

Enfin, il n'y a aucun projet prévu ni même autorisé dans le PLU qui pourrait contribuer à l'assèchement de la zone humide du site Natura 2000.

En conclusion, le PLU protège directement le site Natura 2000 et ses environs et réduit les impacts indirects que les zones urbaines pourraient avoir sur lui. Il en résulte que les aménagements autorisés par le présent PLU ne sont pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000 présent sur le territoire de la commune de Keskastel et des communes voisines.

Il convient enfin d'indiquer que le document d'objectifs (DOCOB) qui intègre les orientations de gestion du site, leurs modalités de mise en oeuvre et les moyens financiers nécessaires à la préservation et au maintien des espèces, n'est pas encore été rédigé, à la date de rédaction du présent rapport. Prévu pour 2007, il pourrait prévoir un certain nombre de mesures de protection supplémentaires.

2. le vallon du Steinbacherweiher localisé à l'est de l'autoroute suivant un axe est-ouest.



### Zone humide du Vallon du Steinbacherweiher

La protection forte des espaces naturels remarquables de la vallée du Steinbacherweiher est une orientation du PADD qui se traduit dans le règlement par des possibilités de constructions très limitées. Les parcelles sont de part et d'autre du cours d'eau de propriétés communales, renforçant d'autant la protection du site puisque la commune est maître de l'occupation des sols et de son développement. Les impacts de la mise en œuvre du plan sur la zone humide sont positifs.

Le règlement répond aux objectifs du PADD, et les incidences de la mise en œuvre du plan sur la faune et la flore sont positives car les zones remarquables (zones humides et Natura 2000 entre autres) sont protégées de l'urbanisation.

Le domaine agricole représente environ 40 % de l'occupation totale des sols de la commune. Les dispositions prises par le règlement dans la zone A garantissent pour la grande majorité des terres agricoles une protection totale vis-à-vis des constructions. En effet, les seuls terrains autorisant des occupations et utilisations du sol en zone Aa sont très restreints afin de limiter le mitage des espaces agricoles, et localisés au niveau des exploitations déjà existantes. L'encadrement réglementaire des constructions admises est très strict et n'autorise les constructions que si celles-ci sont directement liées à l'exploitation agricole, et dans une mesure très restrictive les constructions à usage d'habitation.

Compte tenu du caractère inconstructible de la plus grande part du secteur agricole, les impacts de la zone sur l'environnement sont donc minimes.

## **2. L'IMPACT DES ACTIVITES HUMAINES PASSEES**

L'ancienne décharge, située au nord du village ne présente à ce jour aucun risque particulier pour la population ou l'environnement (infiltration de polluants dans la nappe,...). Le site a été remblayé et est aujourd'hui planté. Le classement du secteur en zone Ab, agricole inconstructible, préserve les terrains de toute urbanisation, susceptible de générer un terrassement et une réapparition des déchets.

La commune a accueilli plusieurs concessions minières de sel mais elles n'ont pas fait l'objet de travaux d'exploitation. Il n'y a donc pas de risque d'affaissement reconnu lié à ces anciennes concessions.

## **C. LES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI**

### **1. LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

Le PADD fait figurer dans son objectif premier la volonté d'assurer le développement du village par une urbanisation maîtrisée, en cohérence avec le fonctionnement urbain qui se décline en plusieurs parties :

- *Maintenir et développer les qualités et caractéristiques du centre ancien*

Le centre ancien se caractérise par des constructions mitoyennes composées d'une habitation et d'une annexe formant un front bâti relativement homogène en retrait de l'espace public, selon la tradition lorraine des usoirs.

Les dispositions du règlement contribuent à conserver la silhouette urbaine spécifique de cette zone. Les règles d'implantation, de densité, de hauteur et d'aspect extérieur permettent de préserver les caractéristiques du bâti actuel lors de la construction des futurs bâtiments.

Dans la mesure où la plupart des usoirs relèvent de la propriété privée, le règlement indique que ces espaces doivent être préservés comme tels, ou aménagés et entretenus. Sans plus de précision dans leur définition, l'aménagement et l'entretien des usoirs sont laissés à l'appréciation des propriétaires.

- *Maîtriser le développement urbain*

Les futures zones à urbaniser sont clairement délimitées sur le plan de zonage. Celles à vocation principale d'habitat se partagent entre des secteurs IAUa localisé à l'est de la voie ferrée et au sud de la commune, et des secteurs IIAUa localisés dans d'actuelles dents creuses et au sud de la zone à urbaniser à court terme. Pour garantir une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de ces zones, les caractéristiques du bâti devront respecter celles de la zone à vocation d'habitat la plus récente (UAc) et le règlement stipule que les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble de type lotissement, ZAC... Cette disposition permet d'éviter une succession de petites opérations peu cohérentes entre elles et la création de terrains enclavés.

- *Assurer une mixité des usages et des formes d'habitat*

A Keskastel, les activités se concentrent le long des axes routiers et n'entrent pas dans le cœur des îlots. Il existe néanmoins une mixité des fonctions avec les habitations environnantes. Le règlement permet cette mixité des fonctions comme il permet une mixité dans les formes d'habitat par le biais notamment de construction de maisons en bandes.

Les orientations du plan ne font pas apparaître d'incidences négatives de nature à porter atteinte à l'environnement et la qualité de l'espace. Les effets de la réalisation du plan apparaissent plutôt comme positifs car ils renforcent le caractère et les spécificités des zones urbaines, et contribuent à maintenir ce caractère en l'encadrant dans les zones à urbaniser.

## **2. L'INTEGRATION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE**

- *Le bâti existant*

Les zones urbaines sont clairement délimitées autour des secteurs actuellement urbanisés dans la commune. Cette délimitation stricte doit permettre de minimiser l'impact des constructions futures sur l'environnement, et mettre fin au mitage et à la consommation d'espaces.

Le diagnostic initial fait sur la commune indique que les habitats les plus récents réalisés sous forme de lotissement s'intègrent bien sur l'ancien village et respectent les limites paysagères formées par la voie de chemin de fer et des franges végétales urbaines.

Afin de garantir une qualité paysagère satisfaisante lors d'opérations d'urbanisation et d'éviter la minéralisation des terrains, des dispositions sont prises dans le règlement afin de planter ou d'aménager les espaces non bâtis et les aires de stationnement.

Les usoirs sont un enjeu important pour la commune. La perception visuelle générale lors de la traversée de Keskastel, qui permet d'établir un premier jugement qualitatif, repose essentiellement sur l'aménagement hétérogène et de qualité variable de ces espaces.

Le PADD incite à gérer l'espace des usoirs de façon cohérente et homogène, de limiter leur fermeture à des fins privées de manière à en conserver le potentiel d'aménagement futur. Le respect de ces dispositions se heurte au fait que la commune n'en est pas propriétaire et ne peut donc qu'inciter les particuliers à aménager les usoirs. Le traitement homogène souhaité ne peut être assorti d'aucune prescription réglementaire ad hoc.

L'espace naturel boisé dans lequel s'inscrit le camping est protégé par une disposition réglementaire qui indique que les arbres et plantations qui seraient supprimés sur ce terrain, devront être remplacés par un nombre de plantations équivalent. Le règlement assure également l'intégration paysagère du camping par le biais d'une bande verte de 25 mètres de largeur qui devra être maintenue avec la frange urbaine constituée par le lotissement d'habitation et le secteur de l'étang communal.

L'Est de la commune est traversée par l'autoroute A4 qui chemine essentiellement à travers un parcours boisé et n'est visible qu'indirectement, au niveau de l'aire de service. Le diagnostic initial de la commune indique que la perception de l'autoroute A4 sur la commune est très faible du fait de son parcours essentiellement forestier. Le plan ne modifie pas la situation actuelle et sa mise en œuvre n'aura aucune incidence sur l'environnement.

- *Le futur bâti*

La densification contrôlée des zones déjà urbanisées permet de limiter l'étalement urbain et de réduire les extensions sur le milieu naturel, en occupant les vides laissés par l'urbanisation spontanée. Il en résultera un ensemble urbain plus homogène et structuré dont l'intégration dans l'environnement est soutenue par les règles à respecter en matière d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.

La zone d'extension destinée à l'habitat est localisée à l'est de la voie ferrée, de manière à répondre à la volonté de la commune de développer le village en déplaçant son centre de gravité. Le PADD précise que les nouvelles zones à urbaniser doivent être en lien direct avec le noyau central de la commune et les axes routiers existants, favorisant leur intégration dans le tissu urbain existant.

Les extensions prévues par le plan vont avoir des impacts sur l'environnement, mais le règlement contribue à en limiter les incidences. Au niveau paysager d'abord, dans la possibilité d'interdire une construction si celle-ci de part sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au site ou aux paysages naturels ou urbains. Au niveau de la place du végétal ensuite car les espaces libres doivent être plantés et aménagés. L'intégration des lotissements les plus récents étant un fait reconnu dans le diagnostic, celle des nouvelles zones d'urbanisation est un objectif important.

Actuellement, les terrains des zones d'extension sont essentiellement occupés par l'agriculture, et l'urbanisation future ne détruira aucun milieu naturel majeur ou protégé.

La commune de Keskastel possède deux zones d'activités dont l'intégration paysagère est un enjeu pour la commune. Une des orientations du PADD consiste à intégrer ces zones au regard des paysages et des contraintes de la commune en maintenant des différences de perception entre les zones artisanales et le village.

Le règlement contient un ensemble de dispositions qui indique que les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné. En terme de traitement paysager, au moins 15 % de la superficie des unités foncières doit être réservé à des aménagements paysagers, les aires de stationnement doivent être plantées, et les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 devront faire l'objet de traitement paysager de type exclusivement végétal.

L'ensemble de ces dispositions devrait permettre d'améliorer l'image des zones d'activités depuis les voies routières et les intégrer au mieux dans leur environnement immédiat.

## **D. LES INCIDENCES SUR LA SANTE PUBLIQUE**

### **1. LE BRUIT**

En matière d'infrastructures routières, la commune de Keskastel est traversée par la RD 1061 et l'A4, toutes deux répertoriées dans l'arrêté du 25/06/99 portant classement des infrastructures de transport générant des nuisances acoustiques à leur voisinage. La largeur du secteur de part et d'autre de la voie affectée par les nuisances sonores est de 300 mètres pour l'A4 et 100 mètres pour la RD 1061. Des dispositions en matière d'isolement acoustique, détaillées dans le texte de l'arrêté, doivent être prises dans ces secteurs.

Le PADD précise la nécessité de déplacer le centre de gravité du village à l'est de la voie ferrée, hors de l'axe routier central afin de limiter les nuisances acoustiques quotidiennes subies par la population le long des axes routiers fréquentés. Les incidences de la mise en œuvre du plan seront positives en matière de bruit pour les zones d'extension de l'habitat.

La ligne ferroviaire est source de nuisances sonores car elle traverse la commune et longe une zone d'habitat. Les dispositions réglementaires du plan obligent à respecter une distance de recul au moins égale à 6 mètres de la limite du chemin de fer afin de minimiser le bruit, éviter les constructions en limite de parcelles et constituer une marge de sécurité. La voie ferroviaire n'est pas très fréquentée avec un passage de trains se résumant à moins d'une dizaine par jour. De ce fait, l'extension de la zone d'habitat le long de la voie ferrée peut être qualifiée d'acceptable en terme de nuisances subies par les futurs riverains.

En terme de transports doux, le PADD aborde le fait de repenser la nature des liaisons entre les différentes parties du village en aménageant des espaces piétonniers et cyclistes. Une bande cycliste est actuellement aménagée sur la RD 1061, mais elle n'offre pas les conditions de sécurité optimale au regard de la fréquence de passage (automobile et poids lourds, au total plus de 9000 véhicules/jour). Les Orientations d'Aménagement mettent en place un principe de liaisonnement doux le long de la voie ferrée, en parallèle de l'urbanisation du secteur est. La constitution de ce nouvel axe est susceptible d'entraîner à terme une amélioration de la qualité du réseau.

En résumé, les incidences de la mise en œuvre du plan sur le bruit dans la commune sont insignifiantes pour la population.

## **2. LES RISQUES INDUSTRIELS**

Le plan ne définit pas d'orientations spécifiques en terme de risques industriels. Notons tout de même que toutes les installations ou extensions pouvant générer des nuisances ou des risques pour le voisinage sont interdites. Le terme de nuisance n'étant pas précisé dans le règlement, il est possible d'interdire toute construction considérée comme gênante auprès des riverains ou de l'environnement.

Keskastel accueille huit installations classées selon la législation relative aux installations classées codifiée au titre du livre V du code de l'environnement. Quatre concernent des exploitations agricoles et quatre autres des activités industrielles ou commerciales (comprenant les moulins de Sarralbe). Les installations de ces derniers (moulins de Sarralbe) présentent des distances d'isolement qu'il convient de prendre en compte. Ces distances sont d'une fois la hauteur des silos et ne seront pas inférieures à 25 mètres. Six installations sont soumises à déclaration et les deux installations soumises à autorisation sont situées dans la zone d'activité au nord de la commune. La procédure d'autorisation nécessite la réalisation d'une étude environnementale et d'une étude de danger dans lesquelles sont étudiées les impacts de l'activité sur l'homme et l'environnement, et sont envisagées les mesures à prendre pour limiter ou supprimer les effets négatifs. Ces mesures se traduisent par une détermination des risques - notamment d'incendie - qui sont communiqués aux services d'incendie et de secours et à la mairie, et par un périmètre inconstructible autour des bâtiments concernés par une autorisation ou une déclaration.

Une des orientations du PADD encourage la gestion qualitative des zones d'activités existantes et futures. Cette orientation est relayée dans le plan de zonage et le règlement qui ouvrent des zones d'extension vouées à l'activité économique. Le règlement précise que les constructions qui vont s'implanter dans ces zones doivent être compatibles avec les autres activités.

Les extensions de la zone d'activités située au sud de la commune se réaliseront à court ou moyen terme sur un espace localisé en périphérie de la zone d'activités actuelle de manière à constituer un secteur d'un seul tenant, évitant ainsi le mitage des espaces naturels de la commune.

## **E. LES INDICENCES SUR LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

Le règlement du PLU stipule que les constructions doivent être reliées au système d'assainissement qui dessert les terrains en question. A défaut de l'existence d'un réseau collectif, l'assainissement autonome est possible, mais le système doit alors être conforme aux exigences de la réglementation en vigueur et soumis à l'agrément des services publics compétents. Dans le cas de secteur à vocation d'activités, l'usage est limité aux bureaux, commerces et activités hôtelières en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Ces dispositions doivent permettre de minimiser l'impact des installations sur l'environnement en protégeant l'aquifère, les sols et les cours d'eau de toute pollution par infiltration.

En matière d'eaux pluviales, le règlement du PLU stipule qu'en cas de réseau de collecte séparatif, ces eaux devront impérativement être récoltées dans la section prévue à cet effet. En cas de réseau de collecte unitaire, l'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordé éventuellement ultérieurement au réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement de ces eaux sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le raccordement au réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Ces dispositions réglementaires participent de la protection du milieu naturel et encadrent les installations susceptibles d'être construites.

- **PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 ENTREE D'AGGLOMERATION**

---

La commune est concernée par le passage de la RD 1061 le long de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

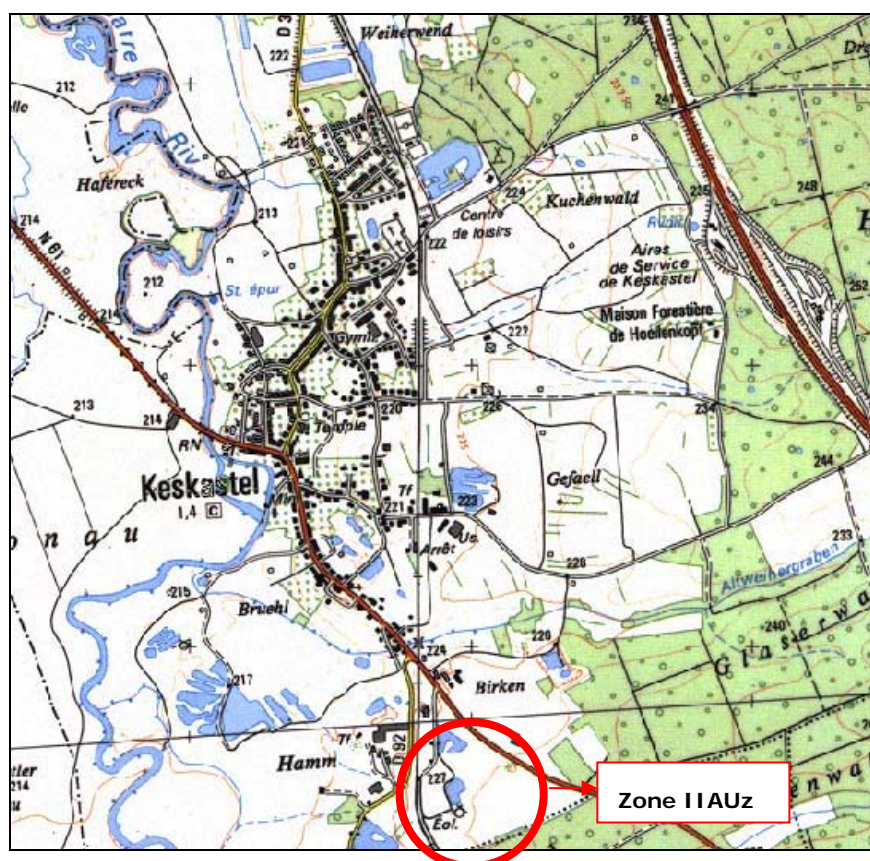
Cette loi n°95.101 du 2 février 1995 modifiée en date du 23.02.05 par la loi sur les territoires ruraux, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit dans le code de l'urbanisme un article visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. En l'absence de réflexion urbaine, cette loi pourrait conduire à faire reculer les bâtiments de 75 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 61.

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme spécifie notamment « *le plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent 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* ».

Dans notre cas le site d'études a fait l'objet d'investigations :

- dans le cadre des études de PLU à travers le PADD ;
- dans le cadre d'une démarche opérationnelle à travers une étude de faisabilité et des études et approches à caractère plus opérationnel réalisées par la DDE puis le bureau d'études PIAL CONCEPT.

### Eléments de diagnostic du site



Le site d'études se situe en entrée Sud de Keskastel côté sud de la RD 1061. Il est classé en zone IIAUz au PLU. Il est actuellement vierge d'éléments d'urbanisation forte et marquée mais accueille toutefois déjà certaines activités au caractère parsemé et non organisé (dans le sens où chaque implantation dispose de sa propre logique de fonctionnement et d'installation).

Le site est limité par :

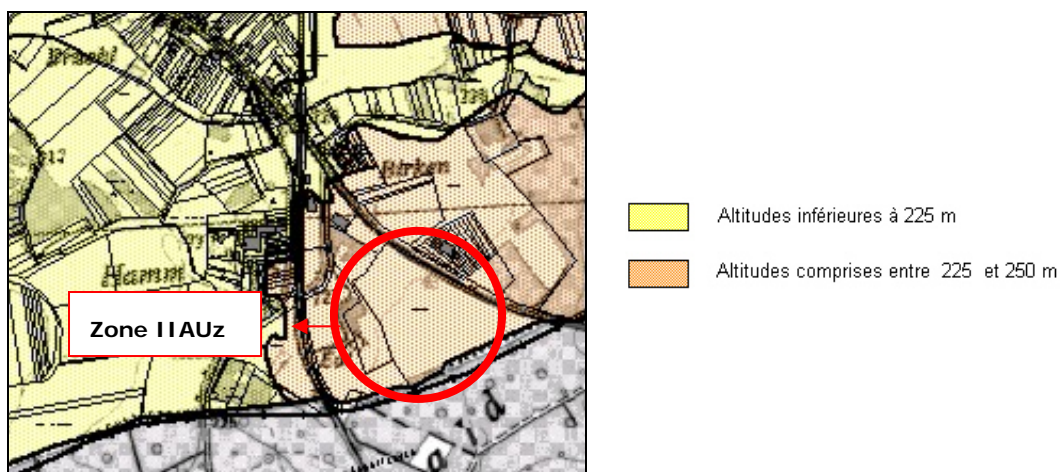
- La forêt côté sud,
- Des emprises agricoles côté est et ouest,
- Des éléments d'urbanisation existante côté nord.

Il couvre une surface approximative de 28,3 hectares.

Il présente une sensibilité certaine du fait de sa présence en entrée d'agglomération en limite de zones boisées.

## A. LES ELEMENTS RELEVANT DU MILIEU NATUREL

### 1. LA TOPOGRAPHIE



La zone d'études se situe en partie basse du ban communal avec des altitudes se situant aux alentours de 225 mètres. A un niveau plus fin, le plan topographique réalisé dans le cadre des études pré opérationnelles nous permet de situer deux secteurs :

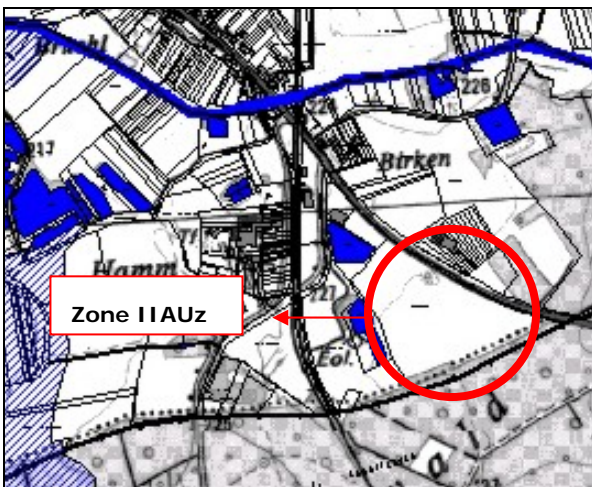
- Côté est de la RD 1061,
- Côté Ouest de la RD 1061.



Cette configuration implique des perceptions en contrebas.



Déclivité du site entre RD 1061 et terrain naturel avec existence de quelques plantations.

## 2. LE MILIEU HYDROGRAPHIQUE



-  Crue centennale de la Sarre
-  Les cours d'eau  
Les étangs

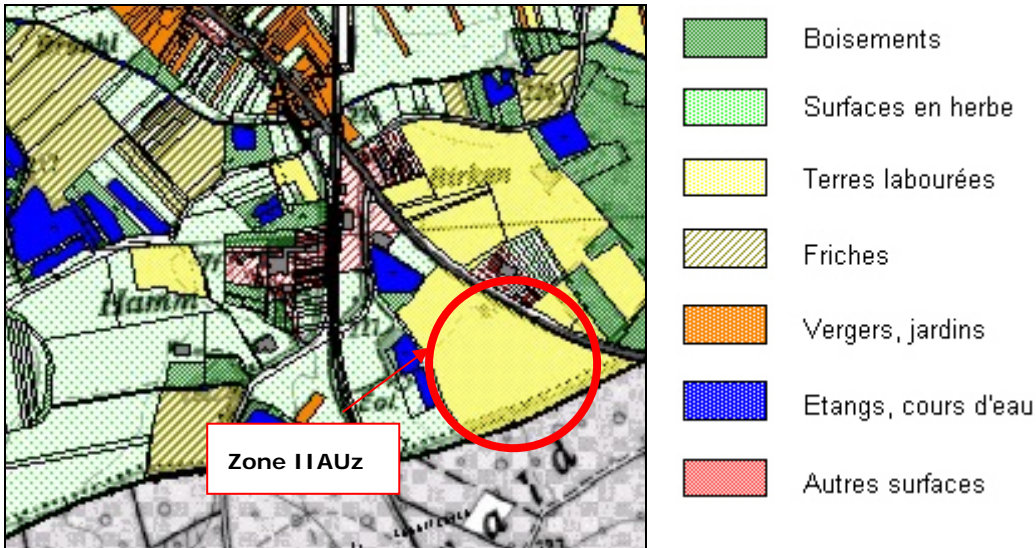
Le site d'études n'est pas concerné par le passage de cours d'eau. Il est néanmoins ponctué par l'existence d'étangs à caractère privé.



Vue sur un des étangs situés dans l'emprise de la zone d'activités existante UXz.

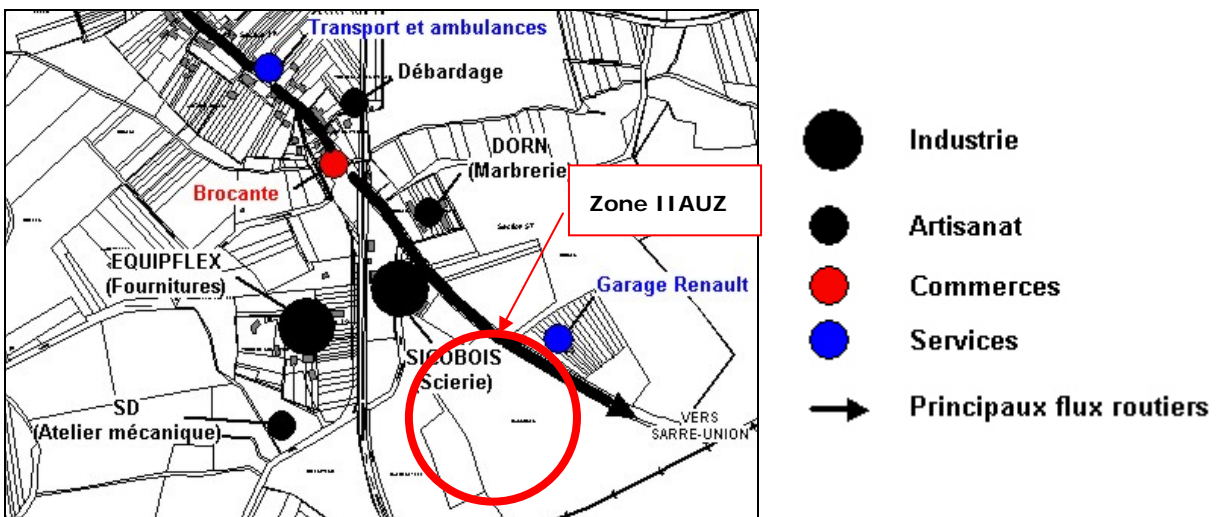
## B. LES ELEMENTS RELEVANT DE L'ACTIVITE HUMAINE

### 1. LES ELEMENTS D'OCCUPATION DU SOL

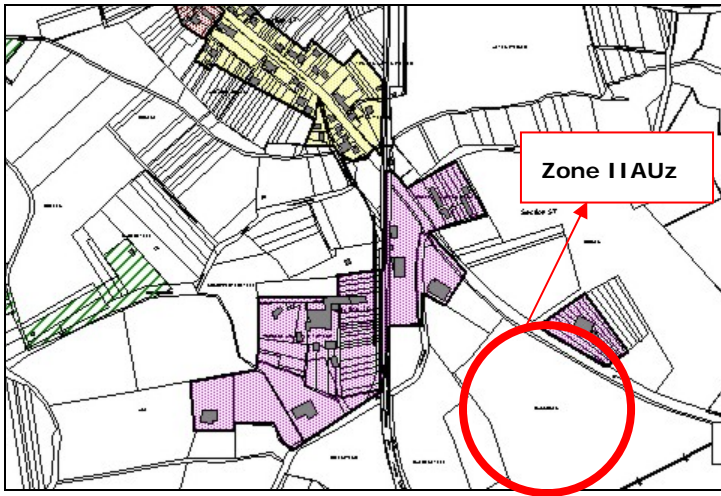


L'occupation du sol actuelle sur le site est constituée principalement de prairies et de quelques activités déjà présentes. Les implantations présentes sont identifiées sur le plan ci-dessous. Elle se concentre en limite d'urbanisation avec l'existence d'un garage qui lui est aujourd'hui éloigné des autres éléments d'urbanisation.

### 2. LES ACTIVITES



### 3. LE BATI



-  Extension linéaire de l'habitat
-  Zone artisanale et industrielle
-  Habitat secondaire, dispersé

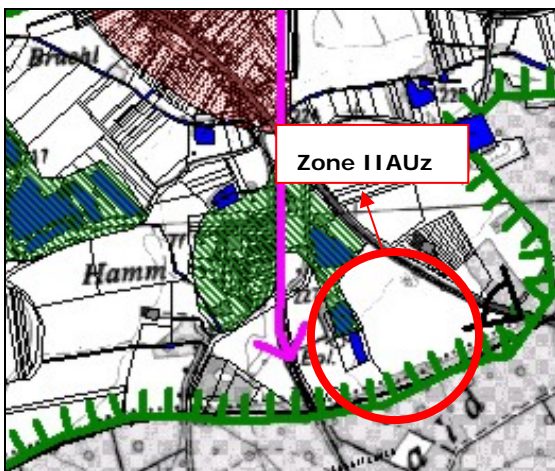







La marbrerie



Le garage Renault

## C. LE GRAND PAYSAGE



-  Masse villageoise
-  Front boisé
-  Boisements plus ou moins dense en accompagnement
-  Points particuliers
-  Voie ferrée

Les perceptions visuelles depuis le Nord et le Sud sont différentes.

Depuis le côté Sud, le site se découvre après un passage de la RD dans des espaces boisés. Après des notions de voirie inscrite dans des espaces paysagers on passe subitement à un espace ouvert. Les éléments de perception se situent dans l'esprit d'une certaine continuité débouchant sur un espace ouvert important ponctué par l'implantation d'un garage Renault (occupation à la date de rédaction du présent document).

En arrivant du côté Nord, la limite forestière apporte une horizontalité visuelle en fond de plan qui organise et structure le paysage.

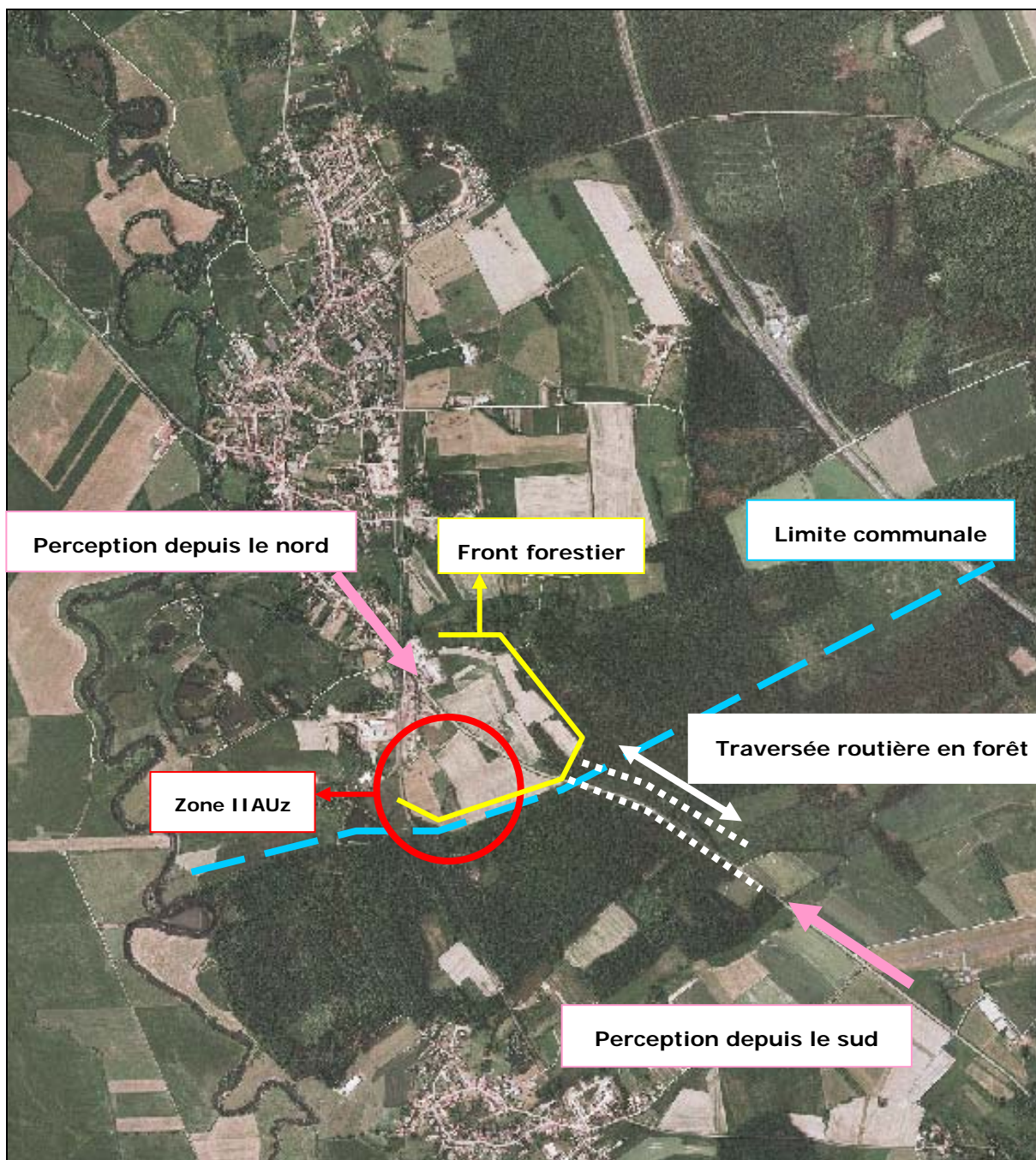


Vue depuis le Sud



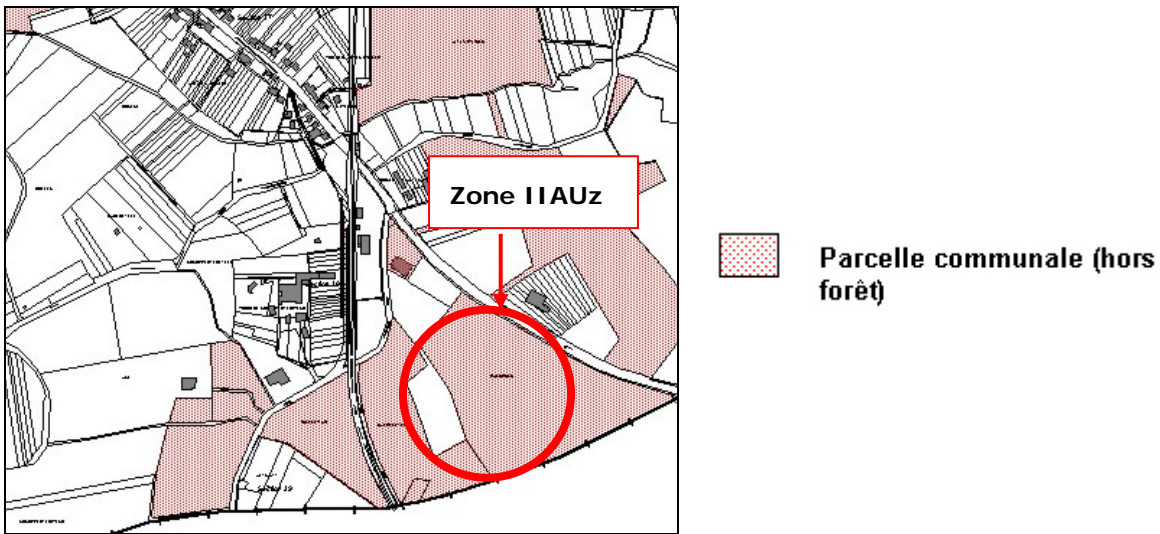
Vue depuis le Nord

## 1. LA TRAME VERTE ET LES ELEMENTS DE BOISEMENTS



## 2. LES ELEMENTS DE PROPRIETE ET LES VOCATIONS D'URBANISATION

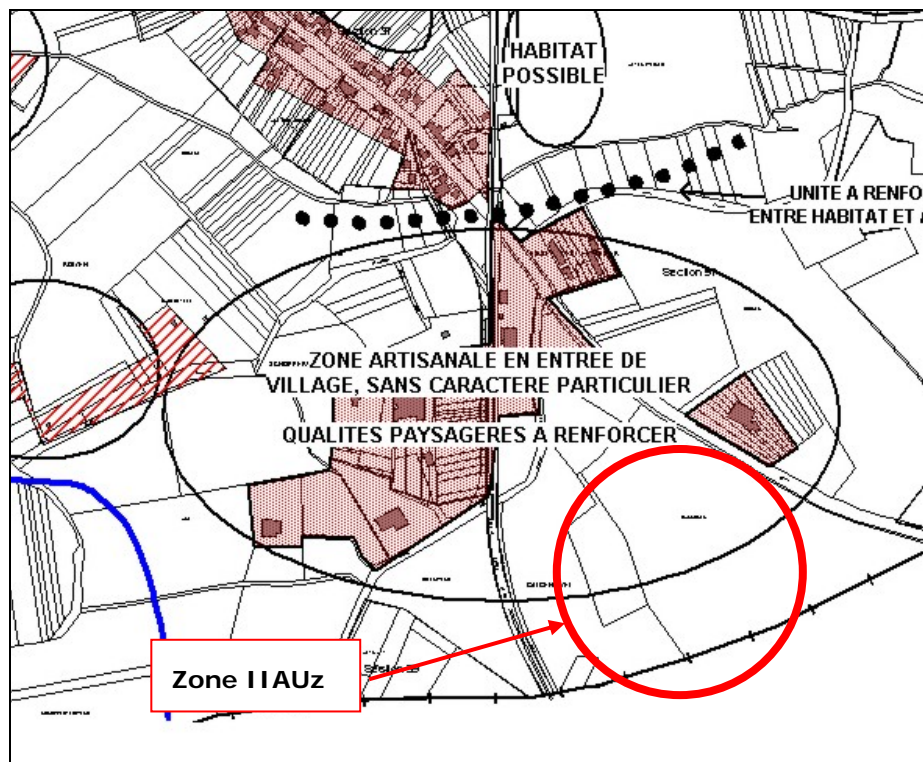
Les terrains d'emprise de la zone d'activités sont en grande partie propriété communale. La vocation d'urbanisation est essentiellement basée sur l'activité, les équipements commerciaux et le service. La maîtrise d'ouvrage du projet est portée par l'intercommunalité.



## D. LES GRANDS ENJEUX

L'étude du PLU et les études pré opérationnelles convergent toutes vers des *notions d'enjeux communs* :

- Le diagnostic du PLU a établi le constat d'une urbanisation actuelle sous forme d'activités sans caractère particulier avec des qualités paysagères à renforcer.



- Le PADD a mis l'accent sur les notions de liens à créer formalisées dans les orientations d'aménagement, les articulations avec le bâti existant et les notions de prise en compte

du paysage (préservation d'une ceinture verte entre habitat et activités, éléments liés à l'implantation du site vis-à-vis du réseau viaire structurant).

- Les éléments d'organisation et de structuration de l'entrée de ville sont mentionnés dans les orientations d'aménagement et dans le PADD à travers des schémas et des intentions.
- Le projet établi dans le cadre d'études opérationnelles ne fait pas ressortir de concept fort en terme de projet en entrée d'agglomération.

On peut néanmoins lister et identifier un ensemble d'enjeux propres au site qui sont de l'ordre de l'urbain, du paysage et de l'économie locale.

Les enjeux urbains et paysagers se fondent autour de problématiques relevant du grand paysage, des transitions, du traitement des espaces extérieurs.

## 1. AU NIVEAU DU GRAND PAYSAGE

### ***S'intégrer dans le site***

La zone d'extension se situe sur un terrain relativement vierge et très ouvert avec des terrains d'implantation en contrebas par rapport à la route départementale traversant le site.

La lisière de la forêt constitue une limite physique et visuelle forte par rapport à laquelle il conviendra de s'organiser.

Il s'agira de prendre en compte ces éléments en terme de conception de projet et de particularités liées à la perception du site mais aussi de s'appuyer sur le front de la lisière forestière comme sur un élément d'horizontalité (respect de certains gabarits).

### ***Enlever un élément pouvant être considéré comme un espace de « respiration » :***

L'espace ouvert aujourd'hui deviendra demain un espace cadré par des implantations bâties et des éléments végétaux. Ces implantations devraient cependant se faire dans le respect et la recherche d'éléments de transition.

## 2. AU NIVEAU DES TRANSITIONS

### ***Soigner « l'entrée de ville »***

Le secteur sera la première perception de Keskastel pour les automobilistes venant de Sarre-Union. Le principe consiste à **éviter l'effet « vitrine »** en limitant la perception des bâtiments. Cela se fera à travers des plantations de bosquets ou d'arbres touffus.

L'effet « porte d'entrée » sera accentué par la mise en place d'un carrefour giratoire et le **caractère urbain** désiré dans la zone. Il s'exprimera réglementairement par les contraintes d'alignements, de reculs et de prospects.

### ***Définir la transition Nord avec la partie urbanisée***

La zone AUz qui nous intéresse est englobée dans une zone d'activités plus vaste dans laquelle des constructions sont déjà présentes. La limite Nord de tout cet ensemble constitue la transition avec la zone future d'urbanisation.

L'enjeu de cette zone est d'en diminuer l'impact en terme de massivité bâtie et d'obtenir des conditions d'articulation et de continuité urbaine acceptable. A ce titre, la transition se fera à travers la mise en place d'une trame verte jouant le rôle d'espace tampon (secteur de zone Av) et de filtre visuel entre zone bâtie à vocation d'habitat et à vocation d'activités. Cet espace s'appuie par ailleurs sur des éléments paysagers existants et identifiés sur le site. Notons la présence d'étangs, dont la protection est assurée par le respect d'une distance de 6 mètres avant les premières constructions.

### 3. AU NIVEAU DES ESPACES EXTERIEURS

Les espaces extérieurs publics sont les lieux que la collectivité peut contrôler et gérer avec le plus de résultat, mais le règlement doit aussi inviter à un maximum de qualité pour les espaces extérieurs privés des entreprises individuels : clôtures, aires de stationnements, espaces verts, dépôts, stockages, accès... etc. Il s'agira donc de trouver un consensus entre la capacité des entreprises à traiter qualitativement ces espaces et le caractère contraignant du règlement afin d'éviter des difficultés insurmontables.

### 4. AU NIVEAU DES ENJEUX ECONOMIQUES ET COMMERCIAUX

#### ***Donner une identité économique à la zone***

En l'absence d'assainissement collectif, seuls les bureaux commerces et activités hôtelières sont autorisés sur le site.

## **E. RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT PERMETTANT DE REPONDRE AUX EXIGENCES DE LA LOI L 111-1-4**

### 1. LA SECURITE

Afin de réduire au maximum les risques de conflits et au vu du fort trafic existant sur la RD 1061 il est prévu d'aménager un giratoire à hauteur de l'accès sur la zone d'activités.

Le giratoire diminuera la vitesse en entrée d'agglomération. Il est inscrit en emplacement réservé dans le cadre du document d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation du site sera conditionnée par la réalisation de ce giratoire.

Ce giratoire recevra un traitement de type urbain et se verra accompagné d'éclairage public.

Articles	Disposition réglementaire	Objectif poursuivi
3. Accès et voirie	Tout autre accès direct sur la RN 61 est interdit + accès sur les perpendiculaires au giratoire réglementé (sécurité).	Sécuriser la circulation sur la RD 1061
3. Accès et voirie	Les activités existantes devront à terme se raccorder sur le giratoire	Sécuriser la circulation sur la RD 1061

La liaison piétonne et cycliste avec le village se fera selon les éléments mentionnés dans le cadre du PADD et formalisés dans les orientations d'aménagement. Par ailleurs en interne à la zone, des espaces spécifiques seront dédiés ou réservés aux piétons.

Des notions de bouclage interne sur des éléments d'urbanisation existants permettront d'améliorer la sécurité en terme d'accessibilité d'activités existantes.

## 2. LES NUISANCES

Les nuisances pouvant être générées par les activités sont principalement liées à des bruits éventuels ou à la circulation de desserte pouvant être générée.

Le giratoire diminuera la vitesse en entrée de ville.

Articles	Disposition réglementaire	Objectif poursuivi
2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	Les constructions ne sont admises dans la zone que sous condition d'être compatibles avec l'environnement	Protéger le milieu naturel et éviter les nuisances
4. Desserte par les réseaux	L'usage des terrains est limité aux activités de bureaux, de commerces et hôtelières, qui génèrent des eaux usées domestiques.	Protéger le milieu naturel des risques d'infiltrations de substances polluantes

## 3. LA QUALITE DES PAYSAGES

La nouvelle zone s'inscrit dans un espace en création mais s'appuie également sur des éléments bâtis existants et sur des éléments paysagers structurants à l'échelle du grand paysage.

Le contexte paysager est typique d'une entrée de ville, mais il n'existe à l'heure actuelle aucun point fort.

Articles	Disposition réglementaire	Objectif poursuivi
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits quelle que soit leur taille, sauf création de plans d'eau pour la rétention d'eaux pluviales et pour la réserve de lutte contre les incendies.	S'adapter à la topographie existante sans la modifier
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Les dépôts à ciel ouverts sont interdits entre le bâtiment d'activités et la RD 1061	Limiter l'impact paysager depuis la RD 1061
2. Occupations et utilisations du sol	Les dépôts à ciel ouverts sont admis à condition qu'ils soient	Limiter l'impact visuel des aires de stockage

autorisées sous conditions	organisés et entretenus, et localisés à l'arrière des bâtiments	
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des étangs	Respecter la présence des plans d'eau et favoriser leur intégration dans la zone
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier	Conserver la force visuelle de l'écran forestier en ligne d'horizon
9. Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface des terrains	Contrôler la densité du bâti
11. Aspect extérieur des constructions	Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné	Favoriser l'insertion paysagère depuis la route
13. Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et entretenus	Favoriser l'insertion paysagère des constructions
	Au moins 20% de la superficie des unités foncières doit être réservé à des aménagements paysagers	Favoriser l'insertion paysagère des constructions et garantir une qualité paysagère
	L'espace généré par la bande de recul des constructions le long des routes RD 338 et RD 1061 devra faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal	Favoriser l'insertion paysagère des constructions le long des routes et garantir une qualité paysagère depuis la route
	Les aires de stationnement doivent être plantées	Favoriser l'insertion paysagère

#### 4. LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Articles	Disposition réglementaire	Objectif poursuivi
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Les mouvements de sols sont interdits	Garantir une inscription homogène des bâtiments dans le site
2. Occupations et utilisations du sol	Les dépôts de matériaux doivent être localisés à l'arrière des	Garantir la qualité visuelle des espaces bâtis

autorisées sous conditions	bâtiments	
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Des distances de recul minimales par rapport aux limites parcellaires et aux limites d'emprises publiques sont imposées	Favoriser une inscription cohérente et harmonieuse des bâtiments dans le site
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
10. Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est réglementée	Gérer l'inscription des volumes dans le site
11. Aspect extérieur des constructions	Les clôtures, enseignes, coloration de façades, pente de toiture sont réglementées	Gérer la cohérence entre les bâtiments et assurer une qualité architecturale
13. Espaces libres et plantations	Les espaces de stationnement sont traités de manière paysagère	Garantir la qualité visuelle des espaces

# Commune de KESKASTEL



## Notice explicative

### Modification du Plan Local d'Urbanisme



**EDITION AOUT 2012**

*Document approuvé vu pour être annexé à  
la Délibération du Conseil Municipal du : 20 AOUT 2012*

*Le Maire*



Le Maire

**T. FEUERSTOSS**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
<b>2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE KESKASTEL .....</b>	<b>7</b>
<b>3. PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>8</b>
<i>POINT N°1 : MODIFICATION DU ZONAGE AFIN DE PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE DANS LE SECTEUR ALTEN WEIHER.....</i>	<i>8</i>
<i>POINT N°2 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UXZ POUR Y PERMETTRE EGALEMENT DES ACTIVITES DE NATURE AGRICOLE.....</i>	<i>10</i>
<i>POINT N°3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, IAU ET IIAU DU REGLEMENT POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE MAISONS EN BANDE ET LES TOITURES DE PLUS 2 PANS OU PLUS.....</i>	<i>15</i>
<i>POINT N°4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UX POUR PERMETTRE LES EXTENSIONS OU MODIFICATIONS DE BATIMENTS EXISTANTS A MOINS DE 5 METRES DE L'ALIGNEMENT DES VOIES.....</i>	<i>25</i>
<i>POINT N°5 : RECTIFICATION DU ZONAGE SUITE A UNE ERREUR MATERIEL AU MOMENT DE L'ELABORATION DU PLU.....</i>	<i>28</i>
<i>POINT N°6 : REORGANISER LA NUMEROTATION DU REGLEMENT POUR PLUS DE CLARTE ....</i>	<i>30</i>
<i>POINT N°7 : DE LA SHON A LA SURFACE DE PLANCHER .....</i>	<i>30</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>31</b>

## **PREAMBULE**

Par délibération du conseil municipal une modification du PLU a été décidée.

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme,

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Keskastel se localise au Nord-Ouest de l'Alsace, dans le canton de Sarre-Union et l'arrondissement de Saverne, ainsi que dans le territoire de projets de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Cette dernière a été créée le 30 décembre 1998, compte 11449 habitants, regroupe treize communes autour du bourg centre de Sarre-Union, et appartient à l'Alsace Bossue, région à la ruralité affirmée et à la couverture forestière importante, et qui apparaît comme une enclave alsacienne en Lorraine.

Territoire en grande partie sous influence de Sarreguemines, la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union appartient cependant à l'aire d'étude du Pays de Saverne et du futur SCOT de l'Alsace Bossue.

Keskastel compte 1438 habitants en 1999 et possède un ban communal de 1887 ha.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2009.

## **2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE KESKASTEL**

La procédure de modification engagée concerne les points suivants :

- Point n°1 : Modification du zonage afin de permettre le développement d'une exploitation agricole dans le secteur Alten weiher ;
- Point n°2 : Modification du règlement de la zone UXz pour y permettre également des activités de nature agricole ;
- Point n°3 : Modification de l'article 11 des zones UA, IAU et IIAU du règlement pour permettre la construction de maisons en bande et les toitures de plus 2 pans ou plus ;
- Point n°4 : Modification de l'article 6 de la zone UX pour permettre les extensions ou modifications de bâtiments existants à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ;
- Point n°5 : Rectification du zonage suite à une erreur matériel au moment de l'élaboration du PLU ;
- Point n°6 : Réorganiser la numérotation du règlement pour plus de clarté

Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme.

### **3. PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION**

#### **POINT n°1 : Modification du zonage afin de permettre le développement d'une exploitation agricole dans le secteur Alten weiher**

Lors de l'élaboration du PLU, la parcelle n°1 section 57, lieu-dit *Alten weiher*, a été classée en secteur Ab, *réservé à l'activité agricole : terres labourées, prés*, et, qui est réputé inconstructible.

Sur ce site se trouvait un bâtiment agricole, à proximité de la voie ferrée et de la gare. Ce bâtiment figurant sur le plan n'existe plus, il a été démoli il y a quelques années.

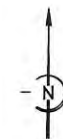
Suite à l'incendie de sa ferme, un exploitant agricole du village, souhaite sortir du village et se développer sur ce site qui deviendrait son site d'exploitation principal. L'exploitant agricole relève à ce jour du régime des installations classées pour l'environnement (ICPE), ces bâtiments génèrent donc un périmètre de recul de 100 mètres.

La commune y est favorable et souhaite à ce titre intégrer les parcelles susmentionnées au secteur Aa, *réservé à l'activité agricole, d'élevage, de pisciculture, d'horticulture et de pépinière et dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation de ces activités sont autorisées, y compris le logement des exploitants.*

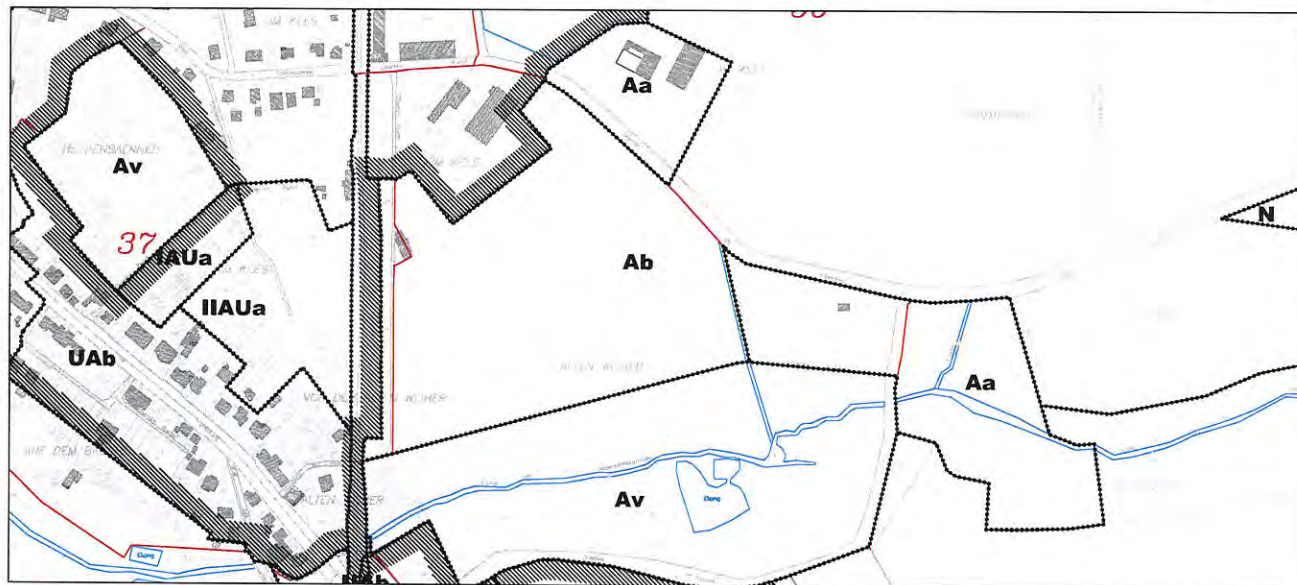
Ces terrains sont exploités par l'exploitant agricole et sous maîtrise foncière communal. Bien qu'à proximité de zones urbaines, ils en sont séparés par la voie ferrée qui fait office de "barrière" entre les deux espaces. Par conséquent, le développement d'un site agricole ne nuirait au voisinage.

# PLU DE KESKASTEL - MODIFICATION

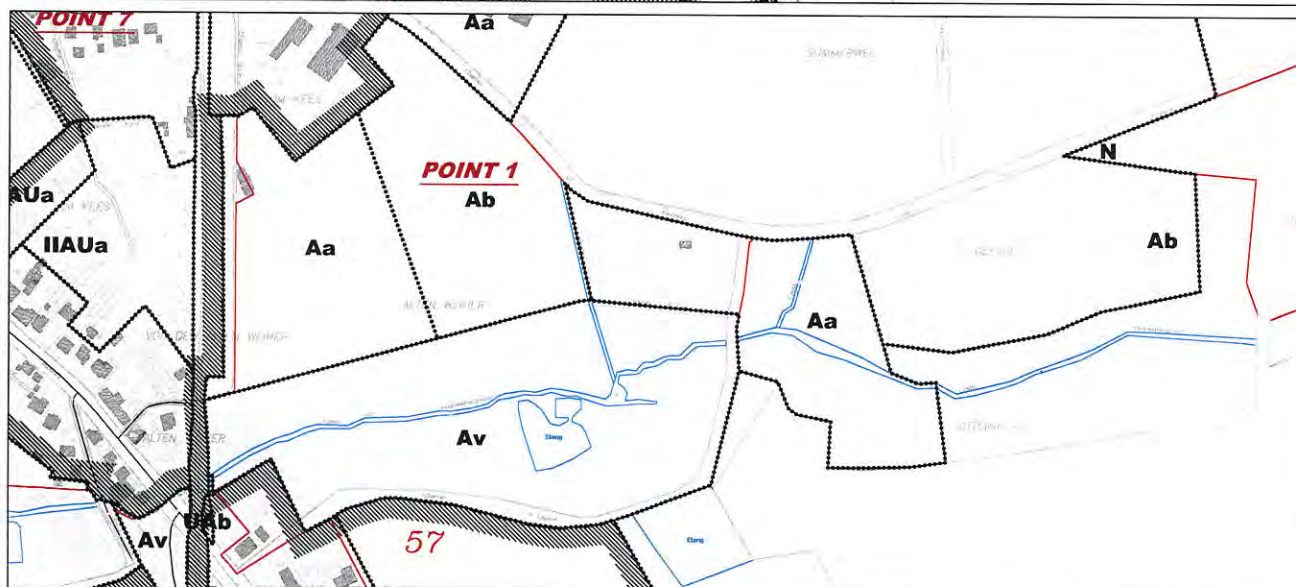
Point n°1



Avant modification



Après modification



## **POINT n°2 : Modification du règlement de la zone UXz pour y permettre également des activités de nature agricole**

Au Nord de l'agglomération, les élus de Keskastel ont été sollicités par un projet de création d'activités aux lieux-dits *Glasbuehl* et *Klein Glasbuehl*, dans le domaine de l'élevage et de la pension des chevaux.

La Commune est favorable à ce projet qui permettrait la **reprise de bâtiments d'activités existants, actuellement vides**, sans développer une activité incompatible avec le caractère de la zone.

La création d'un sous secteur de zone UXza se justifie pour le projet sus-mentionné. En effet une partie des activités liées à ce projet relève du domaine agricole. La commune souhaite donc compléter la liste des activités prévues sur ce sous-secteur géographiquement limité en précisant les activités admises sur celui-ci : commerciales, bureaux et hôtelières et agricoles.

### **Activité dominante sur ce sous-secteur Uxza**

Concernant ce projet spécifique, celui tournera autour de **l'élevage de chevaux arabes**, dont l'orientation est l'endurance équestre, avec sur le site une dizaine de juments et plusieurs étalons destinés à engendrer quelques naissances par an.

Ce site sera également destiné à devenir **un centre d'entraînement et le lieu de départ d'épreuves d'endurance** organisées sur le secteur de l'ALSACE Bossue et la proche Lorraine.

Dans ce même domaine **des activités complémentaires** sont envisagées, telles la formation aux sports équestres et la commercialisation de produits spécifiques.

Il est évidemment difficile aujourd'hui d'évaluer l'importance de ces diverses activités et donc de définir l'activité dominante sur ce site. Il convient donc à notre avis de considérer que **ces activités seront complémentaires et indissociables**.

## **Compatibilité de ses activités avec les activités des installations classées existantes dans la zone**

Dans la zone d'activité actuelle, il existe deux installations classées.

Tout d'abord, **la société des Moulins de Sarralbe – Paul DUBACH et Cie SA** située de l'autre coté de la RD338 à une distance de 80m au minimum. L'activité de cette entreprise est la fabrication et la commercialisation d'aliments pour le bétail. De plus le site des Moulins de Sarralbe est un centre de collecte de céréales cultivées dans la proche région. A priori, **il n'y a pas incompatibilité manifeste de voisinage** de cette entreprise avec l'existence d'une structure dans laquelle évolueraient des chevaux.

Ensuite, **la Société SARBETON** (anciennement CILOR), qui se situe également de l'autre coté de la RD338 à plus de 100m de distance. Cette société exploite des installations destinées à la fabrication de produits en béton qu'elle commercialise dans la grande région : (pavés, tuyaux et accessoires pour les réseaux d'assainissement, etc.) En ce qui concerne l'usine fabriquant ces produits en béton et cet espace sur lequel évoluent des chevaux, **leur voisinage ne devrait à priori pas présenter de contre indications majeures.**

## **Modifications du PLU**

### ➤ **Modifier le zonage**

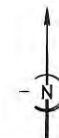
Afin de créer un sous-secteur UXza.

### ➤ **Modifier le règlement de la zone UX**

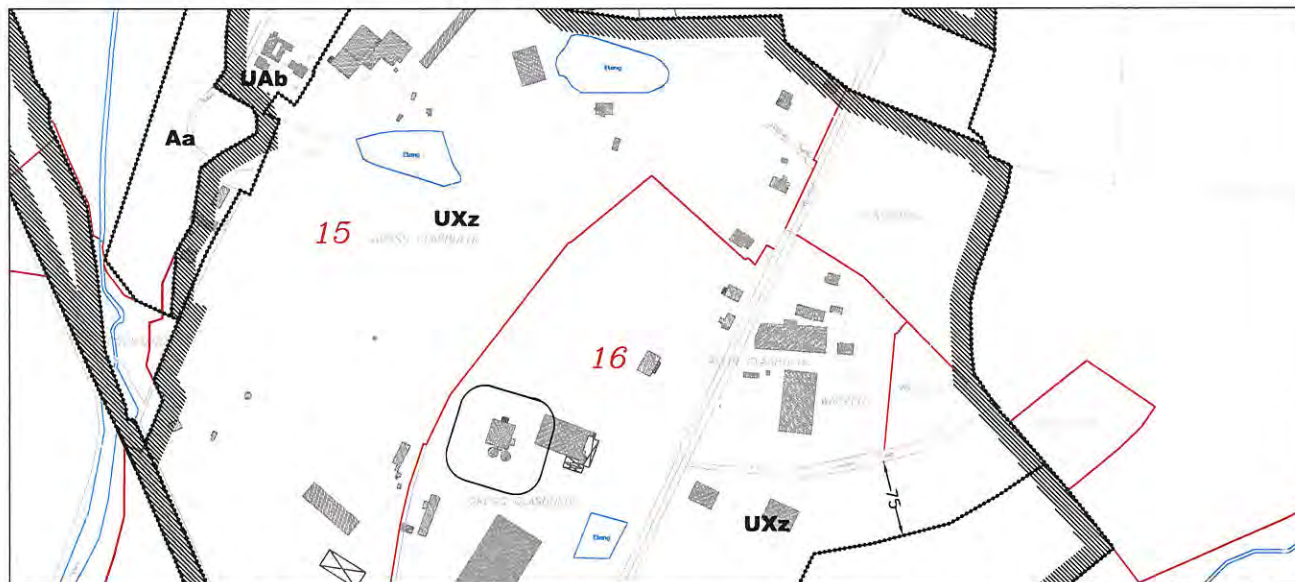
Afin d'y permettre l'accueil d'activités agricoles dans le secteur UXza.

# PLU DE KESKASTEL - MODIFICATION

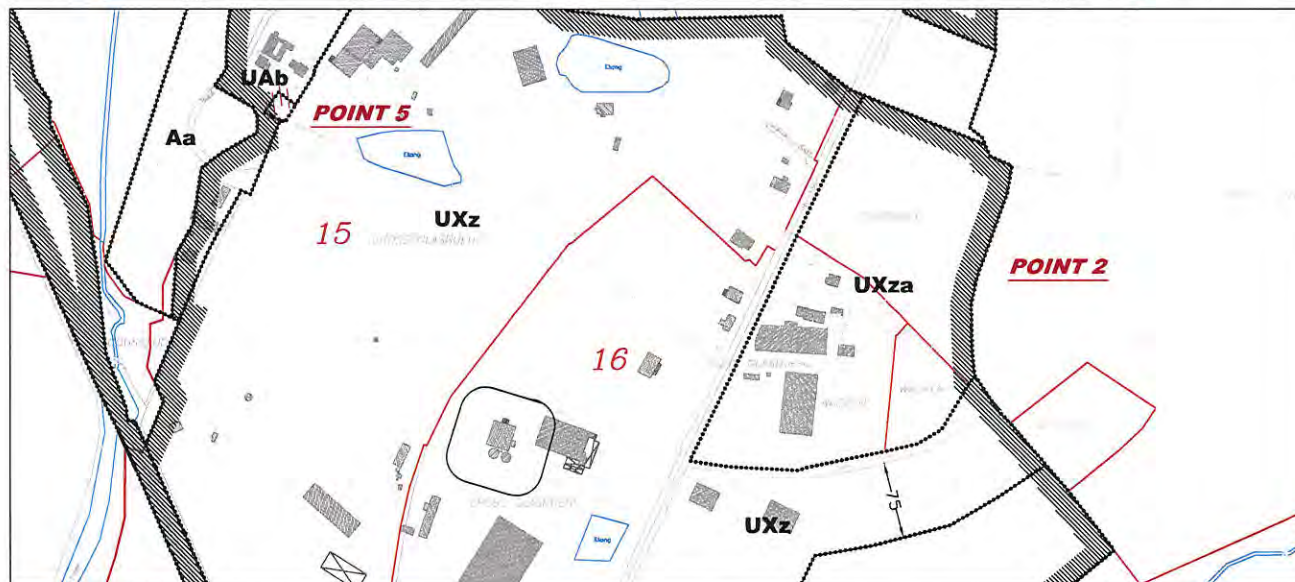
Point n°2



Avant modification



Après modification



## AVANT MODIFICATION

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur taille, sauf création, transformation ou extension, de plans d'eau, mentionnées aux articles 2.1.7 et 2.1.8.
- 1.3. Les activités industrielles et artisanales en l'absence de raccordement possible au collectif d'assainissement.

#### **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

##### **1) Dans le secteur UXz sont admis sous conditions :**

- 2.1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage commercial, sous conditions de ne générer que des eaux de type domestique.
- 2.1.2. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux usées de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés, entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments.
- 2.1.3. Les extensions des activités existantes sous réserve de traitement des eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A titre d'information, si l'extension concerne une pièce ou des sanitaires, il conviendra de revoir éventuellement la filière d'assainissement autonome : volume supplémentaire de la fosse, superficie d'épandage. Si l'extension porte sur l'activité, le rejet des eaux industrielles devra se faire par fosse étanche de récupération et élimination comme déchet industriel par une société spécialisée.

- 2.1.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.
- 2.1.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

## APRES MODIFICATION

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur taille, sauf création, transformation ou extension, de plans d'eau, mentionnées aux articles 2.1.7 et 2.1.8.
- 1.3. Les activités industrielles et artisanales en l'absence de raccordement possible au collectif d'assainissement.
- 1.4. Les activités agricoles, sauf dans le secteur UXza.

#### **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

##### **2.1. Dans le secteur UXz sont admis sous conditions :**

- 2.1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage commercial, sous conditions de ne générer que des eaux de type domestique.
- 2.1.2. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux usées de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés, entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments.
- 2.1.3. Les extensions des activités existantes sous réserve de traitement des eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A titre d'information, si l'extension concerne une pièce ou des sanitaires, il conviendra de revoir éventuellement la filière d'assainissement autonome : volume supplémentaire de la fosse, superficie d'épandage. Si l'extension porte sur l'activité, le rejet des eaux industrielles devra se faire par fosse étanche de récupération et élimination comme déchet industriel par une société spécialisée.

- 2.1.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.
- 2.1.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

## AVANT MODIFICATION

- 2.1.6. Les équipements d'intérêt publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.1.7. La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales ainsi que les réserves d'incendie.
- 2.1.8. Toute transformation ou aménagement des plans d'eau existants (étangs) à condition d'être lié à une construction, installation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 2.1.9. La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang existant à condition que l'abri soit d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que l'étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

### 2) Dans le secteur UXa sont admis :

- 2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'artisanat, de stationnement, à condition d'être liées à l'activité autoroutière.

### 3) Dans le secteur UXf sont admis :

- 2.3.1. Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UX : Accès et voirie

#### 1) Accès

- 3.1.1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

## APRES MODIFICATION

- 2.1.6. Les équipements d'intérêt publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.1.7. La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales ainsi que les réserves d'incendie.
- 2.1.8. Toute transformation ou aménagement des plans d'eau existants (étangs) à condition d'être lié à une construction, installation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 2.1.9. La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang existant à condition que l'abri soit d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que l'étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

### 2.2. Dans le secteur UXza sont admis sous conditions :

#### 2.2.1. Les O.U.S. autorisées dans le secteur UXz

- 2.2.1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'une affectation directement liée aux destinations de la zone,

- 2.2.3. Les constructions et installations ainsi que les extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

#### 2.2.4. Les constructions et installations destinées au logement des exploitants à condition :

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Qu'il n'y ait pas plus de deux constructions à usage d'habitation par exploitation agricole.

- 2.2.5. Les logements de fonctions agricoles sont également autorisés dans le cas où la construction des bâtiments agricoles leur est concomitante.

### 2.3. Dans le secteur UXa sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'artisanat, de stationnement, à condition d'être liées à l'activité autoroutière.

### 2.4. Dans le secteur UXf sont admis :

Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **POINT n°3 : Modification de l'article 11 des zones UA, IAU et IIAU du règlement pour permettre la construction de maisons en bande et les toitures de plus 2 pans ou plus**

Constatant le caractère trop flou ou trop contraignantes de certaines règles, dans des secteurs d'extensions récentes, ou d'extensions futures. La commune a souhaité adapté l'article 11 des zones UA, IAU et IIAU, afin d'apporter davantage de souplesse et de clarté dans ces zones où en particulier les mesures de préservation du patrimoine bâti n'apparaissent pas utiles.

#### ➤ **Modifier le règlement de la zone UA (article 11)**

##### ***Généralités***

Dans le secteur UAc, il est précisé dans le règlement actuel que *"la longueur des façades est limitée à 30 m"*.

La commune souhaite rendre plus souple cette règle afin de permettre la réalisation de projets de maisons en bande comportant 4 à 5 logements, ce qui répond aux objectifs de densification du tissu urbain. Pour se faire, la règle est modifiée ainsi : *"la longueur des façades est limitée à 45 m"*.

##### ***Toitures***

Le règlement actuel précise que dans l'ensemble de la zone, *"Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment"*.

Ce point est trop restrictif, en particulier pour les secteurs UAb et UAc où des maisons à 4 pans existent. Aussi, la commune a choisi d'admettre ce type de toits et de modifier ainsi le règlement : *"Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité.... "*, mais pour les secteurs UAb et UAc uniquement. :

- aucun enjeu spécifique n'étant identifié pour s'opposer à des constructions dont le toit serait à plus de 2 pans
- des constructions à 4 pans (par exemple) existant déjà dans ce secteur.

Le secteur UAa correspondant au centre ancien mérite de conserver cette disposition compte tenu de ses caractéristiques architecturales et de son intérêt patrimonial. La disposition suivante est donc conservée à l'article 11 du secteur UAa "Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment".

La disposition concernant les couvertures est précisée de manière à parler d'aspect et non plus uniquement de tuiles. Elle est transformée ainsi : *Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.* Dans le même paragraphe, la règle relative à la toiture lors de la réfection d'un bâtiment agricole ("*la pente sera de 20° avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile*") n'est pas conservée. En effet, cette disposition ne se justifie pas par un souci de préservation des caractéristiques architecturales, urbaines ou paysagères d'un secteur urbain au bâti homogène et remarquable. De plus, elle limite plutôt qu'elle n'encourage la réfection des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone, la disposition suivante, trop floue, est abandonnée : "*La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.*"

➤ **Modifier les règlements des zones IAUa et IIAUa**

Les dispositions de règlement des secteurs UAb et UAc sont reprises pour le compte des zones IAUa et IIAUa. Aucun enjeu spécifique n'est identifié pour s'opposer à des constructions de ce type en zone IAUa et IIAUa qui représentent les futurs quartiers d'habitations de demain. Les mêmes ajustements sont donc apportés au règlement de ces zones.

**Le règlement est donc adapté en conséquence pour les zones UA, IAUa et IIAUa.**

## AVANT MODIFICATION

### Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du sol.

#### 1) En secteur UAa et UAb

10.1.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

#### 2) En secteur UAc

10.2.1. La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

#### 3) Dans l'ensemble de la zone

10.3.1. La hauteur des annexes ne pourra excéder 2.50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faîtage. Leur hauteur maximale sur limite séparative est fixée 3,5 mètres.

10.3.2. En cas de sinistre, le bâtiment reconstruit dans un délai de 2 ans peut conserver la hauteur d'origine.

10.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions d'utilité publique pour lesquelles la hauteur est limitée à 13 mètres en tout point.

### Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### *Généralités*

##### 1) Dans le secteur UAa

11.1.1. Dans le secteur UAa, l'accès des garages donnant sur l'espace public sera de plain-pied, sauf en cas de rampe de garage déjà existante.

## APRES MODIFICATION

### Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du sol.

#### 10.1. En secteur UAa et UAb

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

#### 10.2. En secteur UAc

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

#### 10.3. Dans l'ensemble de la zone

10.3.1. La hauteur des annexes ne pourra excéder 2.50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faîtage. Leur hauteur maximale sur limite séparative est fixée 3,5 mètres.

10.3.2. En cas de sinistre, le bâtiment reconstruit dans un délai de 2 ans peut conserver la hauteur d'origine.

10.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions d'utilité publique pour lesquelles la hauteur est limitée à 13 mètres en tout point.

### Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### I. Généralités

##### 11.1. Dans le secteur UAa

11.1.1. Dans le secteur UAa, l'accès des garages donnant sur l'espace public sera de plain-pied, sauf en cas de rampe de garage déjà existante.

11.1.2. Dans le cas de la transformation, de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, la forme générale de la construction, les proportions de la façade sur rue doivent être respectées.

## AVANT MODIFICATION

11.1.2. Dans le cas de la transformation, de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, la forme générale de la construction, les proportions de la façade sur rue doivent être respectées.

### 2) Dans le secteur UAc

11.2.1. La longueur des façades est limitée à 30 m.

### 3) Dans l'ensemble de la zone

11.3.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) et les matériaux à connotation pastiche ou pittoresque ou étrangère à la région ainsi que les couleurs vives et agressives qui ne sont pas en harmonie avec le contexte environnant.

11.3.3. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques, etc. doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

11.3.4. Les remblais sont limités aux cas de nécessité liée au PPRI.

### Clôtures

#### 1) Dans le secteur UAa

11.1.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 0,45 mètre.

11.1.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

11.1.3. Entre le domaine public et la construction située en première ligne, seuls sont autorisés des bordures, un revêtement de sol différencié, ou un mur bahut de 0,45 mètre de hauteur maximum.

#### 2) Dans les secteurs UAb et UAc

11.2.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 1,65 mètres dans le cas d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut et 1,80 mètres dans le cas d'une haie.

11.2.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

## APRES MODIFICATION

### 11.2. Dans le secteur UAc

La longueur des façades est limitée à ~~30-m~~ 45 m.

### 11.3. Dans l'ensemble de la zone

11.3.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) et les matériaux à connotation pastiche ou pittoresque ou étrangère à la région ainsi que les couleurs vives et agressives qui ne sont pas en harmonie avec le contexte environnant.

11.3.3. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques, etc. doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

11.3.4. Les remblais sont limités aux cas de nécessité liée au PPRI.

## II. Clôtures

### 11.4. Dans le secteur UAa

11.4.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 0,45 mètre.

11.4.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

11.4.3. Entre le domaine public et la construction située en première ligne, seuls sont autorisés des bordures, un revêtement de sol différencié, ou un mur bahut de 0,45 mètre de hauteur maximum.

### 11.5. Dans les secteurs UAb et UAc

11.5.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder 1,65 mètres dans le cas d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut et 1,80 mètres dans le cas d'une haie.

11.5.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

### 11.6. Dans l'ensemble de la zone

11.6.1. Les clôtures sont facultatives.

11.6.2. La hauteur des murs bahuts des clôtures ne pourra excéder 0,45 mètre.

## AVANT MODIFICATION

### 3) Dans l'ensemble de la zone

- 11.3.1. Les clôtures sont facultatives.
- 11.3.2. La hauteur des murs bahuts des clôtures ne pourra excéder 0,45 mètre.
- 11.3.3. **Le long du domaine public**, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter un aspect d'unité avec les clôtures et installations avoisinantes.
- 11.3.4. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

#### Toitures

### 1) Dans le secteur UAa

- 11.1.1. Dans le cas de constructions contiguës, les pentes des toitures devront s'apparenter à celles des bâtiments adjacents.

### 2) Dans les secteurs UAa et UAb

- 11.2.1. Pour les bâtiments construits en première ligne pour la façade sur rue, la ligne de faitage sera parallèle à la rue. Une orientation différente est autorisée à condition de respecter la logique des constructions avoisinantes.

### 3) Dans l'ensemble de la zone

- 11.3.1. Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.  
  
Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles. Pour la réfection des bâtiments de l'exploitation agricole : la pente sera de 20° avec des matériaux de couverture rappelant l'aspect de la tuile.  
  
La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.
- 11.3.2. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.
- 11.3.3. Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

## APRES MODIFICATION

**11.6.3. Le long du domaine public**, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter un aspect d'unité avec les clôtures et installations avoisinantes.

**11.6.4.** Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

### III. Toitures

#### 11.7. Dans le secteur UAa

**11.7.1.** Dans le cas de constructions contiguës, les pentes des toitures devront s'apparenter à celles des bâtiments adjacents.

**11.7.2.** Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

#### 11.8. Dans les secteurs UAb et UAc

**11.8.1.** Dans le cas de constructions contiguës, les pentes des toitures devront s'apparenter à celles des bâtiments adjacents.

**11.8.2.** Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

#### 11.9. Dans l'ensemble de la zone

**11.9.1.** Pour les bâtiments construits en première ligne pour la façade sur rue, la ligne du faitage principal sera parallèle à la rue. Une orientation différente est autorisée à condition de respecter la logique des constructions voisines.

**11.9.2. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.**

**11.9.3.** Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

**11.9.4.** Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

**11.9.5.** Les règles visées aux **11.7.2. et 11.8.2.** ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

**AVANT MODIFICATION**

**APRES MODIFICATION**

11.3.4. Les règles visées au 11.3.1 ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

**Article 12 UA : Obligations en matières de réalisation d'aires de stationnement**

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif tout en respectant le nombre minimal de places demandées (se référer au tableau ci-dessous).

12.2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.

## AVANT MODIFICATION

8.3. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

### Article 9 IAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 IAUa : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

**- pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités :**

- 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,
- un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;

**- pour les autres volumes :**

- 3,5 mètres maximum,
- un seul niveau ;

**- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels :**

- la hauteur est limitée à 13 mètres

### Article 11 IAUa : Aspect extérieur

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2. La longueur des façades est limitée à 30 m.

## APRES MODIFICATION

**8.3.** L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

### Article 9 IAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 IAUa : Hauteur des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

**10.2.** Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

**- pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités :**

- 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,
- un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;

**- pour les autres volumes :**

- 3,5 mètres maximum,
- un seul niveau ;

**- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels :**

- la hauteur est limitée à 13 mètres

### Article 11 IAUa : Aspect extérieur

#### I. Généralités

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**11.2.** La longueur des façades est limitée à ~~30 m~~ 45 m.

## AVANT MODIFICATION

### 1) Architecture – typologie

- 11.1.1. Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.1.2. Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.
- 11.1.3. Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

### 2) Toitures

- 11.2.1. Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.
- 11.2.2. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles.
- 11.2.3. La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.
- 11.2.4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.
- 11.2.5. Les règles visées aux 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.
- 11.2.6. Les règles visées aux 11.2.1 et 11.2.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

### 3) Clôtures

- 11.3.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.
- 11.3.2. S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

## APRES MODIFICATION

### II. Architecture – typologie

- 11.3. Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- 11.4. Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.
- 11.5. Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

### III. Toitures

- 11.6. Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.
- 11.7. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.
- ~~11.8. La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.~~
- 11.9. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.
- 11.10. Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.
- 11.11. La règle visée au 11.6. ne s'applique pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

### IV. Clôtures

- 11.12. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.

S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

## AVANT MODIFICATION

### Article 9 IIAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 IIAUa : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.1. Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

**- pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités :**

- 10 mètres au faitage, et 7 mètres à la gouttière,
- un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;

**- pour les autres volumes :**

- 3,5 mètres maximum,
- un seul niveau ;

**- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels :**

- la hauteur totale est limitée à 13 mètres.

### Article 11 IIAUa : Aspect extérieur

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2. La longueur des façades est limitée à 30 m.

#### 1) Architecture – typologie

11.1.1. Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2. Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.

## APRES MODIFICATION

- 10 mètres au faitage, et 7 mètres à la gouttière,

- un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;

**- pour les autres volumes :**

- 3,5 mètres maximum,
- un seul niveau ;

**- pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels :**

- la hauteur totale est limitée à 13 mètres.

### Article 11 IIAUa : Aspect extérieur

#### I. Généralités

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**11.2.** La longueur des façades est limitée à ~~30 m~~ 45m.

#### II. Architecture – typologie

**11.3.** Sont interdits toutes les imitations de matériaux, toutes couleurs vives ou agressives et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

**11.4.** Les couleurs des constructions doivent être en harmonie avec le contexte environnant.

**11.5.** Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

#### III. Toitures

**11.6.** Les toitures seront à minima à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

**11.7.** Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles ou avec des matériaux rappelant l'aspect de la tuile.

~~**11.8.** La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.~~

**11.9.** Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

## AVANT MODIFICATION

11.1.3. Les ouvrages techniques doivent être en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

### 2) Toitures

11.2.1. Les toitures seront à 2 pans ou seront réalisées en continuité de la pente existante en cas d'extension d'un bâtiment.

11.2.2. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées en tuiles.

11.2.3. La couverture des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle des bâtiments principaux.

11.2.4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures.

11.2.5. Les règles visées aux 11.2.1 et 11.2.2 ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

11.2.6. Les règles visées au 11.2.1 et 11.2.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

### 3) Clôtures

11.3.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.

11.3.2. S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

#### Article 12 IIAUa : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

12.2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.

12.3. Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

## APRES MODIFICATION

**11.10.** Les règles visées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux parties de toiture de faible importance des constructions principales ne représentant pas plus de 30% de la surface totale de la couverture et aux vérandas pour lesquelles la réalisation est libre quant aux matériaux de couverture utilisés (zinc, cuivre, verre etc.) et aux pentes de la toiture.

**11.11.** La règle visée au 11.6. ne s'applique pas aux bâtiments annexes lorsque ceux-ci ne sont pas visibles du domaine public.

### IV. Clôtures

**11.6.** Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une petite dalle en béton.

**11.7.** S'il y a des clôtures, la nature, l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré sans avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètres.

#### Article 12 IIAUa : Stationnement des véhicules

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

**12.2.** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres à l'exception des places de stationnement handicapés qui répondront aux normes en vigueur.

**12.3.** Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>- Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
- par logement de type studio ou F1	1 place
- par logement de type F2 et plus	2 places
<u>- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1 place
- pour 5 sièges	1 place
<u>- Pour les constructions à usage de bureaux</u>	

## **POINT n°4 : Modification de l'article 6 de la zone UX pour permettre les extensions ou modifications de bâtiments existants à moins de 5 mètres de l'alignement des voies**

Le règlement actuel de la zone UX précise point 6.1.1., que ,dans les secteurs UXz et UXza, "*Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer*".

Ce point est un frein à l'extension ou à la modification des bâtiments existants.

Afin de lever cette restriction, la commune souhaite modifier ce point en le précisant ainsi :

### **Article 6**

#### **➤ Modifier le règlement de la zone UX**

*"Dans les secteurs UXz et UXza,*

*6.1.1. Les nouvelles constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, modifications et agrandissements des bâtiments existants qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres sans toutefois s'approcher davantage de la voie que le bâti existant.*

## AVANT MODIFICATION

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles,

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

### 3) Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques existantes sont aériennes, les branchements privés seront réalisés en technique aéro souterraine.

Les extensions de réseaux seront réalisées en souterrain exclusivement.

### Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

#### I. Cas des voies routières

##### 1) Dans le secteur UXz

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 20 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.

##### 2) Dans le secteur UXa

6.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 15 mètres au moins par rapport à l'axe autoroutier.

## APRES MODIFICATION

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

#### I. Cas des voies routières

##### 6.1. Dans les secteurs UXz et UXza,

6.1.1. Les **nouvelles** constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. **Cette règle ne s'applique pas aux extensions, modifications et agrandissements des bâtiments existants qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres sans toutefois s'approcher davantage de la voie que le bâti existant.**

6.1.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 20 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 1061.

##### 6.2. Dans le secteur UXa

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 15 mètres au moins par rapport à l'axe autoroutier.

##### 6.3. Dans le secteur UXf

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### 6.4. Dans toute la zone

Dans la totalité de la zone, les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au-moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### II. Cas des lignes électriques

6.5. Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

#### III. Cas de la voie ferrée

6.6. Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

## AVANT MODIFICATION

### 3) Dans le secteur UXf

6.3.1. Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

### 4) Dans toute la zone

6.4.1. Dans la totalité de la zone, les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

### II. Cas des lignes électriques

Les constructions à édifier à proximité des lignes électriques devront respecter les règles de sécurité notamment la distance des fils conducteurs d'énergie qui sera prescrite pour chaque cas particulier par le concessionnaire du réseau.

### III. Cas de la voie ferrée

Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### IV. Cas des étangs

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

### Article 7 UX : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.

## APRES MODIFICATION

### IV. Cas des étangs

- 6.7. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

### Article 7 UX : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.
- 7.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 7.4. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 7.5. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 7.6. Dans le **secteur UXf**, lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

### Article 8 UX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
- 8.2. Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

## **POINT n°5 : Rectification du zonage suite à une erreur matériel au moment de l'élaboration du PLU**

Le fond plan n'ayant pas été mis à jour au moment de la délimitation des zones, lors de l'élaboration du P.L.U., la limite entre les zones UAb et UXz a été calée sur une mauvaise limite parcellaire, ce qui entraîne un décrochement inutile.

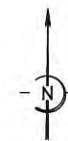
S'agissant d'une erreur matériel, la commune souhaite apporter cette modification mineure au dossier du P.L.U.

Le recul de cette limite réduira légèrement (5 ares) la zone UXz au profit de la zone UAb.

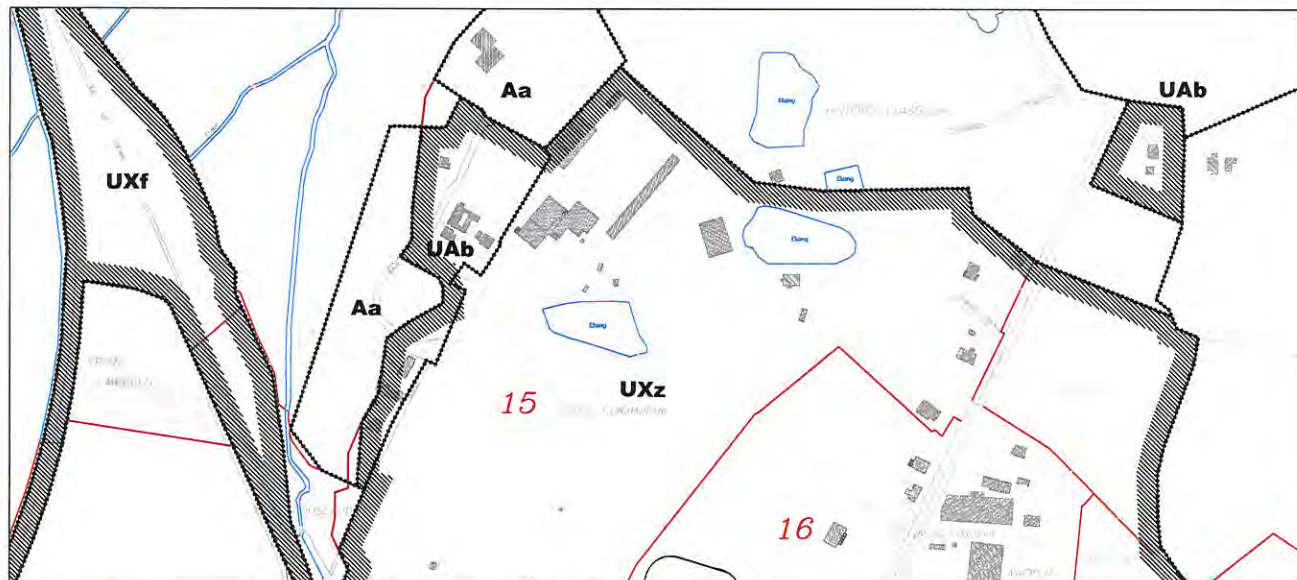
Pour rétablir ce point, la commune a procédé à la mise à jour de son fond de plan cadastral.

# PLU DE KESKASTEL - MODIFICATION

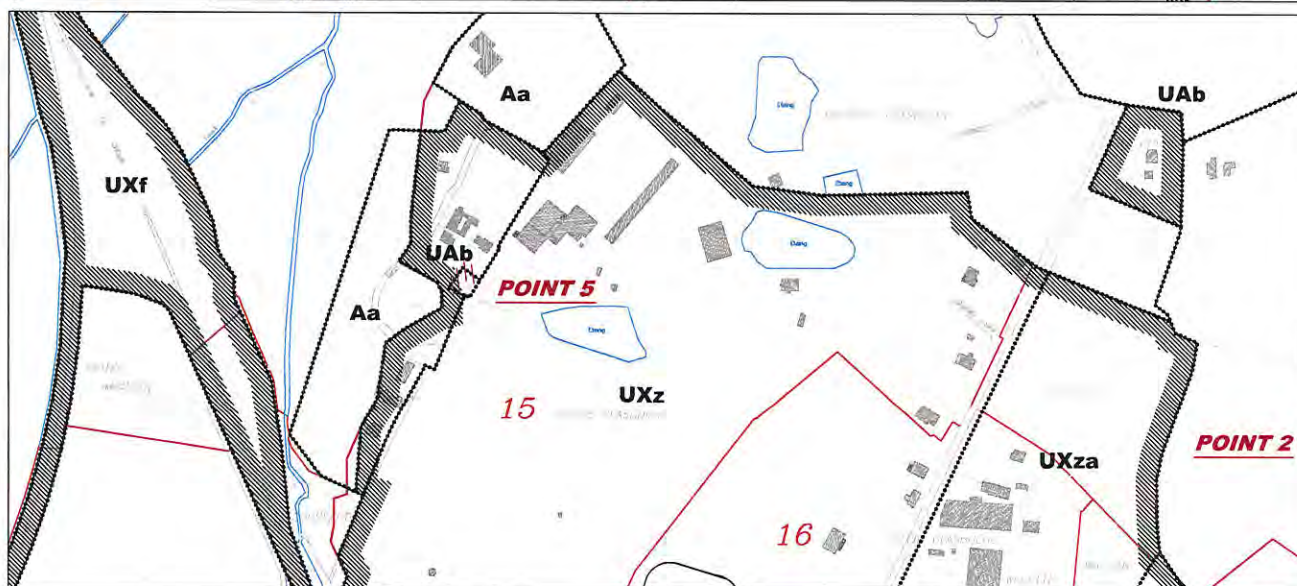
Point n°5



Avant modification



Après modification



## **POINT n°6 : Réorganiser la numérotation du règlement pour plus de clarté**

Constatant une numérotation erroné ou peu claire des paragraphes du règlement, la commune souhaite profiter de cette modification pour renforcer la lisibilité de son règlement de PLU en en réorganisant la numérotation.

## **POINT n°7 : De la SHON à la surface de plancher**

À l'occasion de l'adoption de la loi Grenelle 2 en juillet 2010, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Après une large concertation, menée notamment dans le cadre de la démarche urbanisme de projet, le Gouvernement a ainsi entrepris de remplacer la surface hors oeuvre brute (SHOB) et la surface hors oeuvre nette (SHON), par une seule et unique surface dite surface de plancher.

### **La surface de plancher**

*Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.*

Tenant compte de ces nouvelles dispositions réglementaires, la Commune remplace dans son règlement le terme de "Surface Hors Œuvre Nette" (S.H.O.N.), désormais obsolète, par "surface de plancher" dans les articles suivants :

- article 12UA
- article 12UX
- article 12IAUa
- article 12IAUz
- article 12IIAUa
- article 12IIAUz

## CONCLUSION

Les points qui font partie de la modification du PLU respectent les fondements légaux de cette procédure, sans remise en cause de l'esprit du PADD et sans risques de nuisances.

### **Les modifications apportées au dossier portent sur :**

---

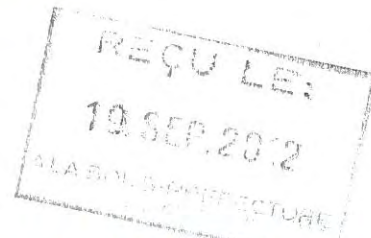
- en des modifications ponctuelles du règlement des zones UA, UX, 1AU, 2AU
- en la clarification de la numérotation du règlement
- en la prise en compte dans le règlement des nouvelles dispositions réglementaires qui remplacent la SHON par la surface de plancher
- en l'intégration d'une superficie de 4ha18a, de la zone Ab (réputée inconstructible), à la zone Aa (réputée constructible pour de l'activité agricole)
- en la création d'un sous-secteur UXza de 6ha73 afin d'y permettre l'accueil d'activités agricoles



Commune de KESKASTEL

## Notice explicative

### Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



**EDITION AOUT 2012**

*Document approuvé vu pour être annexé à  
la Délibération du Conseil Municipal du : 2.0. AOUT 2012*



*Le Maire*

Le Maire  
**T. FEUERSTOSS**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE KESKASTEL.....</b>	<b>6</b>
<b>3. PRESENTATION DU POINT DE LA REVISION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>7</b>
<i>POINT n°1 : Rectification du zonage suite à une erreur matériel au moment de l'élaboration du PLU .....</i>	<i>7</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>12</b>

# **PREAMBULE**

Par délibération du conseil municipal, une révision simplifiée du PLU a été décidée.

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme,

La procédure de révision simplifiée est utilisée si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. Il en est de même dans le cas d'un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

# **1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE**

Keskastel se localise au Nord-Ouest de l'Alsace, dans le canton de Sarre-Union et l'arrondissement de Saverne, ainsi que dans le territoire de projets de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Cette dernière a été créée le 30 décembre 1998, compte 11449 habitants, regroupe treize communes autour du bourg centre de Sarre-Union, et appartient à l'Alsace Bossue, région à la ruralité affirmée et à la couverture forestière importante, et qui apparaît comme une enclave alsacienne en Lorraine.

Territoire en grande partie sous influence de Sarreguemines, la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union appartient cependant à l'aire d'étude du Pays de Saverne et du futur SCOT de l'Alsace Bossue.

Keskastel compte 1438 habitants en 1999 et possède un ban communal de 1887 ha.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2009.

## **2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE KESKASTEL**

La procédure de révision simplifiée engagée concerne le point suivant :

- Point n°1 : Rectification du zonage suite à une erreur matériel au moment de l'élaboration du PLU ;

Les éléments constitutifs de la révision simplifiée respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme. Ces objectifs répondant à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

### **3. PRESENTATION DU POINT DE LA REVISION SIMPLIFIEE**

#### **POINT n°1 : Rectification du zonage suite à une erreur matériel au moment de l'élaboration du PLU**

Lors de l'élaboration du P.L.U., Rue de la gare, une limite de la zone UAb a été calée à partir d'une mauvaise limite parcellaire. Le fond plan de l'époque n'ayant pas été mis à jour, la limite de la zone s'est trouvée décalée par rapport à celle du P.O.S. (dont le fond de plan était différent) que la commune souhaitait conserver.

Le document d'arpentage et les différents documents présentés pages suivantes montrent que la limite parcellaire prise en compte au moment de l'élaboration du PLU n'était pas à jour.

La limite du PLU approuvé en 2009 et remise en cause aujourd'hui s'est appuyée pour sa définition sur une limite qui n'existait plus depuis 2002, alors que le souhait de la commune était de faire coller la limite de la zone UAb aux limites séparatives en fonds de parcelles (parcelles 355, 356 et 357 section 37).

Par conséquent, la limite qui ne correspondait à l'époque ni à une véritable limite parcellaire, ni au souhait de la commune d'intégrer les fonds de parcelles à la zone UAb, est erronée.

La commune souhaite donc rectifier cette limite erronée issue d'une erreur matérielle. Cette modification entraînant une augmentation des surfaces classées en zones urbaines, il modifie l'équilibre du projet et nécessite une révision simplifiée du PLU.

Le recul de cette limite réduira légèrement (10 ares) la zone Av, afin d'intégrer les fonds de parcelle à la zone constructible UAb : à savoir une bande étroite de jardins (environ 5 mètres sur 180 mètres) de terrains déjà construits.

Par conséquent, il s'agit d'une modification mineure qui ne remettra pas en cause les objectifs poursuivis par le P.A.D.D., au regard de la taille de la zone et de la nature d'occupation actuelle de la zone (jardins attenants aux habitations).

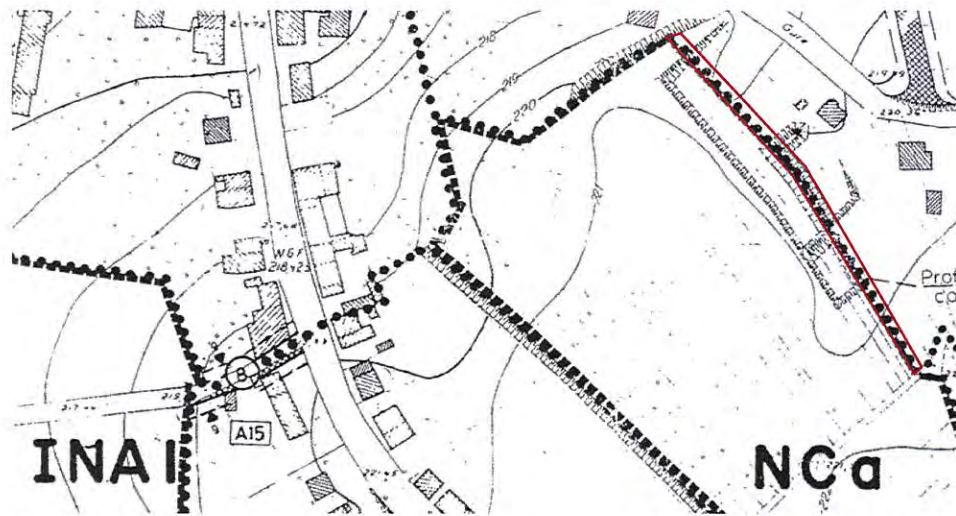
Les objectifs du P.A.D.D. sont les suivants :

- Assurer le développement du village par une urbanisation maîtrisée, en cohérence avec le fonctionnement urbain
- Préserver et développer les caractéristiques paysagères et environnementales
- Développer une vie locale de qualité
- Gérer qualitativement les zones d'activités existantes et futures
- Maintenir l'activité agricole
- Préserver le milieu naturel et les équilibres écologiques

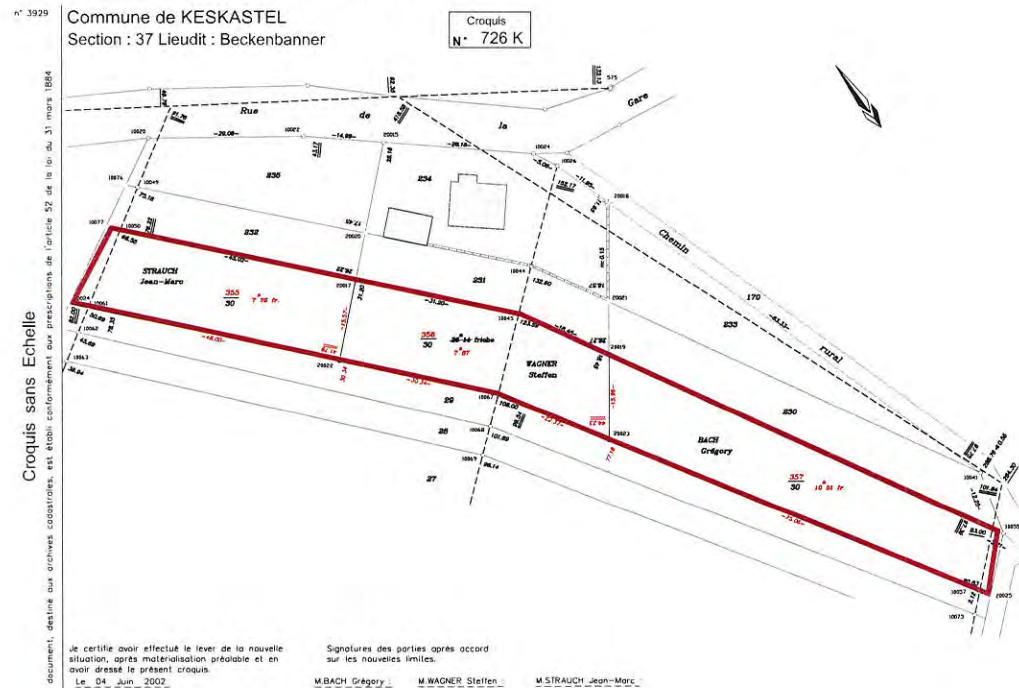
Par ailleurs, cette extension ne présentera pas davantage de nuisances pour le voisinage que ce qui existe actuellement, cette bande ne renforçant pas outre mesure les possibilités de constructions dans ce secteur.

**Pour rétablir ce point, la commune a procédé à la mise à jour de son fond de plan cadastral.**

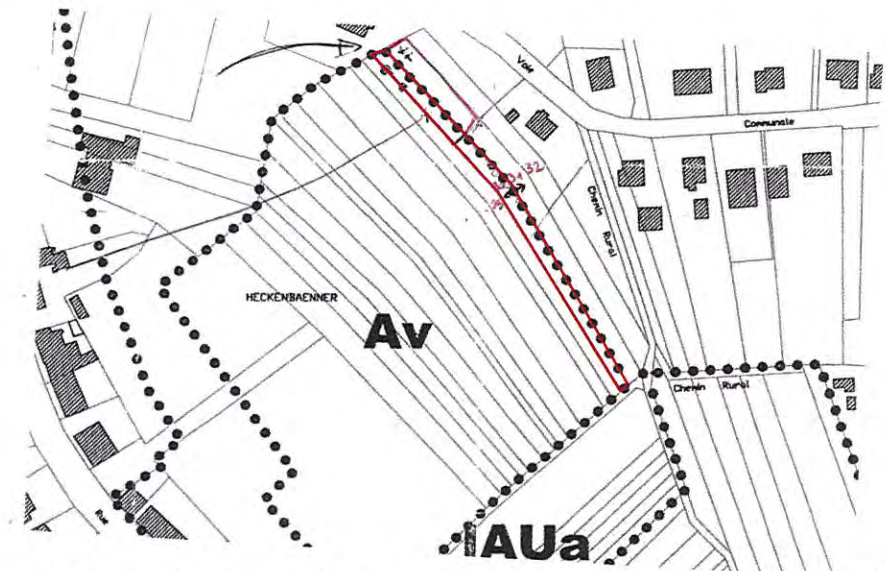
## Zonage sur le secteur visé dans l'ancien POS (antérieur à 2000)



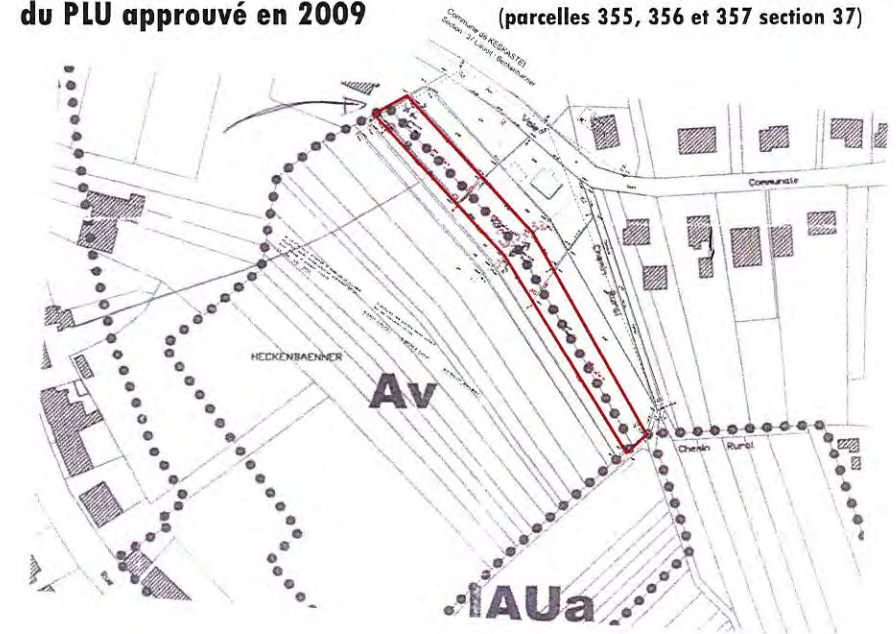
Document d'arpentage du 4 juin 2002



## Zonage sur le secteur visé dans le PLU approuvé en 2009



Comparaison parcellaire du document arpentage et du parcellaire du PLU approuvé en 2009 (parcelles 355, 356 et 357 section 37)

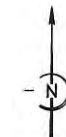


**Localisation de la bande de jardins intégrée à la zone constructible UAb**  
**Sur photo aérienne**

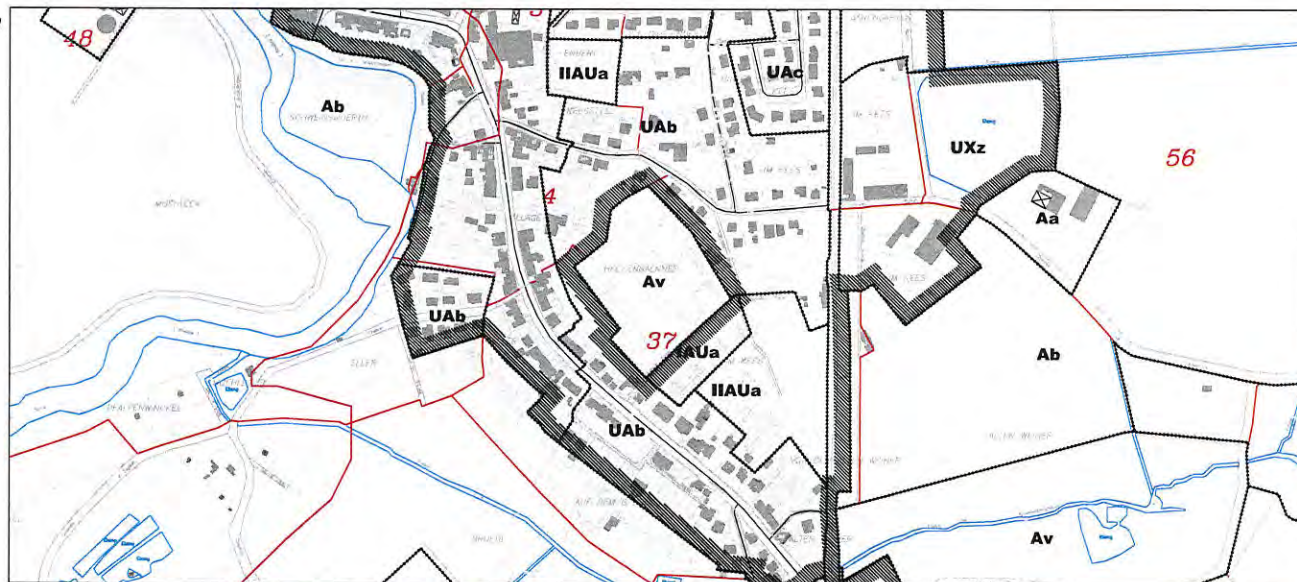


# PLU DE KESKASTEL - REVISION

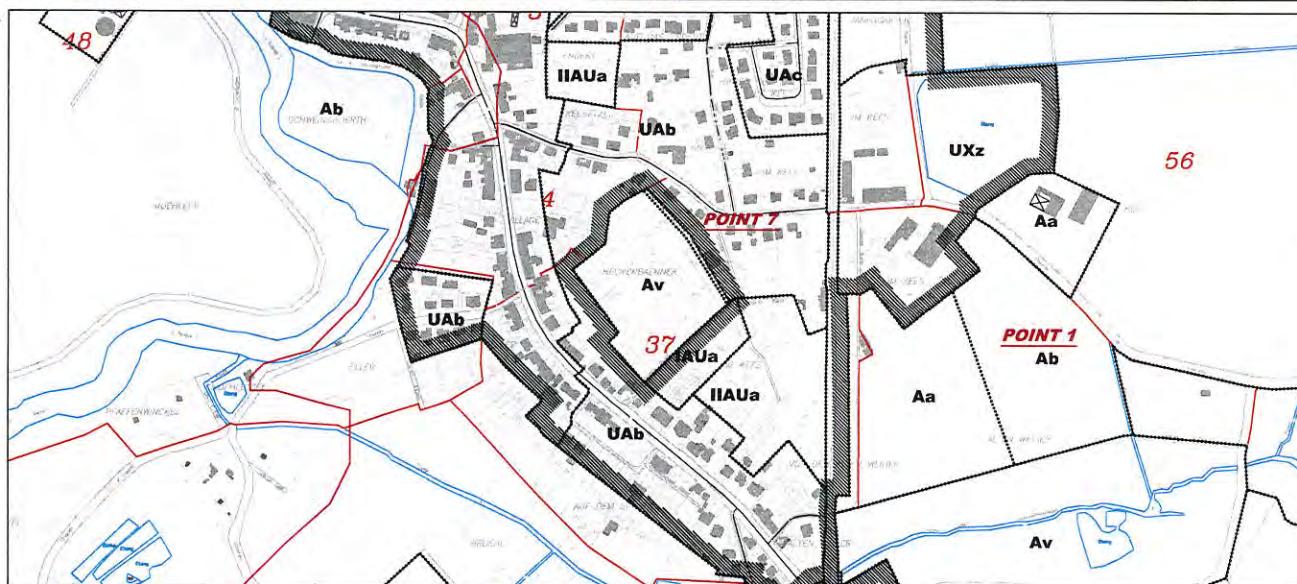
Point n°7



Avant révision



Après révision



## **CONCLUSION**

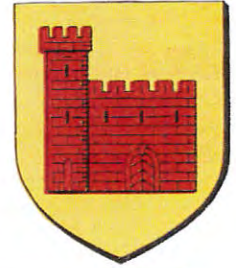
Les points qui font partie de la révision simplifiée du PLU respectent les fondements légaux de cette procédure, sans remise en cause de l'esprit du PADD et sans risques de nuisances.

### **La révision simplifiée du dossier porte sur :**

---

- l'intégration d'une superficie de 10 ares en zone constructible (zone UAb)

# PLAN LOCAL D'URBANISME



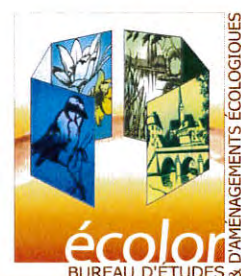
COMMUNE DE  
**KESKASTEL**



**MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTE ~~Rapport~~ de présentation M2

Dossier approuvé par D.C.M. du 25.07.2014



# SOMMAIRE

<b>RAPPELS LEGISLATIFS.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>3</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>5</b>
<b>MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....</b>	<b>6</b>
<b>A. Inscription d'une zone IAUZ en zone UXz : Zone d'activités Nord.....</b>	<b>6</b>
<b>EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU.....</b>	<b>10</b>
<b>MODIFICATION DU REGLEMENT.....</b>	<b>10</b>
<b>A. Modification de l'article 4 de l'ensemble des zones, pour mettre en cohérence le règlement du PLU avec le zonage d'assainissement.....</b>	<b>10</b>
I. Zone UA.....	10
II. Zone UX.....	11
III. Zone UL.....	12
IV. Zone IAUa.....	15
V. Zone IAUz.....	15
VI. Zone IIAUa.....	17
VII. Zone IIAUz.....	17
VIII. Zone A.....	19
IX. Zone N.....	19
<b>B. Modifications diverses du règlement.....</b>	<b>19</b>
I. Modification du règlement des articles 1 et 2 de la zone UX.....	19
II. Modification du règlement des articles 1 et 2 de la zone IAUz.....	21
III. Modification de la hauteur des clôtures en zone UAa et des murs bahuts sur l'ensemble de la zone UA (article 11).....	23
Modification de la hauteur des clôtures en zones UX et IAUz.....	23
IV. Modification de la hauteur des constructions en zones UX et IAUz (article 10).....	24
V. Simplification de la règle de stationnement en zone UX et IAUz (article 12).....	24
VI. Modification de l'article 13 des zones UX et IAUz.....	24
<b>INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>26</b>

## RAPPELS LEGISLATIFS

---

Par délibération du conseil municipal en date du 10 septembre 2013, une modification du PLU a été prescrite.

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme,

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

## INTRODUCTION

---

La commune de KESKASTEL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juin 2009.

Il a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée approuvées par DCM du 20 Août 2012.

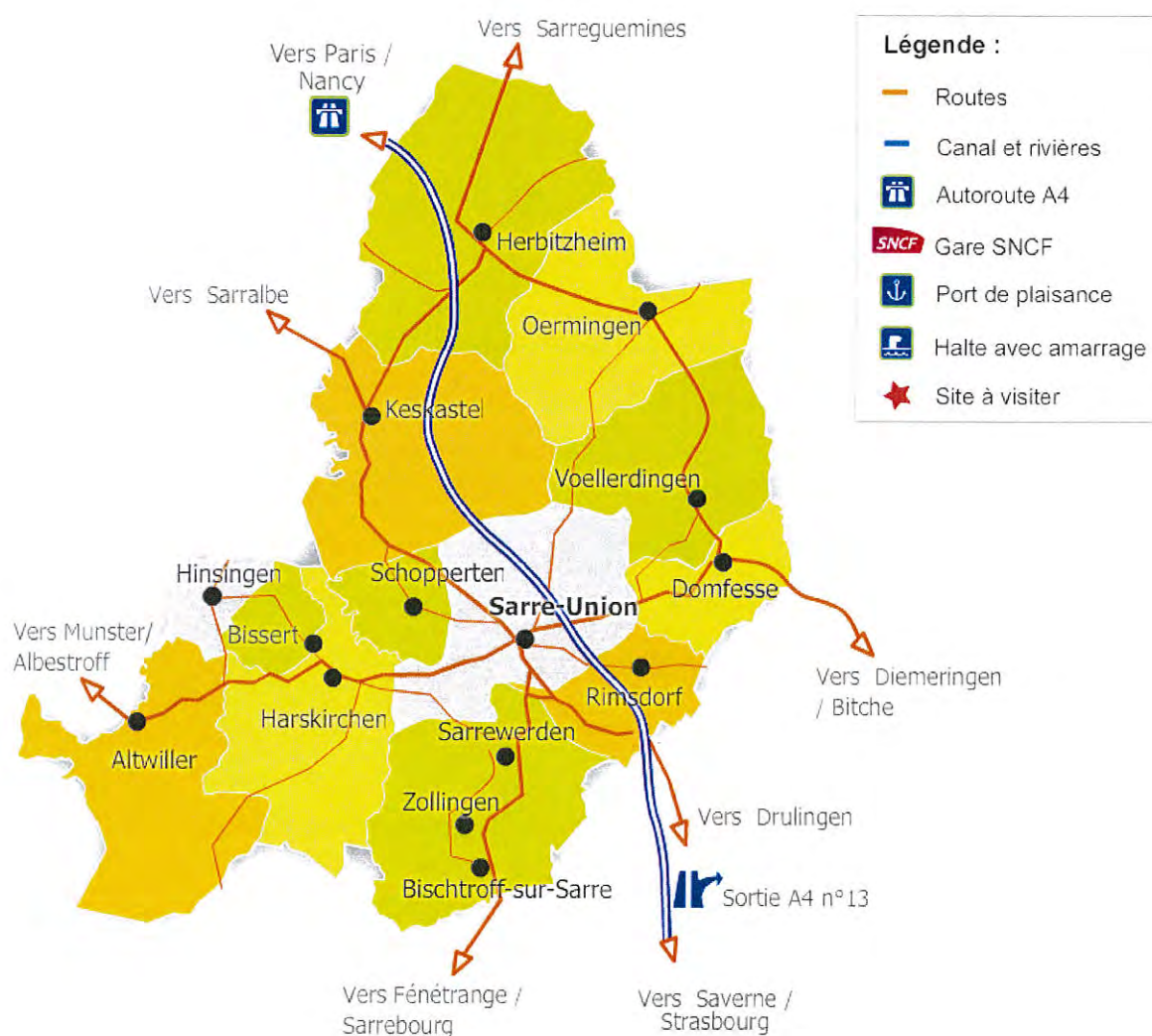
## PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

Keskastel se localise au Nord-Ouest de l'Alsace, dans le canton de Sarre-Union et l'arrondissement de Saverne, ainsi qu'au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Alsace Bossue est en cours d'élaboration.

Keskastel compte 1582 habitants en 2010 et possède un ban communal de 1887 ha.

<b>Commune</b>	<b>KESKASTEL</b>
<b>Canton</b>	Sarre Union
<b>Arrondissement</b>	Saverne
<b>Communauté de communes</b>	Communauté de communes du Pays de Sarre Union
<b>Schéma de Cohérence Territorial</b>	SCOT de l'Alsace Bossue en cours d'élaboration
<b>Nombre d'habitants</b>	1 582 habitants (INSEE 2010)
<b>Superficie</b>	1 887 ha



Périmètre de la communauté de communes du Pays de Sarre-Union (site internet de la CCPS)

# OBJET DE LA MODIFICATION

---

La commune de KESKASTEL envisage aujourd'hui une modification de son PLU qui concerne les points suivants :

**① Une modification du plan de zonage afin d'inscrire 2,2 ha de zone IAUZ en zone UXz pour permettre le développement d'une entreprise déjà présente sur la zone d'activités Nord. La création du nouveau bâtiment générerait ainsi un potentiel de création de 25 nouveaux emplois.**

**② Une modification du règlement, notamment de l'article 4 pour mettre en cohérence le règlement du PLU avec le zonage d'assainissement approuvé en 2009.**

Quelques autres modifications du règlement sont également apportées ; elles sont précisées dans les pages suivantes du présent document.

Les éléments constitutifs de la modification respectent tout à fait le cadre légal imposé par le code de l'urbanisme

# MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

## A. Inscription d'une zone IAUZ en zone UXz : Zone d'activités Nord

La commune souhaite inscrire 2,2 ha (en rose sur le plan en page n°8) de zone IAUZ en zone UXz, sur la zone d'Activités Nord de la commune.

En effet, une entreprise déjà installée sur la zone d'activité Nord, à l'Ouest de la RD 338, souhaite s'agrandir, tout en restant sur la commune. Le site actuel d'implantation de l'entreprise ne lui permet pas de s'agrandir.

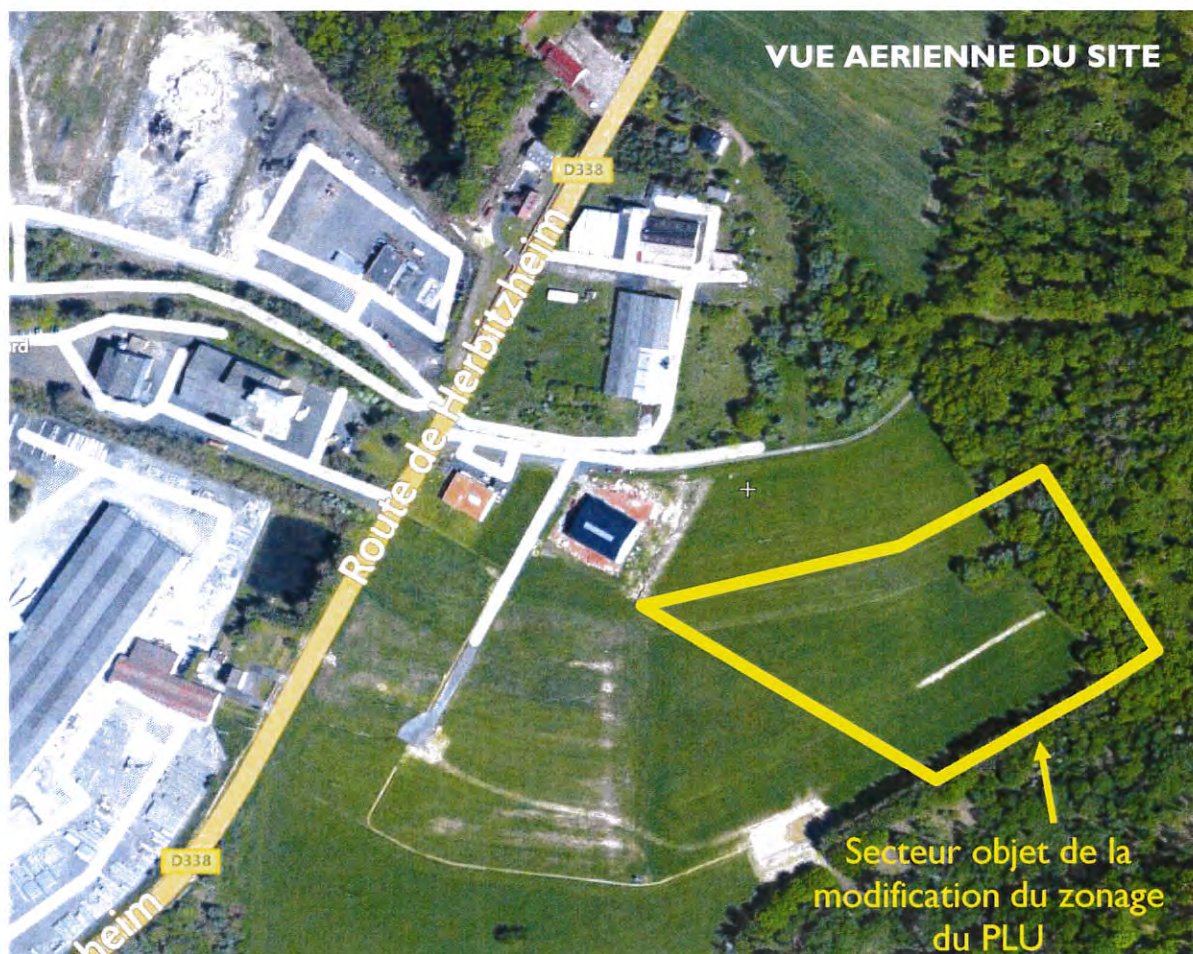
Par conséquent, la société a l'opportunité de se développer, toujours sur la ZA Nord de la commune, mais à l'Est de la RD 338, sur une parcelle communale.

Or, cette parcelle est classée en partie en zone UXz et en partie en zone IAUZ.

Afin que le nouveau bâtiment à venir soit construit sur une seule zone du PLU, la commune a décidé d'inscrire 2,2 ha de zone IAUZ en zone UXz, pour avoir une zone complétée inscrite en UXz.

L'ensemble de la parcelle est communale.

Le secteur concerné par la modification est occupé par terres agricoles en bordure de la forêt.



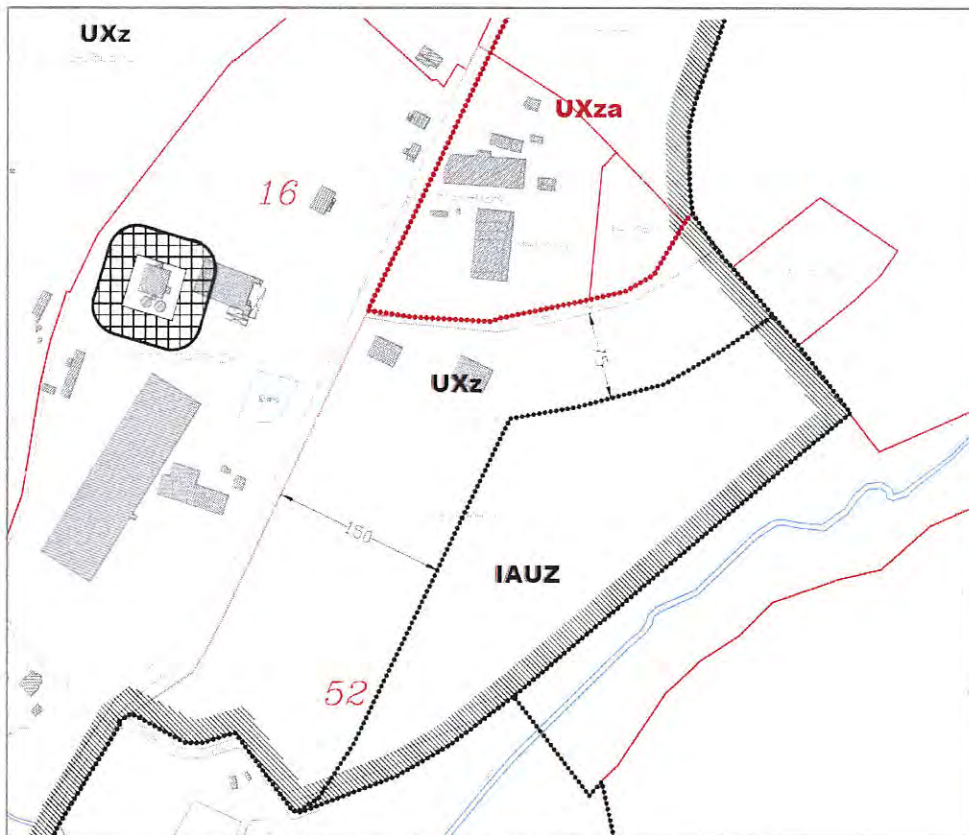


Zone concernée par la modification

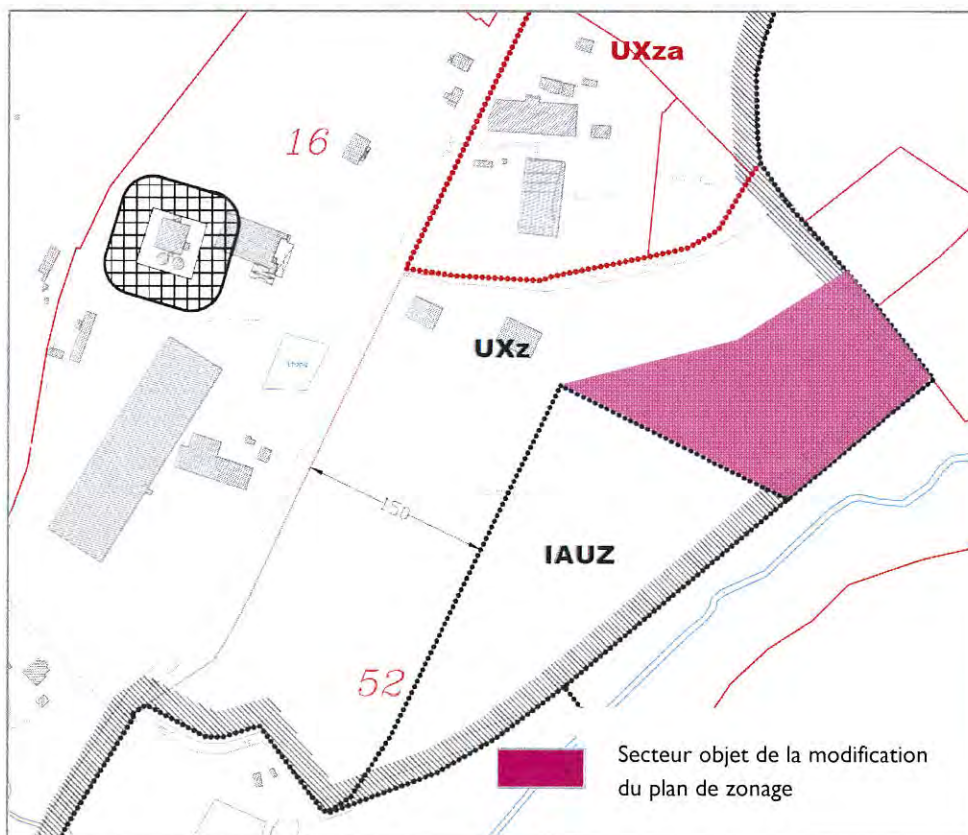


Accès à la zone concernée

**L'assainissement de la zone UXz est un assainissement autonome. Par conséquent, le futur bâtiment ne génèrera que des eaux domestiques et pas d'eaux industrielles.**



Extrait du P.L.U. avant la modification (PLU en vigueur)



Extrait du P.L.U. après la modification

## EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Zones du PLU	Surfaces PLU (ha) 2014	Surfaces PLU (ha) 2014	Variation des surface entre PLU 2012 et PLU 2014
<b>U Zone urbanisée</b>			
UAa	32,50 ha	32,50 ha	
UAb	42,45 ha	42,45 ha	
UAc	12,60 ha	12,60 ha	
UXa	22,10 ha	22,10 ha	
UXf	16,10 ha	16,10 ha	
UXz	75,95 ha	<b>78,15 ha</b>	<b>+2,9 %</b>
UXza	4,20 ha	4,20 ha	
UL	39,90 ha	39,90 ha	
	<i>Sous-total</i> <b>245,80 ha</b>	<b>248 ha</b>	<b>+ 0,9 %</b>
<b>AU Zone à urbaniser</b>			
IAUa	8,80 ha	8,80 ha	
IAUz	6,50 ha	<b>4,30 ha</b>	<b>- 3,5 %</b>
IIAUa	6,10 ha	6,10 ha	
IIAUz	23 ha	23 ha	
	<i>Sous-total</i> <b>44,40 ha</b>	<b>42,20 ha</b>	<b>- 5 %</b>
<b>A Zone agricole</b>			
Aa	25,10 ha	25,10 ha	
Ab	716,10 ha	716,10 ha	
Av	12,60 ha	12,60 ha	
	<i>Sous-total</i> <b>753,80 ha</b>	<b>753,80 ha</b>	
<b>N Zone naturelle</b>			
N	849 ha	849 ha	
	<i>Sous-total</i> <b>849 ha</b>	<b>849 ha</b>	
<b>Surface communale totale</b>	<b>1893 ha</b>	<b>1893 ha</b>	

En rouge, les surfaces modifiées dans la modification du PLU.

# MODIFICATION DU REGLEMENT

## A. Modification de l'article 4 de l'ensemble des zones du règlement, pour mettre en cohérence le règlement du PLU avec le zonage d'assainissement approuvé

La commune souhaite modifier l'article 4 (desserte par les réseaux) du règlement des zones UA, UX, UL, IAUa, IAUz, IIAU, IIAUz, A et N afin de l'inscrire en cohérence avec le zonage d'assainissement approuvé en 2009 (Cf. pages ci-après).

L'ensemble des modifications affectant le règlement actuel est indiqué de la façon suivante : les formules supprimées sont barrées par un simple trait et les formules ajoutées sont en **rouge**.

### I. ZONE UA

#### Article 4 UA

##### ➤ Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

~~Les eaux pluviales~~ pourront être acceptées dans ce réseau sous certaines conditions ; elles pourront être soumises à des prescriptions en termes de rejets (qualitatives et quantitatives).

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

➤ **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées existant, les constructions doivent diriger leurs eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

En vertu de l'article L1331-I-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

## II. ZONE UX

Dans le PLU, le secteur d'activités, localisé à l'Est de la voie ferrée, dans le village est inscrit en assainissement collectif au zonage d'assainissement, il a été ajouté un paragraphe dans le règlement, sur l'assainissement collectif unitaire.

### Article 4 UX

➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

Les eaux usées de type domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

IMPORTANT Toutes les zones qui n'ont pas de classement  
sont considérées par défaut comme de l'assainissement NON-COLLECTIF

Commune de  
KESKASTEL



ETUDE DU ZONAGE

Annexe 2  
Plan du zonage d'assainissement

Echelle 1 / 5000



### III. ZONE UL

La zone UL, propriété communale, est inscrite au zonage d'assainissement en zonage collectif de type unitaire et en zonage non collectif.

Dans le règlement, il a été supprimé le paragraphe sur l'assainissement collectif séparatif et l'assainissement non collectif.

#### Article 4 UL

##### ~~➤ **Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE SEPARATIF**~~

~~Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX USEES.~~

~~Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions, décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées dans le réseau EAUX USEES après un traitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.~~

~~Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage, rejet des pompes à chaleur,...), des eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau EAUX PLUVIALES après un prétraitement adapté qui leur donnera les caractéristiques des eaux pluviales (un accord écrit de la commune sera toutefois nécessaire avec engagement sur les critères à travers une convention de rejet).~~

~~Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX PLUVIALES; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions (qualitatives et/ou quantitatives).~~

~~Les eaux souterraines, si elles doivent être rejetées, le seront impérativement dans le réseau EAUX PLUVIALES.~~

##### **➤ Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE**

**Toute construction et installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.**

Les eaux usées de type domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage,...), des eaux industrielles pourront éventuellement être acceptées dans le réseau après un prétraitement adapté qui leur donnera les caractéristiques des eaux pluviales (un accord écrit de la commune sera toutefois nécessaire avec engagement sur les critères à travers la convention de rejet).

Les eaux pluviales pourront être acceptées dans ce réseau sous certaines conditions; elles pourront être soumises à des prescriptions en termes de rejets (qualitatives et quantitatives).

### Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.

### ➤ ~~Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF~~

~~Les eaux usées domestiques~~ devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

#### Les eaux usées industrielles

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordé éventuellement ultérieurement au réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées existant, les constructions doivent diriger leurs eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

En vertu de l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

## IV. ZONE IAUa

Dans l'article 4 de la zone IAUa, des précisions sont apportées sur le traitement des eaux pluviales.

### Article 4 IAUa

#### Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE

Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.

Les eaux usées industrielles, pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives.

## V. ZONE IAUz

Dans le PLU, les secteurs IAUz, sont inscrits en assainissement non collectif au zonage d'assainissement. Les paragraphes du règlement concernant l'assainissement collectif de type unitaire et séparatif ont été supprimés. Des règles sur l'assainissement non collectif ont été ajoutées.

### Article 4 IAUz

#### ➤ Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

I. Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Les eaux usées industrielles,

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux souterraines ne seront pas collectées.

➤ ~~Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE SEPARATIF~~

~~Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX USEES.~~

~~Les eaux usées industrielles pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées dans le réseau EAUX USEES après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.~~

~~Par dérogation, pour des eaux issues de certains processus de fabrication (eaux de lavage...), des eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau EAUX PLUVIALES après un prétraitement adapté qui leur donnera les caractéristiques des eaux pluviales (un accord écrit de la commune sera toutefois nécessaire avec engagement sur les critères à travers une convention de rejet).~~

~~Les eaux pluviales seront impérativement rejetées dans le réseau EAUX PLUVIALES ; leur rejet pourra être soumis à des prescriptions (qualitatives et/ou quantitatives).~~

~~Les eaux souterraines, si elles doivent être rejetées, le seront impérativement dans le réseau EAUX PLUVIALES.~~

➤ ~~Parcelles desservies par un ASSAINISSEMENT COLLECTIF de TYPE UNITAIRE~~

~~Les eaux usées domestiques seront impérativement rejetées dans ce réseau.~~

~~Les eaux usées industrielles pourront être acceptées dans le réseau public sous certaines conditions décidées par la commune dans le cadre d'une convention de rejet signée avec chaque entreprise concernée. Si elles sont acceptées, elles seront rejetées après un prétraitement adapté leur donnant à l'issue de cette intervention les caractéristiques des eaux usées domestiques.~~

~~Les eaux pluviales pourront être acceptées dans ce réseau sous certaines conditions ; elles pourront être soumises à des prescriptions en terme de rejets (qualitatives et quantitatives).~~

~~Les eaux souterraines pourront ne pas être acceptées dans ce réseau.~~

## VI. ZONE IIAUa

Dans l'article 4 de la zone IIAUa, des précisions sont apportées sur le traitement des eaux pluviales.

### Article 4 IIAUa

#### Les eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas la règle. Des solutions de gestion à la parcelle devront être mises en place autant que la topographie, la pédologie et la configuration du terrain le permettent. En cas d'impossibilité, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En dernier recours, les eaux pluviales pourront être acceptées dans le réseau unitaire sous certaines conditions. Le rejet pourra être soumis à des prescriptions qualitatives et quantitatives

## VII. ZONE IIAUz

Dans le PLU, les secteurs IIAUz, sont inscrits en assainissement non collectif au zonage d'assainissement. Les paragraphes du règlement concernant l'assainissement collectif de type unitaire et séparatif ont été supprimés. Des règles sur l'assainissement non collectif ont été ajoutées.

### Article 4 IIAUz

#### ➤ **Parcelles non desservies, à envisager en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

II. Les eaux usées de type domestiques devront être dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

#### Les eaux usées industrielles.

Les activités générant des eaux usées industrielles ne sont pas autorisées en l'absence de réseau collectif.

#### Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

L'évacuation des eaux sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

## VIII. ZONE A

Dans l'article 4 de la zone A, un paragraphe concernant les dispositifs de gestion des eaux pluviales a été ajouté en 4.2.4.

### Article 4 A

4.2.4. Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires, avec ou sans raccordement au réseau public d'assainissement. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

## IX. ZONE N

Dans l'article 4 de la zone A, une phrase concernant l'autorisation préalable du gestionnaire a été ajoutée.

### Article 4 N

Les eaux pluviales ne seront pas collectées.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié **et à l'autorisation préalable du gestionnaire du milieu récepteur.**

## B. MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT

### I. Modification du règlement des articles 1 et 2 de la zone UX

Les occupations et utilisations du sol ont été définies plus précisément en UXz et UXza.

Une précision concernant les parcelles en assainissement collectif et non collectif est apportée en article 2 de la zone UXz.

---

### Extrait du règlement de la zone UX

**La zone UX** est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

~~L'installation d'activités de caractère artisanal et industriel est conditionnée par un raccordement à un réseau d'assainissement collectif.~~

Elle se compose de trois 4 sous-secteurs :

- un secteur UXa qui correspond à l'aire de repos autoroutière de Keskastel (A4),
- un secteur UXf qui correspond à l'emprise de la voie ferrée,
- un secteur UXz qui correspond ~~aux zones d'activités pour~~ à une zone permettant l'implantation ~~de bâtiments d'activités à vocation de nouvelles activités (à vocation exclusive du site à savoir activités industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et hôtelières dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement).~~ de nouvelles ~~bâtiments~~ d'activités à vocation d'activités industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, hôtelières dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement ou et d'activités agricoles).

Application de l'article R 123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction ou, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone s'appliqueront à chaque terrain issu de la division.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.

~~1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur taille, sauf création, transformation ou extension, de plans d'eau, mentionnées aux articles 2.1.7 et 2.1.8.~~

1.2. Les activités industrielles et artisanales en l'absence de raccordement possible au collectif d'assainissement (sauf dans les cas visés à l'article 2).

1.3. Les activités agricoles, sauf dans le secteur UXza.

### **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

---

2.1. Dans le secteur UXz sont admis sous conditions :

➤ **Parcelles en ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous conditions de mettre en place un assainissement non collectif et ne générer que des eaux de type domestique.

➤ **Parcelles en ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

2.1.2. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, de bureau, hôtelier, commercial, sous réserve d'un prétraitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau collectif existant, conformément à la réglementation en vigueur.

2.1.3. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux usés de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés, entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments.

~~2.1.3. Les extensions des activités existantes sous réserve de traitement des eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~A titre d'information, si l'extension concerne une pièce ou des sanitaires, il conviendra de revoir éventuellement la filière d'assainissement autonome : volume supplémentaire de la fosse, superficie d'épandage. Si l'extension porte sur l'activité, le rejet des eaux industrielles devra se faire par fosse étanche de récupération et élimination comme déchet industriel par une société spécialisée.~~

2.1.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.

2.1.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.

2.1.6. Les **installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif public**, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et **à condition** de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

**2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**

~~2.1.7. La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales ainsi que les réserves d'incendie.~~

~~2.1.8. Toute transformation ou aménagement des plans d'eau existants (étangs) à condition d'être lié à une construction, installation ou utilisation du sol admise dans la zone.~~

2.1.8. La création d'abris à vocation de loisirs et de pêche associés à un étang existant à condition que l'abri soit d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que l'étang réponde également à des besoins en termes de réserve d'incendie.

## II. Modification du règlement des articles 1 et 2 de la zone IAUz

Quelques adaptations ont été apportées aux articles 1 et 2 de la zone IAUz pour notamment être en cohérence avec l'assainissement non collectif de la zone (ne générer que des eaux de type domestiques) et pour autoriser les affouillements et exhaussements de sol liés aux O.U.S. admises dans la zone.

## Extrait du règlement de la zone IAUz

### Article 1 IAUz : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article 2 est interdite.
- 1.2. ~~Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur taille, sauf création de plan d'eau mentionnée à l'article 2.7.~~

### Article 2 IAUz : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- 2.1. A l'exception des équipements publics, toute nouvelle O.U.S. doit, soit s'inscrire soit être réalisée dans une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction sous forme de lotissement ou de Zone d'Aménagement Concerté.
- 2.2. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage **industriel, artisanal**, commercial, de bureaux, hôtelière, sous condition d'être compatibles avec la présence des autres activités, ~~et sous condition d'être compatibles~~ avec le milieu environnant, **de mettre en place un assainissement non collectif et de ne générer que des eaux de type domestique.**
- 2.3. Les dépôts à ciel ouverts de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés et entretenus et localisés à l'arrière des bâtiments (par rapport à la RD1061).
- 2.4. Dans la limite d'un logement par entreprise sont autorisés les logements de fonction, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes et qu'ils soient compatibles avec la présence d'activités économiques.
- 2.5. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension de constructions à condition qu'il n'en résulte pas un changement incompatible avec le caractère de la zone.
- 2.6. Les **installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** public, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et à **condition** de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- 2.8. La création de plans d'eau à condition qu'ils soient liés à la réalisation de rétention d'eaux pluviales et de réserves contre les incendies.

### III. Modification de la hauteur des clôtures en zone UAa et des murs bahuts sur l'ensemble de la zone UA (article 11). Modification de la hauteur des clôtures en zones UX et IAUz

En secteur UAa, la commune souhaite augmenter la hauteur des clôtures en limite du domaine public afin de passer de 0,45 m à 0,60 m.

Dans l'ensemble de la zone UA, la commune souhaite passer la hauteur des murs bahuts à 0,60 m au lieu de 0,45 m.

Ce changement de hauteur est plus cohérent par rapport à la hauteur des agglos.

Dans les zones UX et IAUz, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 4 mètres au lieu de 2 mètres actuellement.

---

#### **Extrait du règlement de la zone UA**

##### **11.4. Dans le secteur UAa**

11.4.1. La hauteur des clôtures le long du domaine public ne pourra excéder ~~0,45~~ 0,60 mètre.

11.4.2. La hauteur des clôtures en limites séparatives ne pourra excéder 2,00 mètres.

11.4.3. Entre le domaine public et la construction située en première ligne, seuls sont autorisés des bordures, un revêtement de sol différencié, ou un mur bahut de ~~0,45~~ 0,60 mètre de hauteur maximum.

##### **11.6. Dans l'ensemble de la zone**

11.6.1. Les clôtures sont facultatives.

11.6.2. La hauteur des murs bahuts des clôtures ne pourra excéder ~~0,45~~ 0,60 mètre.

#### IV. Modification de la hauteur des constructions en zones UX et IAUz (article 10)

La hauteur totale des constructions :

- en zone **UX** passe de 12 mètres à 15 mètres,
- en zone **IAUXz** passe de 10 mètres à 15 mètres.

Cette hauteur s'entend hors tout. Elle permettra aux entreprises d'avoir la possibilité de construire des bâtiments plus hauts qu'actuellement en fonction de leurs besoins.

---

##### Extrait du règlement de la zone UX

**10.1.** La hauteur maximale des constructions autorisées dans la présente zone est fixée à **+2 15** mètres.

##### Extrait du règlement de la zone IAUz

**10.2.** La hauteur maximale des constructions **autorisées à usage d'habitation, de commerce, et de bureaux** est fixée à **+0 15** mètres.

#### V. Simplification de la règle de stationnement en zone UX et IAUz (article 12)

Le règlement sur le stationnement, dans l'article 12 des zones UX et IAUz, est simplifiée en supprimant les normes et en ne conservant que la règle suivante :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif **et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.** »

#### VI. Modification de l'article 13 des zones UX et IAUz

L'article 13 du règlement des zones UX et IAUz est modifié en supprimant la phrase suivante « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places véhicules légers et d'un arbre pour 2 places poids lourds ».

Dans la zone IAUz, la surface minimale des unités foncières réservée aux aménagements paysagers passe de 20 % à 15 % (comme en zone UXz et UXza).

---

### **Extrait du règlement du secteur UXz et UXza**

#### **13.2. Dans les secteurs UXz et UXza,**

13.2.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2.2. Au moins 15 % de la superficie des unités foncières doivent être réservés à des aménagements paysagers.

~~13.2.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places véhicules légers et d'un arbre pour 2 places poids lourds.~~

13.2.3. Les bandes de recul des constructions et installations le long de la RD 338 et de la RD 1061 devront faire l'objet de traitement paysager de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes.

### **Extrait du règlement de la zone IAUz**

13.1. Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces locales à feuilles caduques ou les fruitiers à hautes tiges.

13.2. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.3. Au moins 20 15 % de la superficie des unités foncières doit être réservé à des aménagements paysagers.

~~13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places véhicules légers et d'un arbre pour 2 places poids lourds.~~

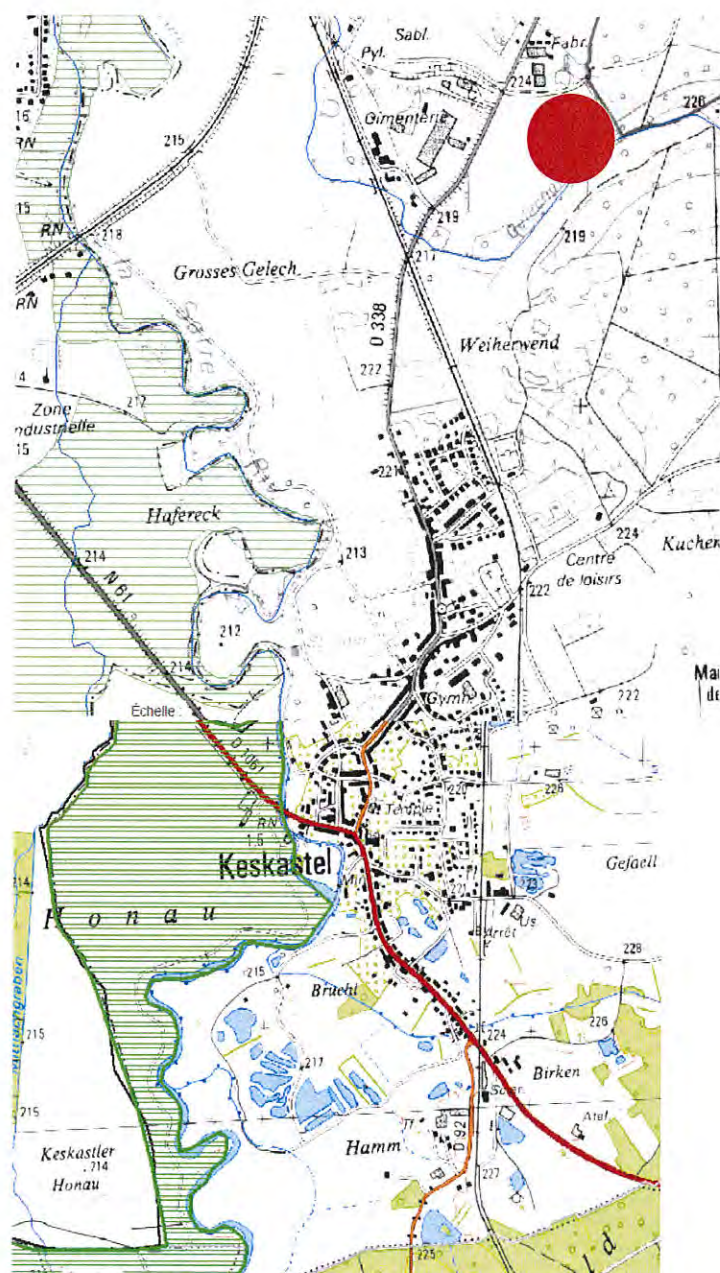
# INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur la commune de KESKASTEL est concernée par le site Natura 2000 directive Habitats « Vallée de la Sarre, de l'Isch, de l'Albe et marais de Francaltroff.

Ce site Natura 2000 se poursuit sur la commune de Sarralbe.

Il est caractérisé par des prairies humides.

Le projet de modification du PLU de Keskastel concerne l'inscription d'une zone IAUz en UXz (Point rouge sur la carte). Ce projet est situé à 1100 m du site Natura 2000.



Site Natura 2000 directive Habitats « Vallée de la Sarre, de l'Isch, de l'Albe et marais de Francaltroff

## **EVALUATION DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000**

Les modifications de zonage du PLU, se situe à environ 1100 m à l'Est du site Natura 2000.

Elles n'auront pas d'impact sur le site Natura 2000 et sur les habitats et espèces qui ont justifié son intégration au réseau Natura 2000.

Commune de KESKASTEL

REÇU LE :

- 7 JAN. 2015

A LA SOUS-PREFECTURE  
DE SAVERNE

## Notice explicative

### Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



**EDITION AOUT 2014**

*Document approuvé vu pour être annexé à  
la Délibération du Conseil Municipal du : .....*

*Le Maire*

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE KESKASTEL .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRESENTATION DU POINT DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>6</b>
<b><i>MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA, SECTEURS UAB ET UAC, POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION DE BATIMENTS A PLUS DE 3 METRES DE L'ALIGNEMENT DES VOIES (5 METRES ACTUELLEMENT).....</i></b>	<b>6</b>

## PREAMBULE

Par délibération du conseil municipal une modification simplifiée du PLU a été décidée.

Le code de l'urbanisme dans son article L.123-13-1 précise que: « sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ».

Par ailleurs, dans l'article L.123-13-3, il est spécifié que : « En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

Dans le cas présent, il s'agit de majorer les droits à bâtir dans une zone urbaine dans la limite des 20% autorisés par la procédure de modification simplifiée.

**Le présent dossier s'inscrit donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.**

# **1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE**

Keskastel se localise au Nord-Ouest de l'Alsace, dans le canton de Sarre-Union et l'arrondissement de Saverne, ainsi que dans le territoire de projets de la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union. Cette dernière a été créée le 30 décembre 1998, compte 11449 habitants, regroupe treize communes autour du bourg centre de Sarre-Union, et appartient à l'Alsace Bossue, région à la ruralité affirmée et à la couverture forestière importante, et qui apparaît comme une enclave alsacienne en Lorraine.

Territoire en grande partie sous influence de Sarreguemines, la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union appartient cependant à l'aire d'étude du Pays de Saverne et du futur SCOT de l'Alsace Bossue.

Keskastel compte 1438 habitants en 1999 et possède un ban communal de 1887 ha.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2009.

## **2. OPPORTUNITE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE KESKASTEL**

La procédure de modification engagée ne concerne qu'un points :

- Modification de l'article 6 de la zone UA, secteurs UAb et UAc, pour permettre l'implantation de bâtiments à plus de 3 mètres de l'alignement des voies (5 mètres actuellement) ;

### 3. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

#### **Modification de l'article 6 de la zone UA, secteurs UAb et UAc, pour permettre l'implantation de bâtiments à plus de 3 mètres de l'alignement des voies (5 mètres actuellement)**

Le règlement actuel de la zone UA précise point 6.2., qu'en secteur UAb :

- 6.2.1. *La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer entre 5 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique.*
- 6.2.2. *En cas de réhabilitation ou de transformation, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer dans la continuité de la façade existante ou à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.*
- 6.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ligne.

*De même point 6.3., en secteur UAc :*

*Toute construction sera implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.*

Ces restrictions sont un frein à la réalisation de certains projets permettant de densifier les zones urbaines déjà viabilisées et équipées.

Une façade sur rue plus proche que 5 mètres faciliterait certains projet. Une distance de 3 mètres serait tout à fait appropriée puisqu'elle laisserait un espace non bâti encore conséquent entre la limite de l'emprise des voies et les constructions.

Afin de lever cette restriction, la commune souhaite modifier ce point en le précisant ainsi :

#### **Article 6**

- **Modifier le règlement de la zone UA**

#### **6.2. En secteur UAb**

- 6.2.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer entre 3 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

- 6.2.4. En cas de réhabilitation ou de transformation, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique et/ou privée des constructions doit se situer dans la continuité de la façade existante ou à 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.
- 6.2.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments situés en seconde ligne.

### **6.3. En secteur UAc**

Toute construction sera implantée à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

## KESKASTEL

### NOTICE EXPLICATIVE MODIFICATION n°3

(A annexer au rapport de présentation)

Approbation du PLU le 18/06/2009  
Modification n°1 le 20/08/2012  
Révision simplifiée n°1 le 20/08/2012  
Modification n°2 le 25/07/2014  
Modification simplifiée n°1 le 16/12/2014

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal date du 16/02/2022,



A Keskastel,

le Maire,  
Gabriel GLATH

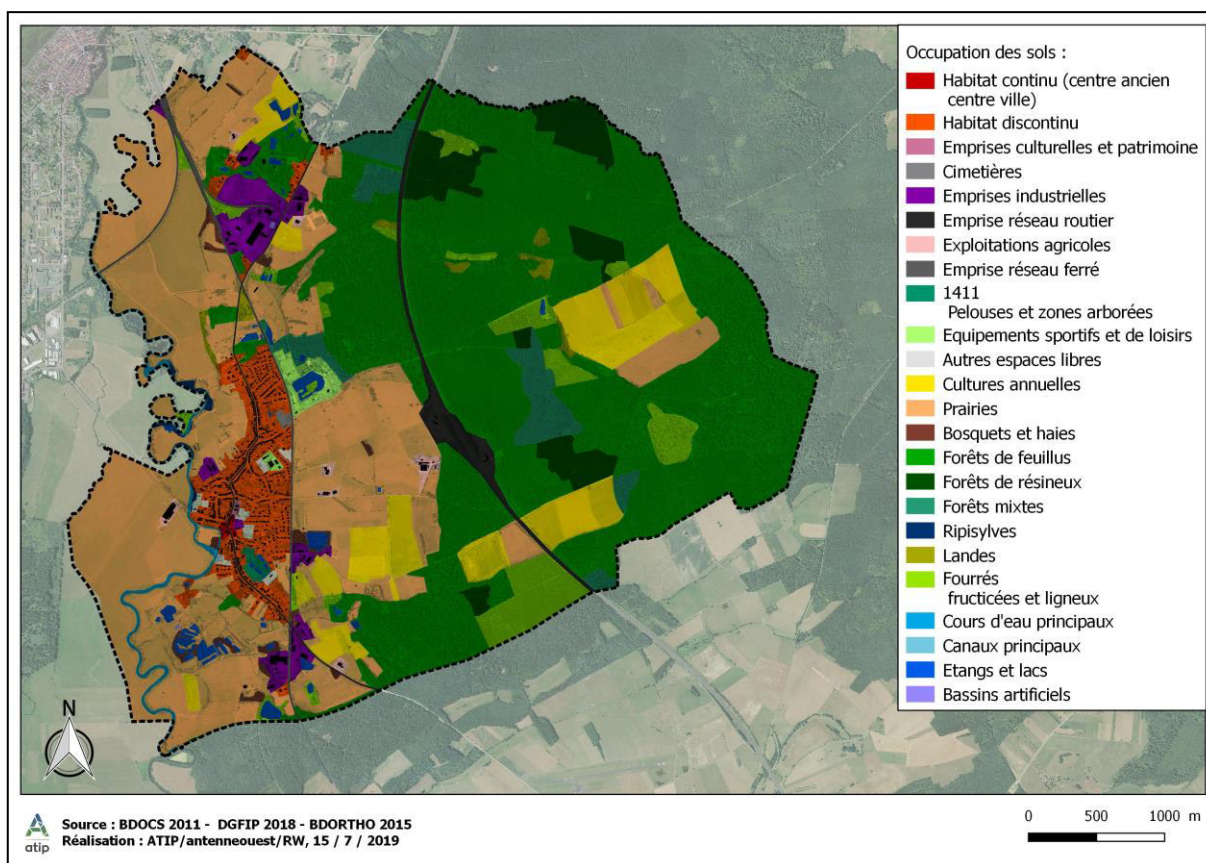


**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rue de Maennoisheim 67700 SAVERNE

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>Objet de la modification.....</b>	<b>5</b>
<b>Choix et déroulement de la procédure.....</b>	<b>5</b>
1. Choix de la procédure.....	5
2. Déroulement de la procédure.....	5
3. Documents à modifier.....	6
<b>POINT N°1 : Reclassement des terrains actuellement en zone agricole inconstructible (Ab) en zone agricole constructible (Aa).....</b>	<b>7</b>
1. Projet communal .....	7
2. Incidence du projet sur le paysage.....	9
3. Incidence du projet sur la santé humaine .....	10
4. Incidences sur l'environnement .....	10
a. Le risque inondation et les coulées d'eau boueuses.....	10
b. Incidences sur les zones humides .....	12
c. Incidences sur les espèces protégées et leur habitat.....	14
d. Conclusion sur les enjeux environnementaux .....	17
5. Pièces du PLU modifiées.....	18
<b>POINT N°2 : Adaptations réglementaires aux articles 8 et 10.....</b>	<b>20</b>
1. Projet de la commune .....	20
2. Modification de la règle à l'article 8 dans les zones UA, UX, IAUa, IAUz, IIAUa et IIAUZ du règlement.....	20
a. Modification de l'article 8UA : .....	20
b. Modification des articles 8 UX, IAUa, IAUz, IIAUa, IIAUZ : .....	21
3. Modification de l'article 10 dans toutes les zones du PLU .....	24
4. Incidences du projet sur le paysage et l'environnement.....	24
<b>Prise en compte de Natura 2000 .....</b>	<b>25</b>
1. Localisation et description du projet.....	25
2. Évaluation des incidences .....	26
a. Les habitats d'intérêt communautaire leur niveau d'enjeu et les objectifs de développement durable.....	26
b. Les espèces animales d'intérêt communautaire leur niveau d'enjeu et les objectifs de développement durable.....	27
c. Les espèces de la Directive Oiseaux.....	27
3. Incidences du projet de modification sur les espèces et les habitats ayant justifié le site Natura 2000 .....	28
4. Conclusion.....	28





Sur le plan démographique, Keskastel compte 1532 habitants (INSEE – 2016). Le nombre d'habitants est en légère diminution depuis 2011 (1585 habitants).

D'un point de vue réglementaire, depuis l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2017, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Saverne a vu son périmètre évoluer avec l'intégration notamment de la nouvelle communauté de communes d'Alsace Bossue dont Keskastel est membre. Le SCoT de la Région de Saverne approuvé le 22 décembre 2011 est actuellement en cours de révision.

Keskastel dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009. Celui-ci a fait l'objet des évolutions suivantes :

<u>Evolution du Document d'urbanisme</u>	<u>Date d'approbation</u>
Modification n°1	20/08/2012
Révision simplifiée n°1	20/08/2012
Modification n°2	25/07/2014
Modification simplifiée n°1	16/12/2014

Le présent dossier constitue la **troisième modification du PLU avec enquête publique**.

## OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du PLU de Keskastel est mise en œuvre pour :

Point 1 : Adapter le règlement graphique du PLU (zonage), en rectifiant certaines limites entre le secteur agricole inconstructible (Ab) et le secteur agricole constructible (Aa) et ainsi optimiser l'emprise de la zone conformément aux besoins de l'exploitation existante dont le développement sur le site est nécessaire ;

Point 2 : Adapter le règlement à l'article 8, pour les zones U et AU, et à l'article 10, pour toutes les zones, afin de faciliter l'application des règles ;

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

## CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### 1. Choix de la procédure

La procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La modification ne touche à aucun espace boisé classé ni à aucune zones naturelles et forestières. Elle modifie les zones agricoles constructibles et non constructibles mais ne modifie pas leur vocation principale.
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La modification ne touche à aucune des protections environnementales, paysagères.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur à Keskastel a pour orientation de « maintenir l'activité agricole ». Pour cela, il dispose de réserver des espaces inconstructibles pour les cultures et de réserver des secteurs destinés à l'extension des exploitations existantes.

Aussi le premier point de la modification ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Il étend un secteur agricole constructible par le reclassement de terrains actuellement classés en secteur agricole inconstructible pour répondre aux besoins de développement d'un agriculteur éleveur. Une partie de ce même secteur agricole constructible, utilisée pour les pâtures et non vouée à être aménagée, est reclassée en agricole inconstructible pour ainsi compenser en surface les extensions prévues.

Les adaptations réglementaires proposées en deuxième point de la modification ne remettent pas en cause les orientations du PADD car elles visent à compléter l'écriture des règles à l'article 8, dans les zones U et AU, et à l'article 10 dans toutes les zones, pour faciliter leur application ;

Cette procédure de modification devra faire l'objet d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement étant donné qu'il est difficile d'estimer si elle a pour effet de majorer de plus ou moins 20 % les possibilités de construire dans les différentes zones concernées.

### 2. Déroulement de la procédure

Le projet de modification est notifié à l'autorité environnementale ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 (État, Région, Département, chambres consulaires...) avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Municipal.

### **3. Documents à modifier**

Les documents modifiés sont :

- Le rapport de présentation auquel la présente notice est annexée
- Le règlement écrit
- Les plans de règlement concernés

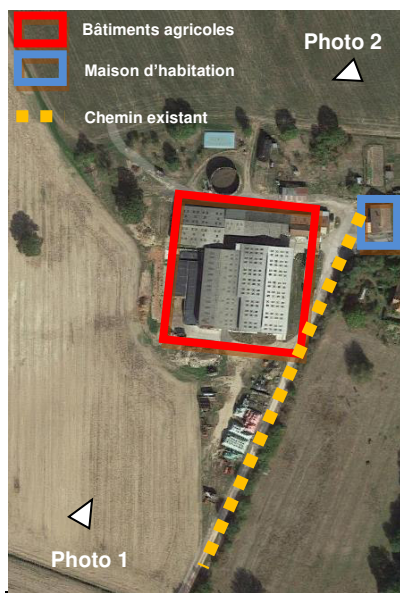
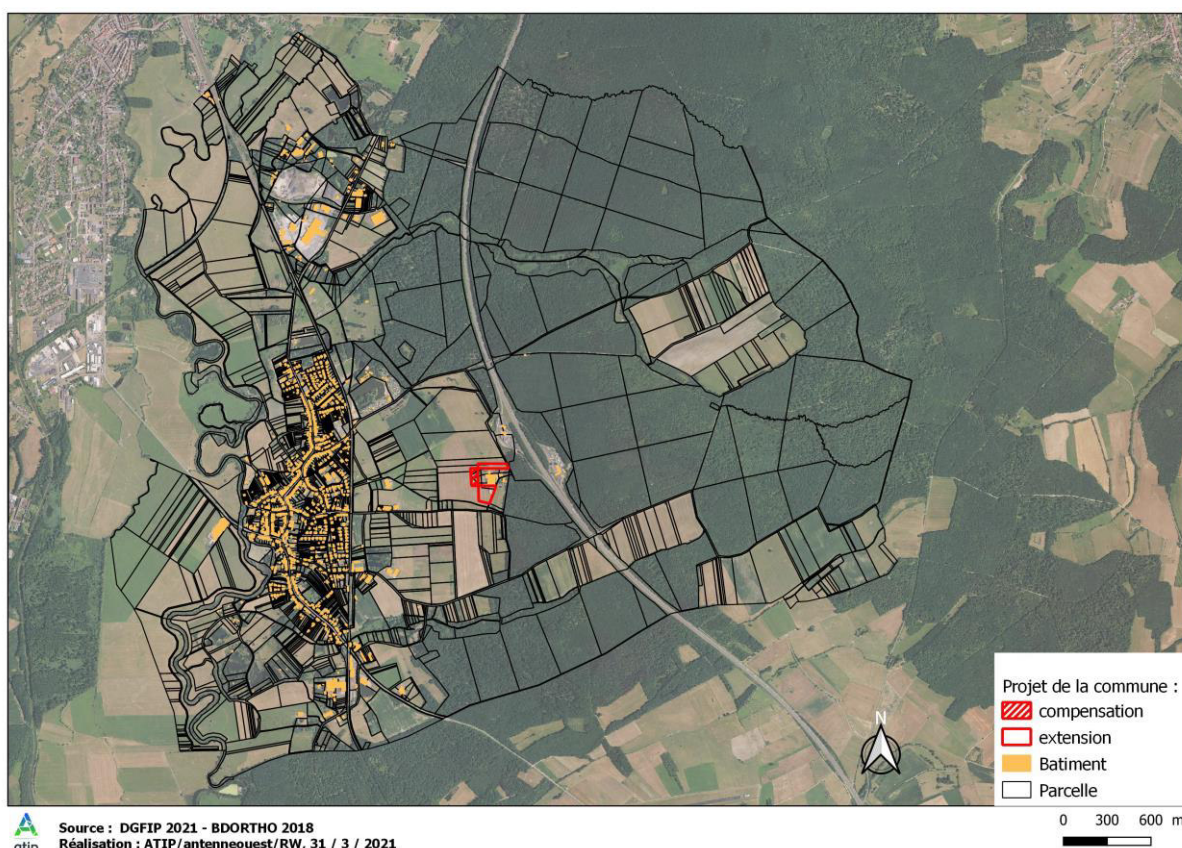
Les autres documents du PLU ne sont pas impactés.

## POINT N°1 : RECLASSEMENT DES TERRAINS ACTUELLEMENT EN ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE (AB) EN ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE (AA)

### 1. Projet communal

Le PLU de Keskastel a défini 6 secteurs agricoles Aa, autorisant les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sur environ 20,9 ha et un secteur Ab, situé autour du village, réservé aux terres labourées et aux prés sur environ 720 ha.

Aujourd'hui, la commune, qui soutient l'activité agricole, souhaite permettre à un exploitant agricole, éleveur de bovins, d'agrandir son exploitation. Celle-ci se situe dans le lieu-dit « Ferme Grosstriesch », à environ 1 km à l'Est des premières habitations du village, et à proximité de l'autoroute A4.



L'exploitation se compose aujourd'hui d'une maison d'habitation, d'une étable et de hangars agricoles construits à proximité. Cette proximité pose des problèmes de sécurité par rapport au risque incendie (cf. schéma ci-contre).

Une partie des terrains au Sud (cf. photo 1 ci-dessous) est utilisée pour le stockage à ciel ouvert et pour le stationnement de machines agricoles. Cette partie est desservie par un chemin.

Une partie des terrains au Nord (cf. photo 2 ci-dessous) est aménagée en potager et sert de lieu de stockage pour le bois et la réserve incendie.



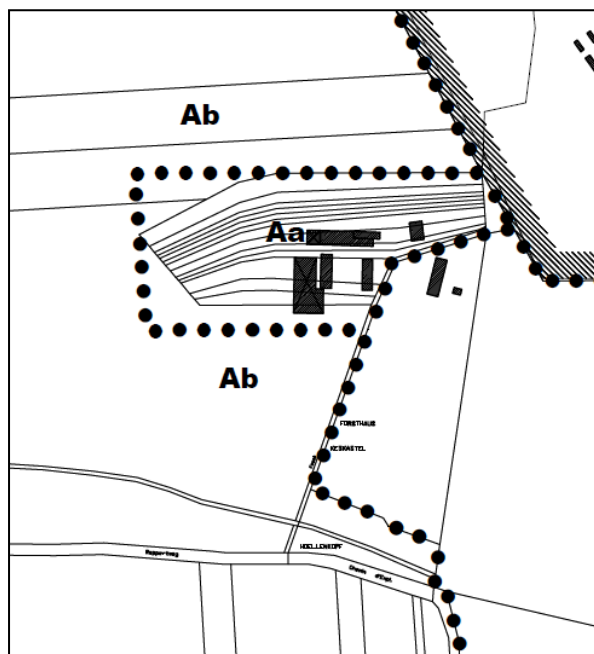
Aujourd'hui l'exploitant a exprimé le besoin de réaménager et d'étendre son exploitation dans un souci de rationaliser le fonctionnement du site et de répondre à :

- des problématiques de sécurité par rapport au risque incendie (du fait de la promiscuité des locaux) ;
- la nécessité de transférer des capacités de stockage dans un bâtiment plus fonctionnel ;
- la nécessité de faciliter l'accès aux bâtiments des engins agricoles et la circulation au sein de l'exploitation.

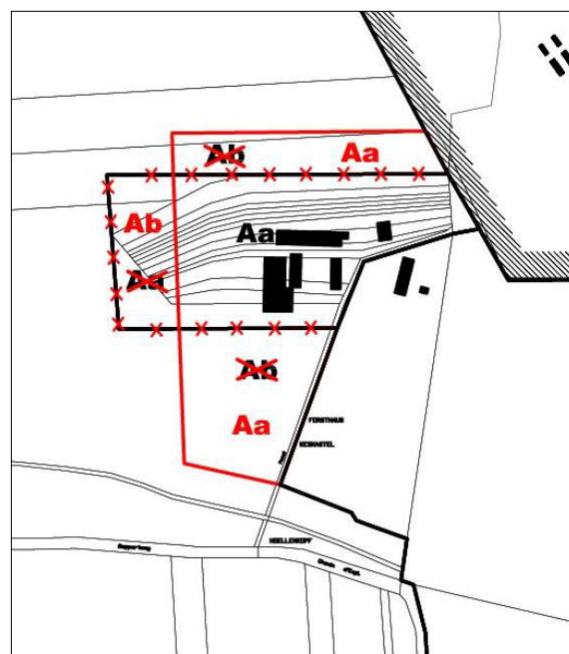
Dans le PLU en vigueur, un secteur Aa de 2,7 ha autorisant les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles a été identifié autour du site (cf. extrait du plan de règlement en vigueur ci-dessous). Le PLU permet dans ce secteur un développement potentiel vers l'Ouest des bâtiments existants.

En réalité, ces terres à l'Ouest sont éloignées des axes de circulations internes à l'exploitation et n'offrent pas de réel potentiel de développement. A l'inverse, les terrains en prolongation vers le Sud et le Nord, sont déjà utilisés pour du stockage et un chemin les desservant existe. Aussi, une extension vers le Sud et le Nord de l'exploitation serait à privilégier pour répondre aux problématiques exposées ci-dessus et rendre possible le développement de l'exploitation.

Dans un souci de maintenir l'exploitation sur le site et d'en permettre le développement, la commune engage donc la modification du PLU pour agrandir le secteur Aa constructible sur 0,67 ha de terrain au Nord et sur 1,13 ha de terrain au Sud. Afin de minimiser l'étendue de la surface d'extension du secteur agricole constructible, 0,60 ha de terrain, actuellement classé à l'Ouest du secteur Aa constructible, est reclassé en agricole inconstructible Ab.



Extrait du règlement en vigueur



Extrait du règlement modifié

Bilan des surfaces

Secteur PLU	Objet de la modification	Total en ha
Ab vers Aa	Extension Sud	1,13
Ab vers Aa	Extension Nord	0,67
Aa vers Ab	Compensation Surface agricole	-0,60
	<b>Extension totale de la surface agricole constructible</b>	<b>1,2</b>
Secteur Aa existant	Surface	2,7ha
Secteur Aa étendu	Surface totale du secteur étendu	3,9 ha

Les terrains ci-dessus ne sont pas concernés par une servitude d'utilité publique qui pourrait contraindre le projet.

L'accès à l'exploitation, ainsi que la desserte en eau potable et en électricité sont existants.

**2. Incidence du projet sur le paysage**

Depuis le village, les incidences éventuelles du développement de l'exploitation sur le paysage sont réduites du fait de l'éloignement de l'exploitation, localisée à 1km des premières habitations.



Photo prise depuis le village du chemin le long de la voie ferré (Google Map)

Depuis l'autoroute, les nouveaux bâtiments seront masqués par la végétation. On ne les distinguera véritablement que depuis le parking « poids lourds » de l'aire de service.



Photo prise depuis l'aire de stationnement sur l'autoroute A4 (Google Map)

Par ailleurs, le règlement du PLU, à l'article 13.2 de la zone A, impose de planter ou d'aménager les espaces libres non bâtis et les aires de stationnement. Cette disposition contribue également à limiter l'incidence des nouvelles constructions sur le paysage.

### 3. Incidence du projet sur la santé humaine

L'objet de la modification du PLU est d'augmenter la surface agricole constructible pour permettre à l'exploitation agricole existante de s'étendre. L'activité principale de l'exploitation (élevage de bovins) est soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Une nouvelle extension modifiera donc le périmètre de réciprocité existant. Néanmoins, l'exploitation se situe déjà à plus de 500 m des premières habitations, à 300 m de l'aire de service aux abords de l'autoroute A4, et à plus de 1km du périmètre de protection de captage d'eau rapproché existant dans la commune. Aussi le projet de modification est sans incidence sur la santé humaine au regard de la réglementation des ICPE.

### 4. Incidences sur l'environnement

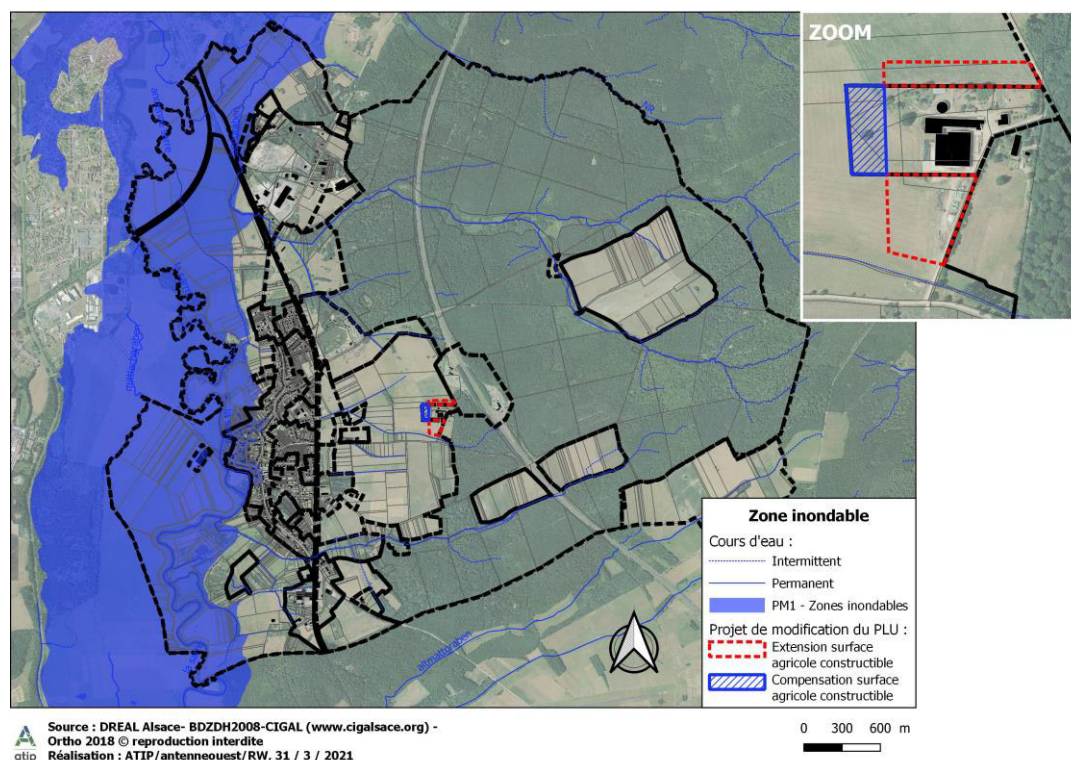
La commune de Keskastel est concernée par certains enjeux environnementaux pour lesquels il convient d'analyser l'incidence du reclassement de terrains actuellement classés en secteur agricole inconstructible dans le PLU, en secteur constructible pour les exploitations agricoles.

La commune est notamment concernée par le site Natura 2000 de la vallée de la Sarre, de l'Albe, de l'Isch et du Marais du Francaltroff localisé à l'Ouest. L'incidence de la modification du PLU sur ce site est traitée dans le dernier chapitre de la présente notice.

#### a. Le risque inondation et les coulées d'eau boueuses

##### ↳ *Le risque inondation :*

Au niveau hydrographique, la commune est traversée du Nord-Ouest au Sud-Ouest par la Sarre et d'Est en Ouest par plusieurs ruisseaux dont le Gelechgraben, le Weihergraben, l'Altweihergraben et l'Altmattgraben. De part et d'autre de ce maillage hydrographique, s'étendent des milieux humides caractéristiques ainsi que des prairies pouvant être inondées, dont l'occupation des sols est réglementée depuis le 20/03/2000 par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Vallée de la Sarre.

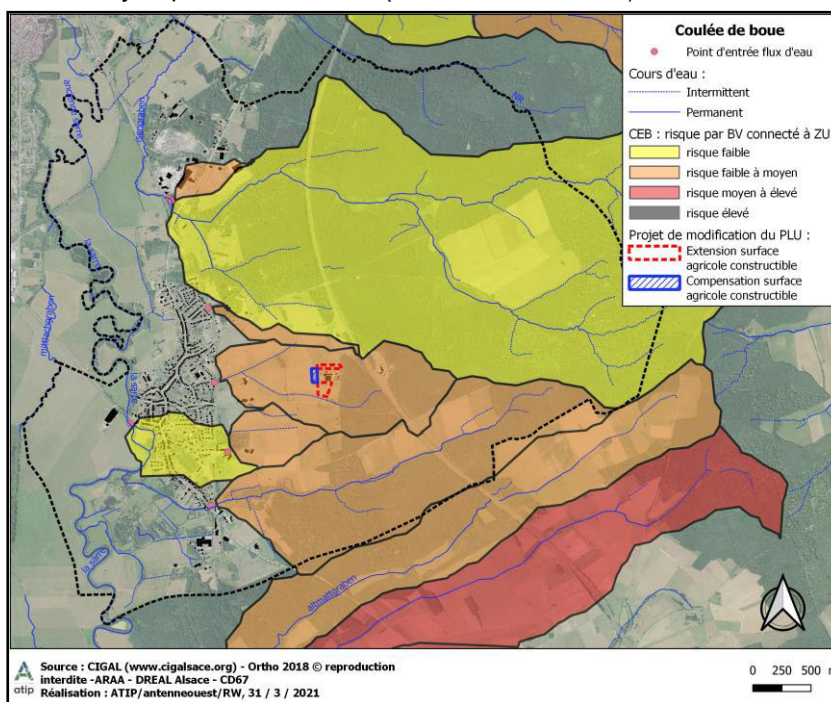


Les terrains que la commune souhaite reclasser sont éloignés de la zone inondable. Ils ne sont donc pas concernés par la réglementation du PPRI. L'aménagement projeté n'aura donc pas d'impact sur le risque inondation.

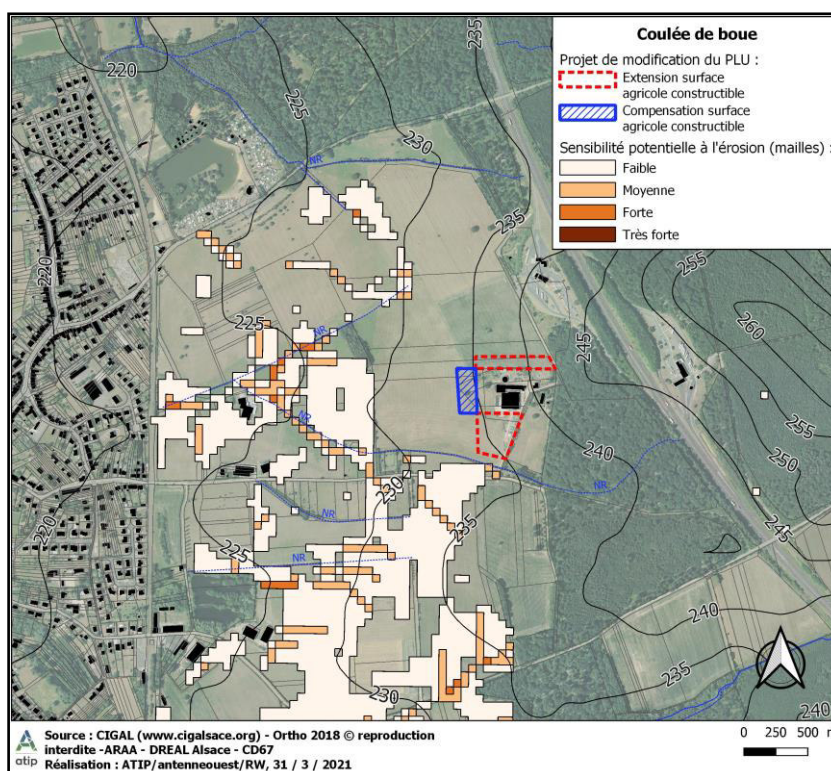
Par ailleurs, le fossé existant au sud ne sera pas impacté par l'extension du secteur agricole constructible Aa, dont la limite la plus proche du fossé est à 25m.

### ↳ **Le risque de coulées de boue :**

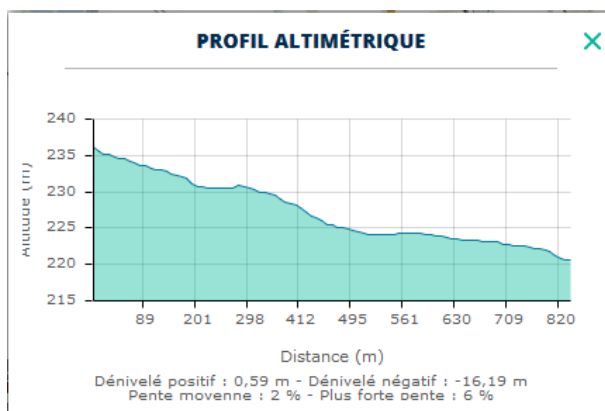
Le projet de modification porte sur des terrains situés dans un bassin versant dont l'exutoire se situe à l'entrée du village. Le risque potentiel de coulée d'eaux boueuses dans ce bassin versant est repéré comme étant faible à moyen par l'étude ARAA (cf. Carte ci-dessous)



Selon l'étude ARAA, les terrains concernés par la modification ne présentent pas de sensibilité potentielle à l'érosion.



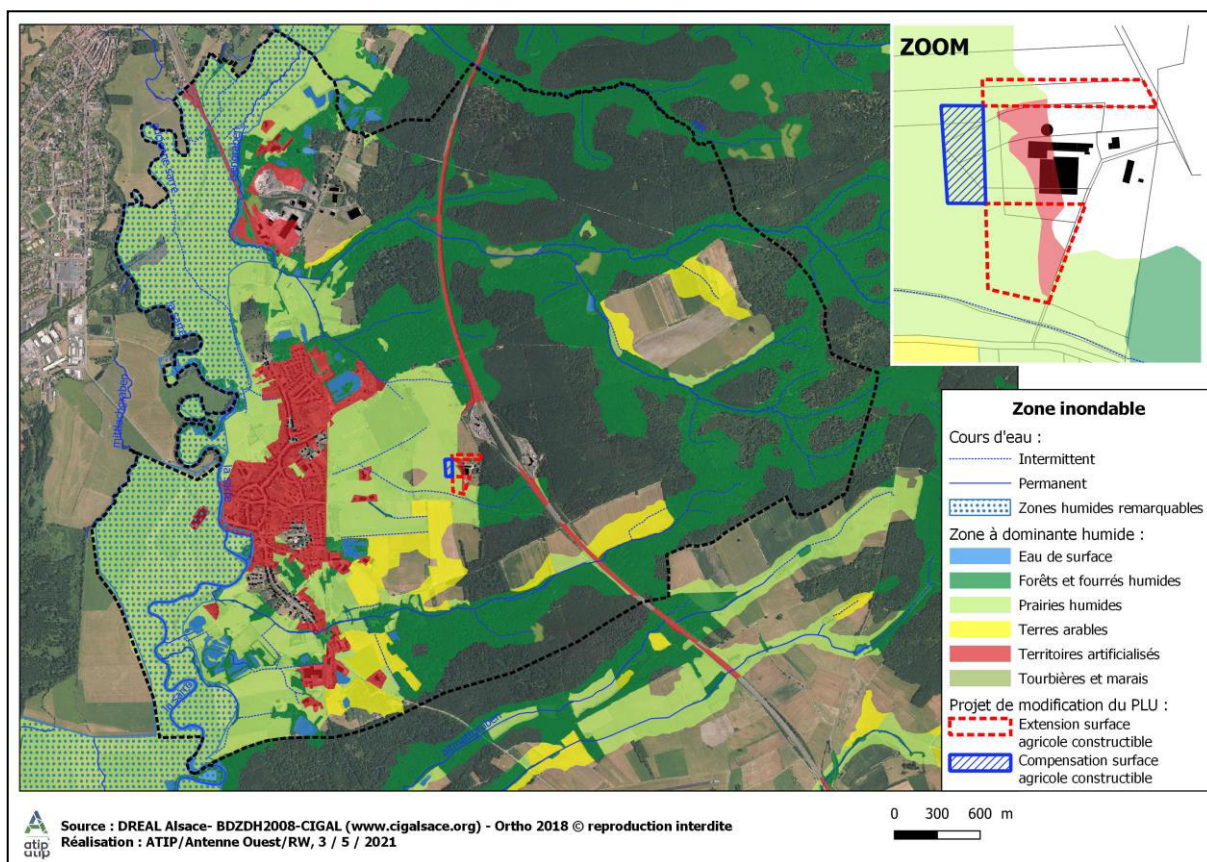
La pente moyenne calculée entre l'exploitation existante et l'exutoire est de 2% (cf. profil altimétrique).  
 Deux cours d'eau intermittents drainent naturellement les eaux de pluies.  
 Les terrains, de l'exploitation au village, sont occupés par de la prairie temporaire qui favorise l'infiltration des eaux dans les sols (cf. photo ci-dessous).



Les incidences de la modification du PLU sur ce risque sont donc très réduites.

**b. Incidences sur les zones humides**

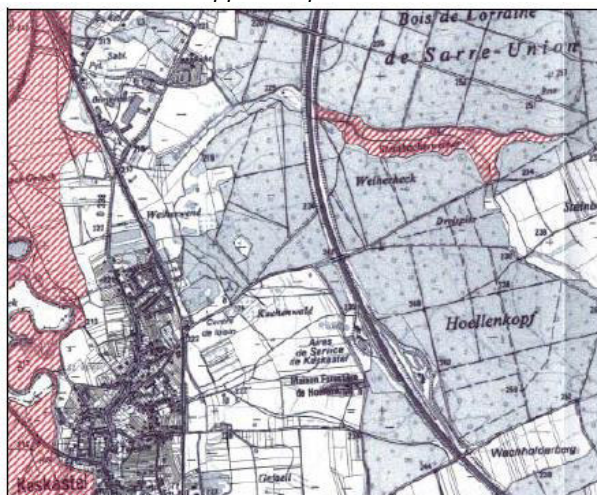
Au regard de la base de données à dominante humide (CIGAL 2008) qui a vocation à identifier des secteurs potentiellement humides, les terrains concernés par la modification sont en partie occupés par des prairies potentiellement humides.



Au moment de l'élaboration du PLU, l'analyse des incidences sur le milieu naturel a mis en avant l'existence de deux zones humides dans la commune :

- la vallée de la Sarre dans la partie Est de la commune désignée comme zone humide remarquable (cf. Carte ci-dessus) ;
- le vallon du Steinbacherweiher localisé à l'est de l'autoroute (cf. carte ci-dessous).

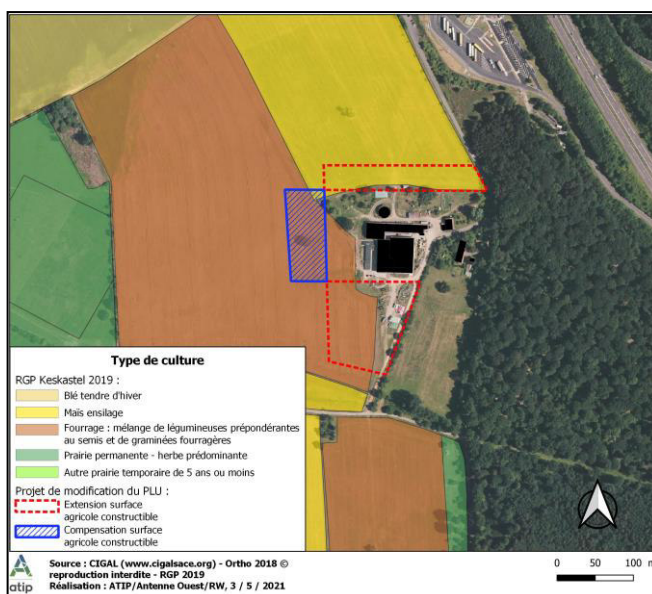
Extrait du rapport de présentation du PLU



Afin de préserver la biodiversité et le fonctionnement hydrologique inhérents à ces espaces, la commune les a classés en zone Naturelle inconstructible dans son PLU.

Les terrains concernés par la modification ne sont pas identifiés comme une zone humide remarquable. Il s'agit d'espaces agricoles occupés dans la partie sud par des prairies pâturées et dans la partie nord par du maïs (cf. cartographie du RGP 2019).

L'organisation globale actuelle de l'exploitation sur la parcelle justifie les besoins d'extension au Sud pour y déplacer un hangar de stockage, et au Nord pour y construire une seconde étable. Ce desserrement des constructions existantes est indispensable eu égard notamment aux règles de sécurité.



L'implantation de cette future zone de stockage au Sud, déjà utilisée pour entreposer des matériaux à ciel ouvert, serait ainsi pérennisée et rendue plus fonctionnelle. Ce qui est stocké à ciel ouvert actuellement nécessite d'être mis à l'abri dans un bâtiment. Cette implantation est également déterminée par la desserte existante.

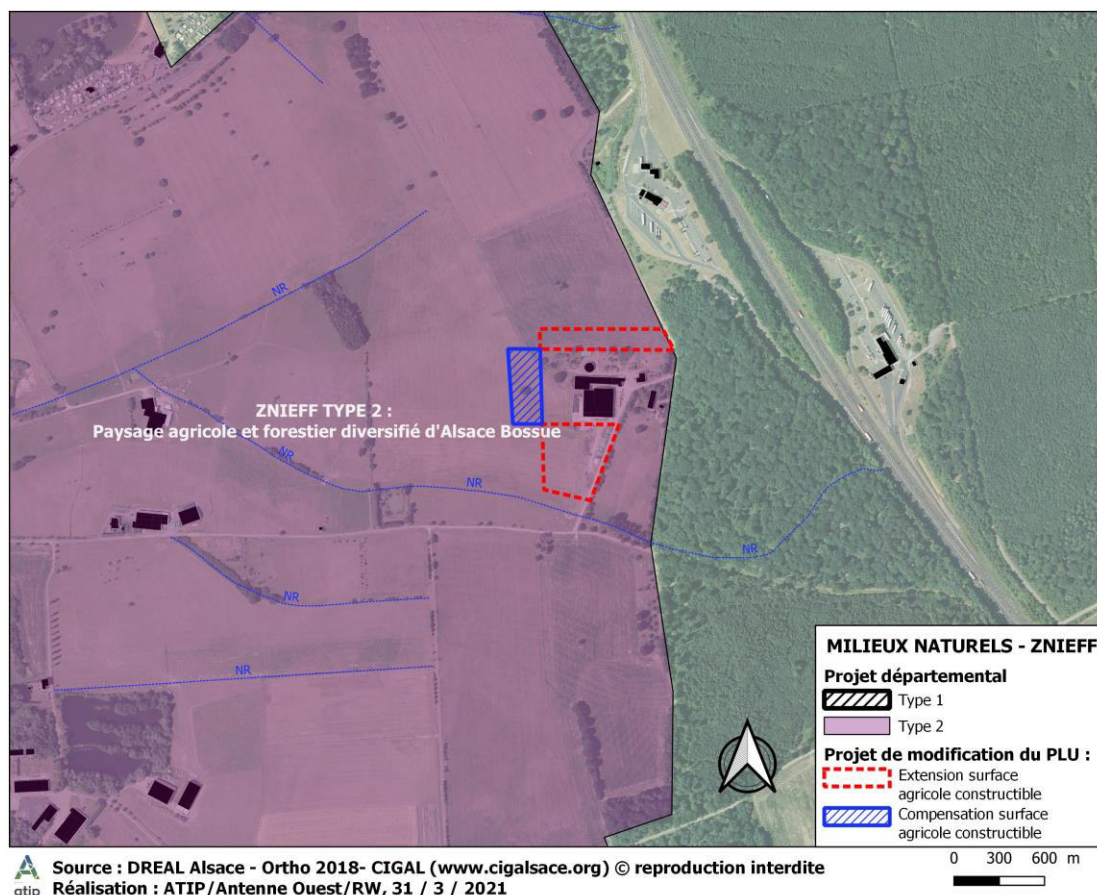
Au Nord, c'est la proximité avec la première étable et la fosse à purin qui détermine de manière optimale la zone d'implantation d'une nouvelle étable.

Néanmoins, afin de limiter l'étendue des extensions sur les espaces de pâture, 0,60 ha de terrain, également occupé par de la prairie potentiellement humide, situé dans la partie Ouest du secteur agricole constructible Aa seront reclassés en secteur agricole inconstructible Ab.

### c. Incidences sur les espèces protégées et leur habitat

#### ➤ *L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les espèces répertoriées au Programme National d'Action :*

Les terrains destinés à être reclassés en agricole constructible se situent en bordure de la ZNIEFF<sup>1</sup> de type 2 « Paysage agricole et forestier diversifié d'Alsace Bossue » d'une surface de 19742 ha.



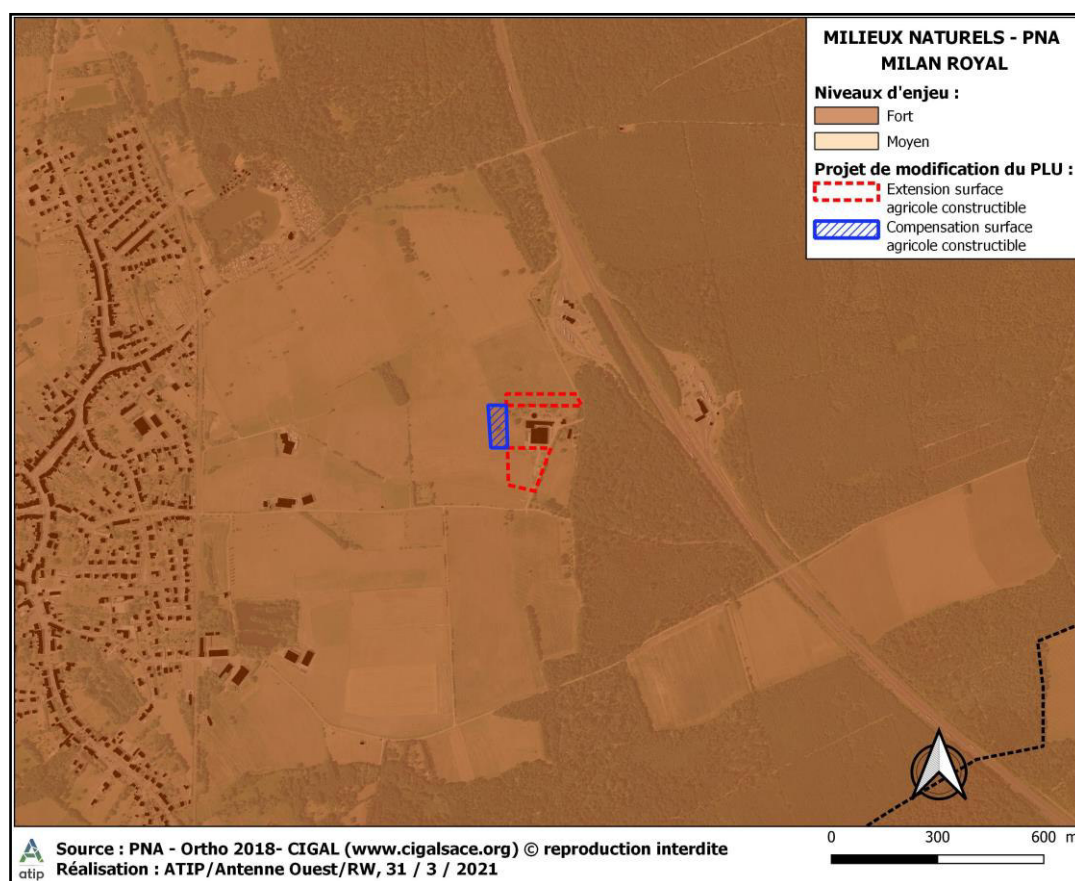
La ZNIEFF est composée de 6 zones correspondant aux terrains de chasse, situées à proximité d'une douzaine de sites de reproduction recensés en Alsace Bossue. Ces zones sont constituées essentiellement de prairies et de cultures. Les terrains de chasse situés à proximité des aires de reproduction sont d'une importance primordiale pour le maintien des populations de ces rapaces (source : INPN).

La surface de 1,20 ha qu'il est projeté d'étendre ne représente que 0,006 % de la surface totale de la ZNIEFF. Aussi l'impact surfacique est-il minime.

Par ailleurs, la ZNIEFF a vocation à délimiter le territoire de chasse du Milan Royal. La commune de Keskastel est concernée par le Plan National d'Action<sup>2</sup> pour le Milan Royal avec un niveau d'enjeu fort.

<sup>1</sup>L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF ; les zones de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les zones de type II, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

<sup>2</sup> Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.



Le Milan Royal se rencontre dans les milieux ouverts, souvent agricoles associant élevage extensif et la polyculture. Les surfaces en herbage (pâtures, prairies) sont généralement majoritaires. Il n'habite pas les paysages très boisés dont les massifs forestiers trop proches les uns des autres ne correspondent pas du tout à son mode de chasse et d'alimentation. De même, la proximité des zones humides seules ne suffit pas à l'établissement de couples nicheurs. En France, les paysages vallonnés qui constituent le piémont des massifs montagneux lui conviennent parfaitement. Le milan royal niche des plaines jusqu'aux étages collinéen et montagnard (jusqu'à 1 400 mètres). Toutefois il franchit régulièrement cette limite pour chercher sa nourriture (source : LPO).

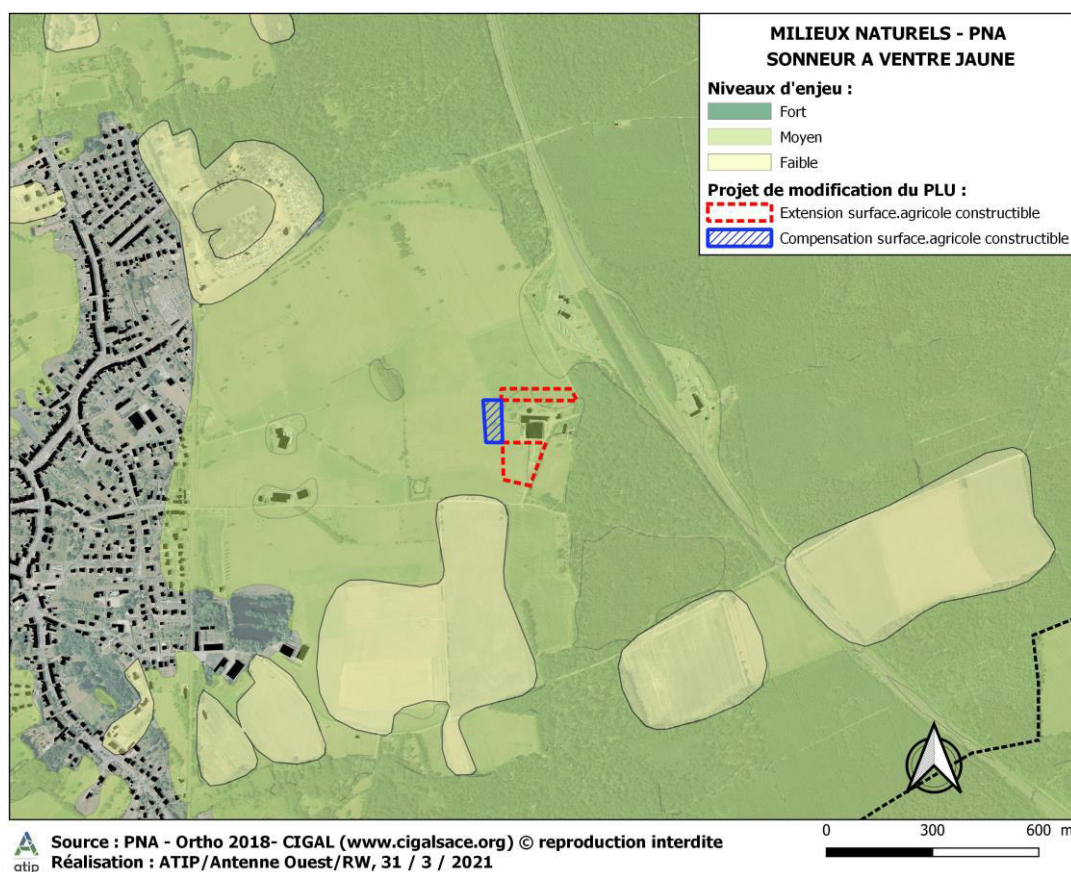


Selon l'Office des Données Naturalistes du Grand Est (ODONAT), le Milan Royal n'a pas été vu récemment sur le ban communal de Keskastel.

Le projet de modification concerne des terrains localisés à proximité de l'autoroute A4 (à 250 mètres environ), d'une forêt et de prairies. Si le contexte aux abords, pourrait ne pas être le plus favorable à la présence du Milan Royal, son terrain de chasse peut néanmoins être impacté. Ce dernier est par ailleurs très large. Le secteur Aa constructible ne sera augmenté que de 1,20ha, cette évolution ne sera pas pour autant susceptible de remettre en cause le territoire de chasse potentiel du Milan Royal, et par là-même la présence de l'espèce.

La commune de Keskastel est également concernée par un Plan National d'Action<sup>3</sup> pour le Sonneur à Ventre Jaune avec un niveau d'enjeu moyen.

<sup>3</sup> Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.



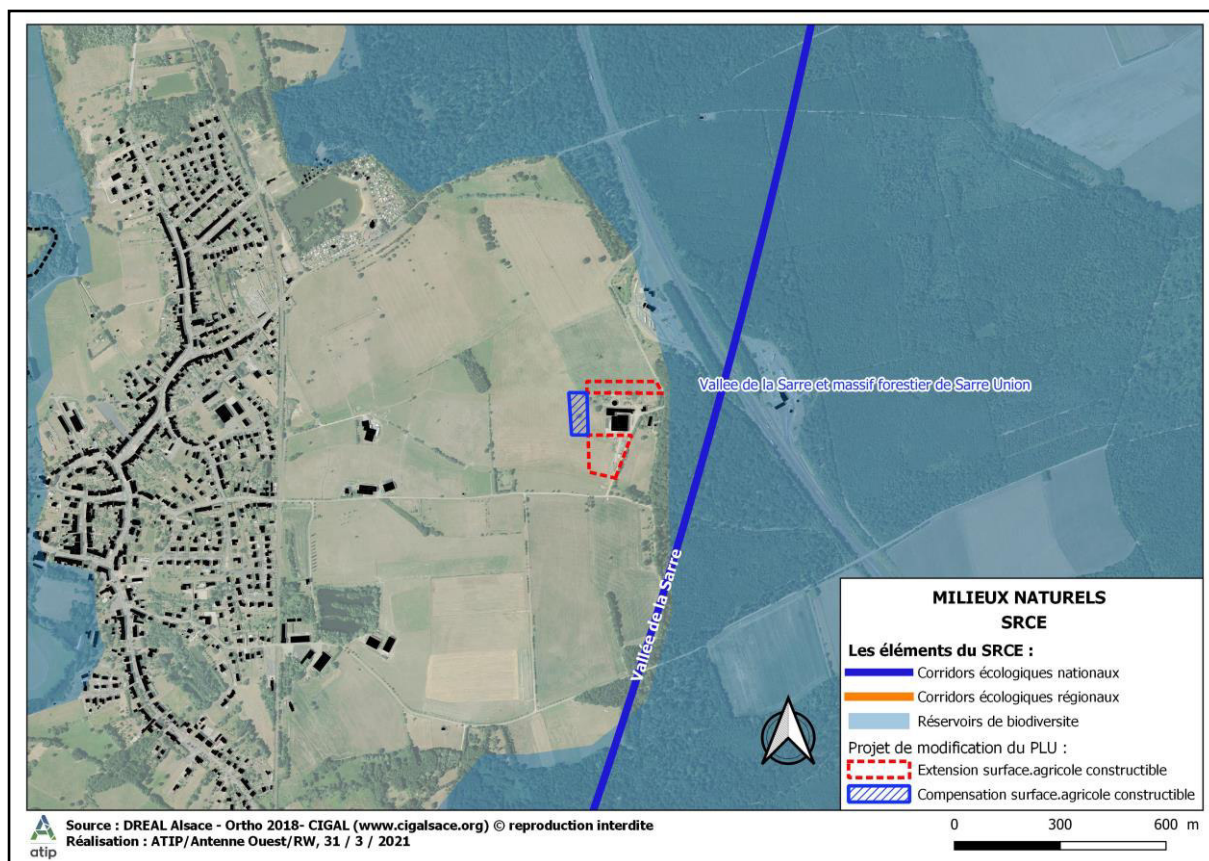
Le sonneur à ventre jaune recherche pour sa reproduction, qui a lieu de Mai à Août, des eaux stagnantes de faible profondeur et peu ensoleillées. La nature des habitats est assez variée (mares, ornières, fossés, bordures d'étang, lacs, retenues ou encore anciennes carrières), et on rencontre l'espèce dans les milieux prairiaux, bocagers et en contexte forestiers. L'étendue du domaine vital est dépendante de la disponibilité des sites de reproduction. L'espèce se déplace jusqu'à 200m du site de ponte voire 2 à 3 km occasionnellement.



Les terrains concernés par la modification sont en pente, cultivés et à proximité d'un axe routier important. De ce fait, ils ne constituent pas un site de reproduction favorable à l'espèce et donc ne peuvent constituer un habitat propice à la survie de l'espèce (peu de retenue d'eau du fait du ruissellement en pente, activité agricole...)

#### ➔ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :**

Le réservoir de biodiversité et le corridor écologique national de type cours d'eau (correspondant à la vallée de la Sarre), s'étendent à l'Est du projet d'extension de la zone agricole constructible.



Aussi le projet de modification se situe en dehors du réservoir de biodiversité et n'a donc pas vocation à rompre la continuité écologique établie par l'écosystème de la vallée de la Sarre.

#### d. Conclusion sur les enjeux environnementaux

Malgré les enjeux repérés, la vocation agricole du secteur est avérée. Pour maintenir son activité d'élevage dans ce site et garantir son développement, l'exploitant agricole a besoin de s'étendre et mettre aux normes de sécurité son exploitation, améliorer les conditions de stockage, et optimiser la circulation interne.

Au regard des constats issus de l'analyse des enjeux, à savoir :

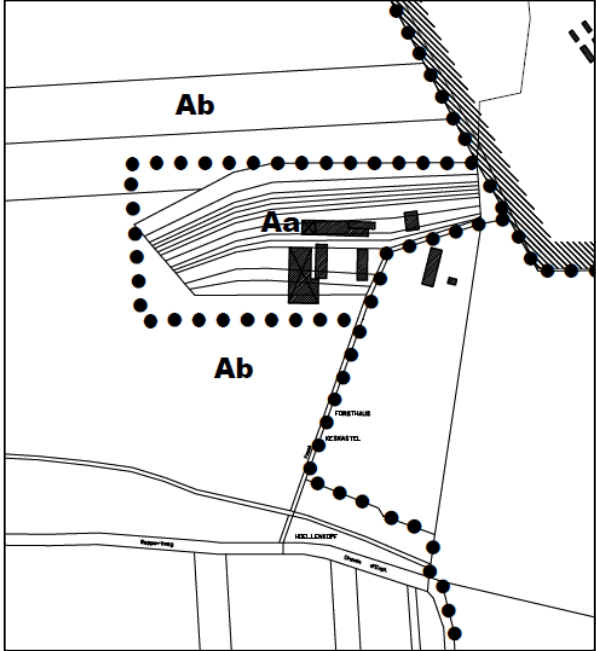
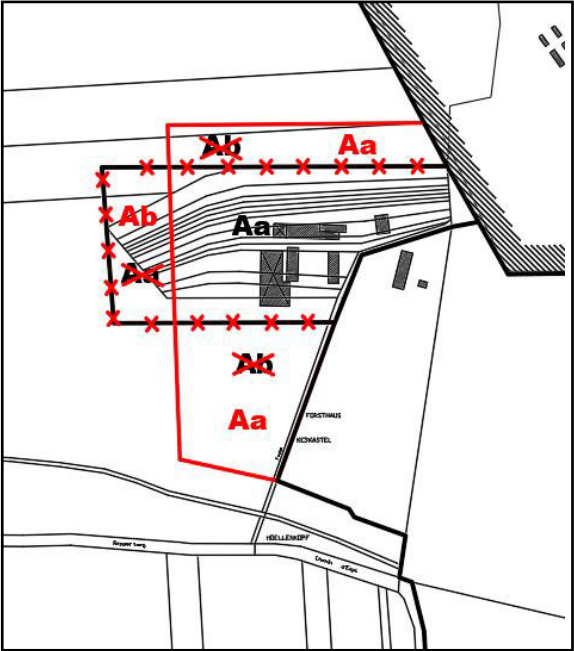
- Une surface agricole utilisée pour la pâture ;
- Des terrains en pente ;
- Un axe autoroutier à proximité ;
- Une présence humaine liée à la présence d'une exploitation agricole ;

Le projet de la commune d'étendre la zone agricole constructible sur 1,20 ha de terre agricole aura peu d'impact sur l'environnement naturel.

## 5. Pièces du PLU modifiées

Les plans de règlement n°2 au 1/5000<sup>ème</sup> et au 1/2000<sup>ème</sup>, le tableau de surfaces du rapport de présentation sont modifiés.

➤ Extrait du plan de règlement :

Extrait du plan en vigueur	Extrait du plan modifié
	
<p>Superficie du secteur Aa actuel : 2,7 ha</p>	<p>Superficie du secteur Aa modifié:  <math>2,7 + 1,20 = 3,9</math> ha</p>

➤ Le tableau des superficies de zones :

L'augmentation de la surface agricole constructible entraîne une modification de la superficie des zones du PLU, aussi le tableau des superficies de zone est modifié.

Zones	POS approuvé surfaces en Ha		PLU surfaces en Ha		Variation	
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>UA</b>	47,8	<b>UAa</b>	32,5	+ 37,42 %	
	<b>UB</b>	15,8	<b>UAb</b>	42,3		
			<b>UAc</b>	12,6		
		<b>UX</b>	91,2	<b>UXa</b>	22,1	+ 73 %
				<b>UXf</b>	16,1	
				<b>UXz</b>	80,2	
				<b>UL</b>	39,9	
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>		<b>154,8</b>		<b>245,70</b>	+ 58,72 %	
<b>ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>INA1</b>	25,9	<b>IAUa</b>	8,8		
	<b>INA2</b>	32,1	<b>IAUz</b>	6,5		
			<b>IIAUa</b>	6,1		
	<b>NB</b>	2,4	<b>IIAUz</b>	23		
<b>TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>		<b>60,4</b>		<b>44,4</b>	- 33,1 %	
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>NCa</b>	385,8	<b>Aa</b>	<del>20,9</del> -22,1		
	<b>NCb</b>	106,1	<b>Ab</b>	<del>720,3</del> -719,1		
	<b>NCc</b>	3,5	<b>Av</b>	12,7		
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>495,4</b>		<b>753,9</b>	+ 52 %	
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>NDa</b>	18,5	<b>N</b>	<b>849</b>		
	<b>NDb</b>	990,8				
	<b>NDc</b>	167,1				
<b>TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>N</b>	<b>1176,4</b>		<b>849</b>	- 28 %	
<b>SURFACE TOTALE</b>		<b>1887</b>		<b>1893</b>		

## POINT N°2 : ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES AUX ARTICLES 8 ET 10

### 1. Projet de la commune

L'écriture des règles aux articles 8 et 10 rend difficile leur mise en application dans certaines zones.

Aussi la commune souhaite rendre plus lisible le règlement tout en restant dans le cadre prévu et défini par le rapport de présentation.

### 2. Modification de la règle à l'article 8 dans les zones UA, UX, IAUa, IAUz, IIAUa et IIAUZ du règlement

Le rapport de présentation du PLU définit que « *dans toutes les zones, la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire pour des raisons évidentes de sécurité* ». Pour répondre à cette exigence, l'article 8 réglemente une distance d'implantation entre les bâtiments sur une même propriété. Mais la règle est écrite différemment d'une zone à l'autre.

La commune souhaite harmoniser l'écriture de la règle à l'ensemble des zones et la substituer par la disposition suivante : « *Une distance de 4 m pourra être imposée pour des raisons de sécurité.* ».

Par ce biais la commune entend faciliter sa prise compte.

Par ailleurs, dans les zones UX, IAU (a, z) et IIAU (a, z) l'article 8 réglemente également l'implantation des bâtiments entre eux de façon à garantir une bonne qualité d'ensoleillement et dispose : « *les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.* »

Aujourd'hui le code de l'urbanisme n'oblige plus à intégrer les plans intérieurs de la construction projetée dans le dossier de demande d'autorisation. Le respect de cette règle ne peut donc plus être évaluée.

La commune souhaite supprimer cette disposition devenue inopérante, qui ne peut être vérifiée.

#### a. Modification de l'article 8UA :

<b>Article 8UA en vigueur</b>	
<p><b>Article 8 UA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p><b>8.1.</b> Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.</p> <p><b>8.2.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.3.</b> Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, ...)</p> <p><b>8.4.</b> Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,</li> <li>- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,</li> <li>- Aux équipements publics et aux constructions d'utilité publique.</li> </ul> <p><b>8.5.</b> Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une même propriété de manière jointive.</p>

**Article 8UA modifié****Article 8 UA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ¶**

- ~~8.1. → Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité. ¶~~
- 8.2. → L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. ¶
- 8.3. → Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, ...) ¶
- 8.4. → Ces règles ne s'appliquent pas : ¶
- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, ¶
  - En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré, ¶
  - Aux équipements publics et aux constructions d'utilité publique. ¶
- 8.5. → Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une même propriété de manière jointive. ¶

**b. Modification des articles 8 UX, IAUa, IAUz, IIAUa, IIAUz :**

<b>Article 8UX en vigueur</b>	<p><b>Article 8 UX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p>8.2. Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</p> <p>8.3. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>
<b>Article 8UX modifié</b>	<p><b>Article 8 UX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p>8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.</p> <p><del>8.2. Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.</del></p> <p><del>8.3. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</del></p>

<p><b>Article 8 IAUa en vigueur</b></p>	<p><b>Article 8 IAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</p> <p><b>8.2.</b> Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p> <p><b>8.3.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.</p>
<p><b>Article 8 IAUa modifié</b></p>	<p><b>Article 8 IAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><del>8.1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</del></p> <p><del>8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</del></p> <p><del>8.3.1</del> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.</p> <p><del>8.3.</del> Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.</p>
<p><b>Article 8 IAUz en vigueur</b></p>	<p><b>Article 8 IAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.2.</b> Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</p> <p><b>8.3.</b> Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>
<p><b>Article 8 IAUz en modifié</b></p>	<p><b>Article 8 IAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.2.</b> → Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.</p> <p><del>→ Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</del></p> <p><del>8.3.</del> → Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>

<b>Article IIAUa</b> <b>8 en</b> <b>vigueur</b>	<p><b>Article 8 IIAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</p> <p><b>8.2.</b> Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p> <p><b>8.3.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.</p>
<b>Article IIAUa</b> <b>8</b> <b>modifié</b>	<p><b>Article 8 IIAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><del>8.1. Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</del></p> <p><del>8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</del></p> <p><del>8.3.1.</del> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.</b></p>

<b>Article IIAUz</b> <b>8 en</b> <b>vigueur</b>	<p><b>Article 8 IIAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.2.</b> Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</p> <p><b>8.3.</b> Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>
<b>Article IIAUz</b> <b>8 en</b> <b>modifié</b>	<p><b>Article 8 IIAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <hr/> <p><b>8.1.</b> L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.</p> <p><b>8.2.</b> → Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.</p> <p>→ <del>Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.</del></p> <p><del>8.3. →</del> Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>

### 3. Modification de l'article 10 dans toutes les zones du PLU

A l'article 10 dans toutes les zones, le PLU définit une hauteur maximale autorisée pour les bâtiments et constructions projetés, qu'il convient de mesurer « *par rapport au niveau du terrain naturel* ».

La lecture de la règle en vigueur pourrait être sujette à interprétation, car aucun point de référence n'est identifié. La commune souhaite préciser que la hauteur doit être mesurée « verticalement » entre le niveau du terrain naturel et tous les points d'une construction. C'est pourquoi la règle est complétée de la mention « *en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel* »

Par ailleurs, l'article 10 des zones IAUa, IIAUa, N, et A précise qu'il convient de mesurer la hauteur du bâtiment ou de la construction par rapport au niveau du terrain naturel « *avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet* ».

Cette dernière mention n'apparaît pas à l'article 10 des zones restantes.

Par souci d'harmonisation, il convient d'ajouter la mention « *avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet* » à l'article 10 des zones UA, UX, UL, IAUz, IIAUz.

La disposition relative à la hauteur de référence par rapport au niveau du terrain naturel deviendra pour l'ensemble des zones :

*« La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet ».*

### 4. Incidences du projet sur le paysage et l'environnement

Les adaptations réglementaires n'auront pas d'incidence sur le paysage et l'environnement.

**PRISE EN COMPTE DE NATURA 2000**

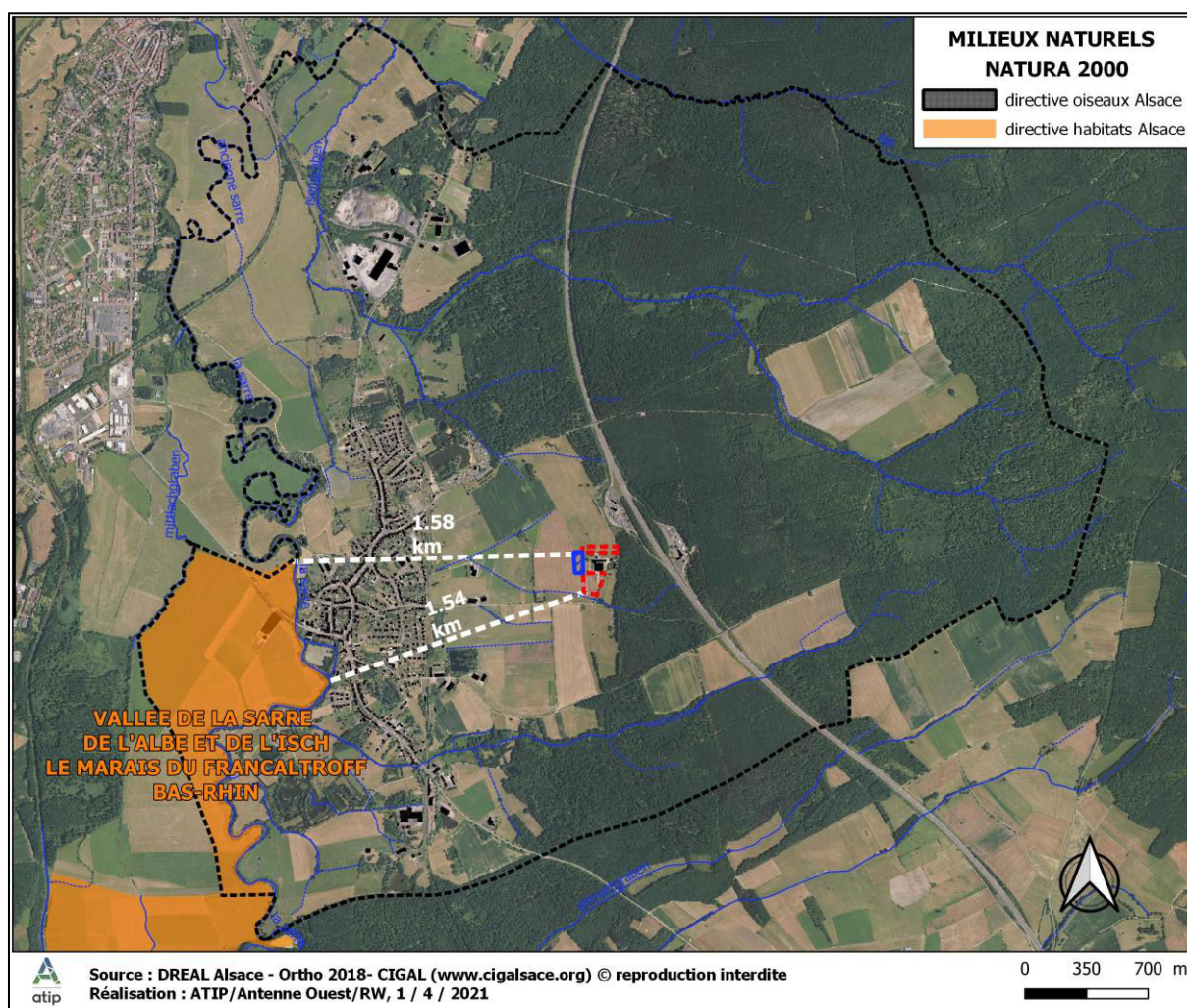
L'objet de la modification du PLU porte sur deux points :

- Adaptation du règlement graphique du PLU, afin de rectifier certaines limites entre le secteur agricole inconstructible (Ab) et le secteur agricole constructible (Aa) et ainsi optimiser l'emprise du secteur Aa conformément aux besoins de l'exploitation existante qui souhaite se développer ;
- des adaptations réglementaires.

Au regard des enjeux, seul le premier point fera l'objet d'une étude quant à son incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

### 1. Localisation et description du projet

Les terrains concernés par le premier point de la modification se situent à 1,5 km du site Natura 2000 de la vallée de la Sarre, de l'Albe, de l'Isch et du Marais du Francaltroff.

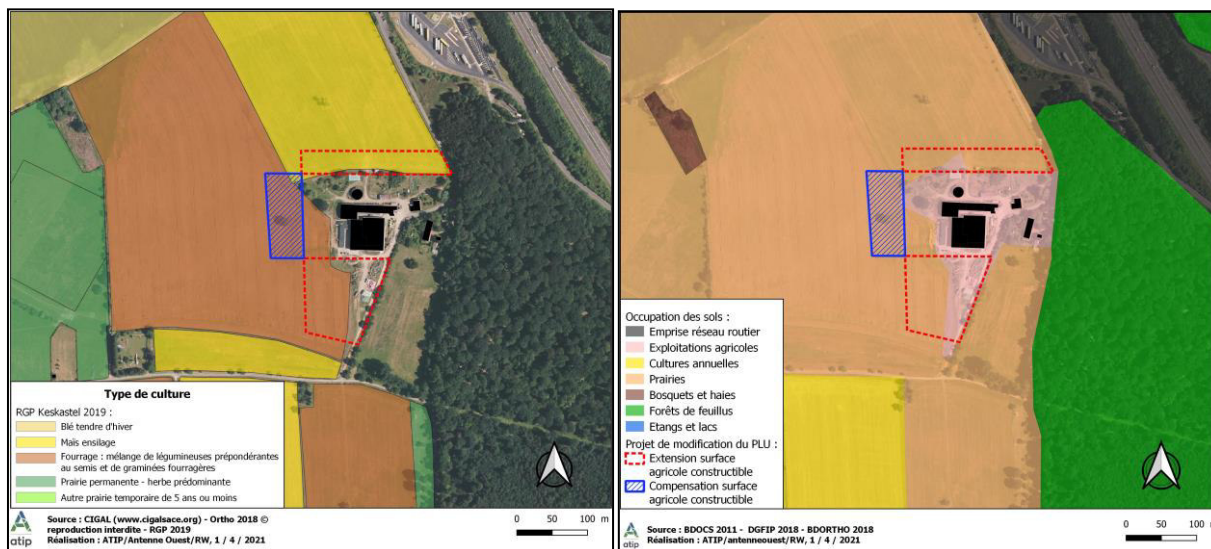


En modifiant son PLU la commune entend rendre des terrains constructibles pour les besoins d'une exploitation agricole pratiquant de l'élevage, qui souhaite se développer dans le respect des normes de sécurité. Sur ces terrains, il est projeté de construire un local de stockage, une seconde étable et de réaménager la circulation à l'intérieur du site afin que les locaux puissent être accessibles aux engins agricoles.

Cette extension du secteur agricole constructible est potentiellement compensée par le reclassement de 0,60ha de terrains, actuellement classé en secteur agricole constructible (Aa), en secteur agricole inconstructible (Ab).

Selon la base du recensement général agricole (2019), les terrains destinés à être reclassés sont occupés par un mélange de légumineuses et de graminées pour le fourrage et la pâture, et par du maïs.

Selon la base de données sur l'occupation des sols (2011) les terrains destinés à être reclassés sont occupés par des prairies.



## 2. Évaluation des incidences

Le site Natura 2000 de la Vallée de la Sarre, de l'Albe et de l'Isch, et du marais du Francaltroff, d'une superficie de 517 ha, est désigné comme une zone spéciale de conservation (ZSC -site Alsacien - FR4202003) créée par arrêté ministériel du 17 mars 2008. Le site est présent dans la partie Sud-Ouest de la commune de Keskastel sur une surface de 92 ha.

### a. Les habitats d'intérêt communautaire leur niveau d'enjeu et les objectifs de développement durable

Habitats	DH	Sup(ha)	Niveau d'enjeu	Objectif de développement durable (ODD)
Vasque des marais alcalins à Chara	3410-1	<0,01	Non prioritaire	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe prairial du site Natura 2000
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	6410	18,79	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe du site Natura 2000
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	6,19	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	6510	313,21	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe prairial du site Natura 2000
Tourbière haute	7110	<1	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Tourbières de transition et tremblantes	7140	<1	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)

Marais calcaire à Marisque	7210	<0,1	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Aulnaie-Frênaie - Saulaie riveraine résiduelle	91 <sup>F0</sup>	27,60	Non prioritaire	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau hydrographique et zones forestières du site Natura 2000
Hêtraie-Chênaie neutrophile	9130	27,77	Non prioritaire	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau hydrographique et zones forestières du site Natura 2000

**b. Les espèces animales d'intérêt communautaire leur niveau d'enjeu et les objectifs de développement durable**

Espèces	DH	Niveau d'enjeu	Objectif de développement durable (ODD)
L'Azuré des paluds (Phengaris nausithous)	1061	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe prairial du site Natura 2000
Le Vertigo étroit (Vertigo angustor)	1014	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Le Vertigo des Moulins (vertigo moulinsiana)	1016	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Le Cuivré des marais (Thersamolycaena dispar)	1060	Priorité 3	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe prairial du site Natura 2000
Le Sonneur à ventre jaune (Bombina variegata)	1193	Non prioritaire	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau hydrographique et zones forestières du site Natura 2000
Le Grand murin - Mammifères – Chiroptères (Myotis myotis)	1324	Priorité 1	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau de zones humides du site Natura 2000 (hors prairial)
Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)	1044	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau hydrographique et zones forestières du site Natura 2000
le Damier de la Succise (Euphydryas aurinia)	1065	Priorité 2	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du complexe prairial du site Natura 2000
Chabot commun (Cottus gobio)	1163	Non défini	Conserver et renforcer les habitats et les espèces d'IC du réseau hydrographique et zones forestières du site Natura 2000

**c. Les espèces de la Directive Oiseaux**

Espèces	DH
Le Râle des genêts (Crex crex)	A122
Le courlis cendré (Numenius arquata)	
Le Tarier des prés (Saxicola rubetra)	
Le Pipit farlouse (Anthus pratensis)	

Le Tarier pâtre (Saxicola torquatus)	
La Pie grièche écorcheur (Lanius collurio)	A338
Le Bruant proyer (Emberiza calandra)	

Le site à Keskastel présente l'intérêt d'être composé d'une mosaïque d'habitats. La vallée de la Sarre à Sarre Union, relativement étendue, présente une bonne densité de prairie de fauche. L'ensemble des habitats remarquables présents sur le site et dépend étroitement de la combinaison eau/pratiques agricoles.

Les vallées doivent conserver leur caractère inondable ; il est souhaitable d'éviter les perturbations du niveau hydrologique et de la qualité de la nappe. Une agriculture "traditionnelle" extensive avec prairie de fauche et apports modérés d'intrants est la seule capable de conserver la valeur patrimoniale du site.

Dans son PLU, la commune de Keskastel a fait le choix de classer le site Natura 2000 en zone Ab, zone quasi inconstructible y compris pour l'agriculture. C'est ainsi que ni le site Natura 2000, ni son pourtour, ne seront menacés par une avancée de l'urbanisation.

### 3. Incidences du projet de modification sur les espèces et les habitats ayant justifié le site Natura 2000

Le projet de modification du PLU porte sur des terrains localisés à l'Est de la commune, à 1,5km du site Natura 2000. Le tissu urbain du bourg de Keskastel se situe entre le site Natura 2000 et les terrains visés par la modification du PLU.

De plus, les terrains concernés par la modification sont déjà, pour partie, artificialisés et pour partie occupés par de la prairie. L'emprise Nord, actuellement en prairie, est vouée à être cultivée (maïs) selon les données issues du Registre Parcellaire Graphique 2019. Leur caractère temporaire n'offre donc pas un habitat pérenne pour les espèces ayant justifié le site Natura 2000.



Photo : paysage au Sud de l'Exploitation



Photo : paysage au Nord de l'exploitation

### 4. Conclusion

Compte tenu :

- de leur localisation ;
- de l'exploitation agricole actuelle ;

Le reclassement des terrains susvisés en secteur agricole constructible n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000.