

# ENQUETE PUBLIQUE

## Modification n ° 2 du Plan local d'urbanisme de CHÂTENOIS



## RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS MOTIVES

Commissaire Enquêteur : Monsieur Christian MEYER

# **SOMMAIRE**

## **I. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **1. CONTEXTE**

- 1.1. Historique du document d'urbanisme
- 1.2. Justification de la procédure
- 1.3. Insertion de l'enquête publique dans la procédure

### **2. PRESENTATION DU DOSSIER**

- 2.1. Dossier d'information pour l'enquête publique
- 2.2. Présentation du projet de modification du PLU
  - 2.2.1. Objet de la modification n°2
  - 2.2.2. Présentation des modifications apportées au PLU
- 2.3. Personnes publiques associées

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 3.1. Désignation du Commissaire Enquêteur
- 3.2. Préparation de l'enquête
- 3.3. Déroulement de l'enquête

### **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES**

- 4.1. Analyse quantitative
- 4.2. Analyse des observations et propositions du public
  - 4.2.1. La transformation du stade de foot en projet d'extension de la maison de retraite et de construction d'un équipement hôtelier
  - 4.2.2. Les évolutions du règlement de la zone UBh et de l'AOP correspondant
  - 4.2.3. Les autres observations
- 4.3. Analyse des observations des Personnes publiques associées

## **II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

# I. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport du commissaire enquêteur, suivi de ses avis et conclusions motivés, relatif à l'enquête publique qu'il a menée.

## 1. CONTEXTE

### 1.1. Historique du document d'urbanisme

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

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

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

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

### 1.2. Justification de la procédure

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

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

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation aux pages 197 et 199 ;
- le règlement aux pages : 4, 14, 15, 17, 20, 21, 22 et 23 ;
- le plan de règlement au 1/2000ème (planche 1) et les tableaux des emplacements réservés sur les planches 1, 2, 3 et 5
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation, complétées par les pages 19 et 20

### 1.3. Insertion de l'enquête publique dans la procédure

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont régis par le code de l'urbanisme aux articles L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants.

La présente enquête publique est organisée pour la mise en œuvre des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme (CU) qui prévoit que le plan local

d'urbanisme peut être modifié à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

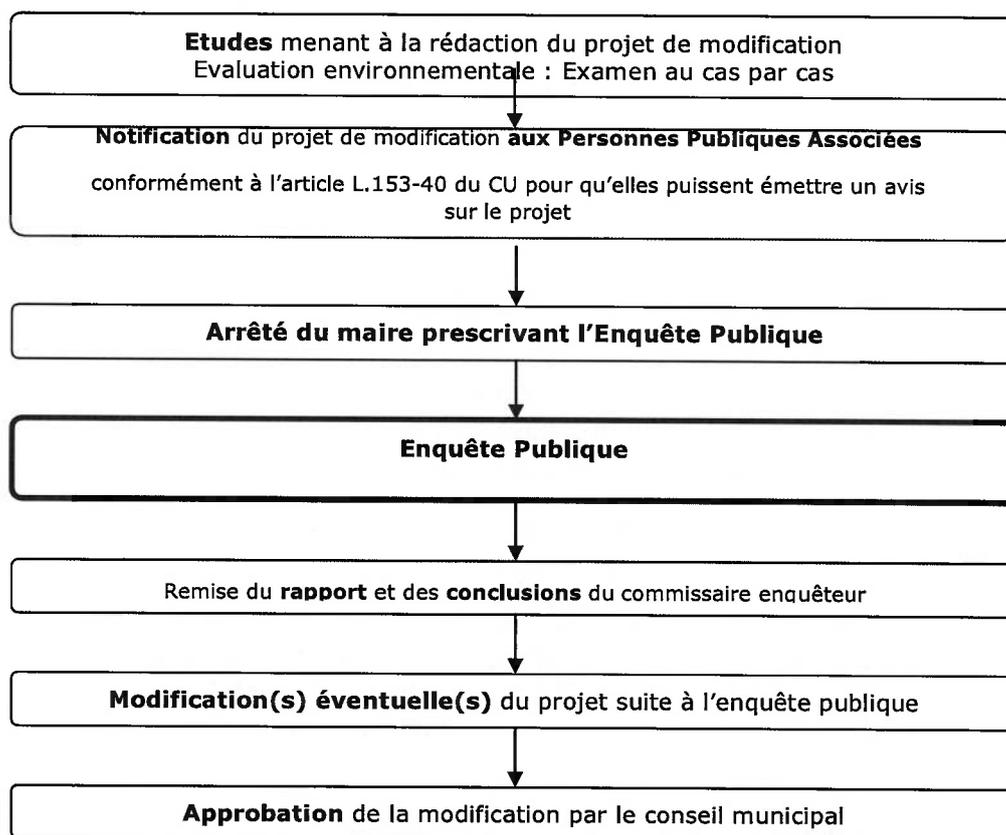
La procédure de modification est engagée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. (Article L.153-36 CU). Le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (article L.153-41 CU)

L'enquête publique intervient avant l'approbation de la modification et permet au public de consulter l'ensemble des pièces. Ainsi, chacun peut faire part de son avis sur le projet et prendre connaissance des changements envisagés.

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Elle peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

#### Logigramme de la procédure administrative en cours



## **2. PRESENTATION DU DOSSIER**

### 2.1. Dossier d'information pour l'enquête publique

Le dossier d'information mis à la disposition du public comporte :

#### Les pièces administratives :

- Les textes régissant l'enquête publique,
- L'arrêté du 5 décembre 2019 organisant l'enquête public de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme,
- Décision de l'autorité environnementale

#### Le dossier du projet de PLU, comprenant :

- La notice de présentation,
- Rapport de présentation - tableau des surfaces modifiées
- Orientations d'aménagement et de programmation,
- Règlement écrit,
- Règlements graphiques (planches 1, 2, 3, 5),

### 2.2. Présentation du projet de modification du PLU

#### 2.2.1. Objet de la modification n°2

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme porte sur :

- La modification de dispositions réglementaires en vigueur, relatives notamment aux emplacements réservés (dimensionnement, création ou suppression), aux adaptations des règles des zones UA et UB, ainsi qu'au reclassement du secteur de l'ancien stade pour permettre l'implantation d'un équipement hôtelier de standing et faciliter l'extension de l'EHPAD existant ;
- La mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur pour assurer la bonne intégration des futures constructions dans le contexte urbain.

#### 2.2.2. Présentation des modifications apportées au PLU

##### **Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :**

- Préciser les dimensions des emplacements réservés permettant une meilleure gestion foncière, modifier les emplacements réservés A15 et A16 en créant un emplacement réservé A31, et supprimer les emplacements réservés obsolètes ;
- Améliorer la rédaction des règles du PLU, notamment pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets en zones UA et UB ;
- Adapter les règles d'implantation altimétrique au cas des extensions limitées de bâtiments existants en zones UA et UB ;

- Permettre l'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade et faciliter l'extension de l'EHPAD existant en adaptant notamment les règles de hauteur.
- Réalisation d'une OAP encadrant l'aménagement du site de l'ancien stade, notamment pour s'assurer de la bonne intégration des futures constructions dans le contexte urbain.

### 2.3. Personnes publiques associées

Le dossier de modification du PLU a été envoyé aux personnes publiques associées en octobre 2019. Seul M. le Sous-préfet de SELESTAT-ERSTEIN a transmis son avis par courrier réceptionné en mairie le 19 décembre 2019. Son avis a été ajouté au dossier d'enquête.

## **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### 3.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par ordonnance du 29.10.2019, le Président du tribunal administratif a désigné Monsieur Christian MEYER, urbaniste qualifié, en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de CHATENOIS.

### 3.2. Préparation de l'enquête

Le 25 novembre 2019 avec M. ADONETH, Maire de CHATENOIS, nous avons organisé l'enquête publique et préparé l'arrêté d'organisation d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme.

L'arrêté du 5 décembre 2019 précise que :

- Cette enquête publique se déroulera du lundi 6 janvier 2020 à 08h15 au vendredi 24 janvier 2020 à 17h15, pour une durée de 19 jours consécutifs.

- Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal,

- Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

Du lundi au jeudi de 8h15 à 11h45 et de 14h15 à 17h45

Le vendredi de 8h15 à 11h45 et de 14h15 à 16h45

Le samedi de 9h00 à 11h00

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

Le samedi 11 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

Le vendredi 24 janvier 2020 de 14h15 à 17h15

- Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste

informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

- Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/chatenois-modif2plu>,

- Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :

Le samedi 11 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 15 janvier 2020 de 14h45 à 17h45

Le vendredi 24 janvier 2020 de 14h15 à 17h15

- Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,

- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 81 rue du Maréchal Foch - 67730 CHATENOIS

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [chatenois-modif2plu@registredemat.fr](mailto:chatenois-modif2plu@registredemat.fr).

L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/chatenois-modif2plu>. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront rendues publiques et pourront être consultées en mairie dans le registre d'enquête publique pendant la durée de l'enquête.

- Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique,

Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.

- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie et de l'enquête publique pendant la même durée,

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace

- L'Est Agricole et Viticole

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

La commune a également fait un affichage sur le terrain de foot et sur les panneaux d'informations électroniques de la commune.

### 3.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'accueil du public et l'accès du public aux dossiers papier ou électronique étaient assurés dans de bonnes conditions. Les documents d'informations complémentaires que j'ai demandés m'ont transmis de manière rigoureuse.

Les publicités et annonces légales ont été faites comme annoncées.

## **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES**

### 4.1. Analyse quantitative

En tout, quatorze personnes sont venues aux permanences. Certaines se sont informées mais n'ont pas fait d'observations écrites.

Il y a eu 11 observations écrites :

- Deux observations ont été notées dans le registre durant la première permanence, deux durant la deuxième permanence et aucune durant la troisième,
- Une observation a été faite dans le registre en dehors des permanences par une personne.
- Deux observations ont été déposées sur le site dématérialisé.
- Quatre courriers me sont parvenus (3 courriers font la même observation).

### 4.2. Analyse des observations et propositions du public

Les observations ont porté sur les points suivants :

4.2.1. La transformation du stade de foot en projet d'extension de la maison de retraite et de construction d'un équipement hôtelier.

**Observation n° 1 :** Madame et Monsieur ~~XXXXXX~~ préfèrent que la partie dédiée à l'agrandissement de la maison de retraite soit plus importante que celle prévue pour l'hôtel. Pour eux certaines demandes des habitants de Châtenois ne sont aujourd'hui pas satisfaites. La prise en compte de cette demande locale grandissante doit être une priorité.

Réponse de la commune : Le projet d'extension de la Maison de retraite est en cours de définition. Le foncier sera adapté au besoin de ce projet et la commune conservera une réserve foncière pour permettre encore une extension supplémentaire dans le futur.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La réponse de la commune tient compte de la demande de Madame et Monsieur XXXXX :*

**Observation n° 2:** Madame XXXXX est favorable à l'extension de la maison de retraite en offrant un parc et un environnement plus naturels aux résidents. Elle ne souhaite pas un hôtel supplémentaire à Châtenois et propose de garder cet espace vert pour permettre de réaliser un terrain de jeux (mais pas de foot seulement) pour les enfants. Elle demande aussi de garder les sanitaires pour le public, ouvert tout le temps et d'en rajouter pour les personnes qui s'arrêtent la nuit ou restent un certain temps.

Réponse de la commune : Un parc végétalisé intergénérationnel de 80 ares a été réalisé en 2019. Par ailleurs, l'aménagement des espaces extérieurs d'une opération immobilière relève de la responsabilité des aménageurs ou constructeurs.

Une étude réalisée par l'ADT (Alsace Destination Tourisme) a démontré le besoin en hôtellerie de haut de gamme pour renforcer l'attractivité touristique du secteur. Il y a là un enjeu économique fort pour la commune en termes de développement et de création d'emplois, avec des retombées sociales potentiellement importantes. Par ailleurs, le choix fait par la commune de valoriser une zone déjà urbanisée permet justement de ne pas impacter l'environnement de façon sensible.

Enfin, des sanitaires publics existent déjà à proximité du site, allée des Bains, près de la pharmacie ; d'autres sont prévus lors de la construction de la Maison du Tourisme et du Patrimoine au sud du village.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune répond partiellement aux demandes de Madame XXXXX :*

*- On suppose que le parc végétalisé intergénérationnel de 80 ares, réalisé en 2019, se situe à proximité de la maison de retraite. Mais la demande concerne aussi l'aménagement d'un terrain de jeux (mais pas de foot seulement) pour les enfants.*

*- En répondant que par ailleurs l'aménagement des espaces extérieurs d'une opération immobilière relève de la responsabilité des aménageurs ou constructeurs, la commune se défasse sur le bon vouloir des aménageurs et des constructeurs. Si elle décidait de réaliser cette aire de jeux elle pourrait très bien le réaliser sur le terrain communal avant de vendre le reste du foncier à l'aménageur.*

*- La commune ne souhaite pas renoncer au projet d'installation de l'ensemble hôtelier. Elle justifie ce choix par une étude réalisée par l'ADT (Alsace Destination Tourisme) qui a démontré le besoin en hôtellerie de haut de gamme pour renforcer l'attractivité touristique du secteur. Il y a un enjeu économique fort pour la commune en termes de développement et de création d'emplois, avec des retombées socio-économiques potentiellement importantes.*

*- En ce qui concerne les sanitaires publics, la commune répond à la demande de Madame XXXXX qu'ils existent déjà à proximité du site, allée des Bains, près de la pharmacie et que d'autres sont prévus lors de la construction de la Maison du Tourisme et du Patrimoine au sud du village.*

**Observation n° 3** (reprise dans 3 courriers): Mesdames XXXXX, YYYYYY et ZZZZZZ sont opposées à l'implantation d'un équipement hôtelier dans ce secteur parce qu'elles estiment qu'il y en suffisamment à Châtenois et que deux nouveaux hôtels viennent de s'installer à SELESTAT. Elles estiment aussi qu'il ne correspond pas aux besoins des habitants et qu'il causerait des nuisances engendrées notamment par les circulations supplémentaires dans ce quartier résidentiel. Elles trouvent qu'il vaudrait mieux l'employer à réaliser un parc ou des jardins communaux, ce qui serait plus utile socialement et plus respectueux de l'environnement.

Réponse de la commune : Une étude réalisée par l'ADT (Alsace Destination Tourisme) a démontré le besoin en hôtellerie de haut de gamme pour renforcer l'attractivité touristique du secteur. Par ailleurs, le choix fait par la commune de valoriser une zone déjà urbanisée permet justement de ne pas impacter l'environnement de façon sensible

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*L'étude réalisée par l'ADT (Alsace Destination Tourisme) a démontré le besoin en hôtellerie de haut de gamme pour renforcer l'attractivité touristique du secteur, mais ne justifie pas entièrement le choix d'implanter cet hôtel à CHATENOIS. Cependant, le choix fait par la commune de valoriser une zone déjà urbanisée permet de ne pas impacter l'environnement de façon sensible, ce qui est un bon argument pour le choix du lieu.*

**Observation n° 4:** Madame et Monsieur XXXXX demandent à ce que dans le cadre du transfert du stade de foot à l'Est de la commune, la circulation piétonne entre le chemin Neuerweg jusqu'à la rue de l'Esterel la circulation piétonne soit maintenue sans circulation motorisée avec des aménagements adaptés et sécurisés. Ils demandent aussi la mise en place d'une piste (et non d'une bande) cyclable entre la rue du Baillage et le Neuerweg et que l'implantation des équipements sportifs se fasse de manière à limiter au maximum les nuisances sonores.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Ces demandes ne concernent pas directement la modification du PLU. Cependant elles concernent indirectement la mise en place du projet de transformation du terrain de foot en équipement hôtelier. Il appartient à la commune d'étudier et de prendre en compte, le cas échéant, ces observations lors de la concertation pour l'aménagement des nouveaux équipements sportifs dans le quartier Est.*

#### 4.2.2. Les évolutions du règlement de la zone UBh et de l'AOP correspondant

**Observation n° 5 :** Madame et Monsieur XXXXX demande à ce que l'impact visuel vers le Hahnenberg soit plus réduite pour les riverains, notamment en réduisant les hauteurs autorisées des bâtiments. Ils préfèrent des toits plats plus bas que les 13 mètres à la faîtière demandés dans le projet de modification. Ils demandent également un recul planté du côté rue du Hahnenberg comme du côté

de la rue du Frankenbourg pour éloigner les bâtiments et apporter de la végétation. Ils demandent à ce que la rue du Frankenbourg ne soit pas un accès secondaire parce que cette rue est apparemment trop étroite pour accueillir des camions de livraison. Ils demandent aussi à ce qu'il n'y ait pas d'appareils bruyants (climatiseurs par exemple) qui donnent sur les habitations.

Réponse de la commune : une bande paysagère de transition pourra être prévue en partie nord, dans la continuité de celle prévue côté rue du Hannenberg, jusqu'à la rue du Frankenbourg. L'impact des futurs projets sur les riverains a justement été pris en compte dans la modification avec la réalisation d'une OAP dont les dispositions visent à limiter la construction en hauteur du côté de la rue du Frankenbourg. Concernant les circulations, il appartiendra aux porteurs de projet de proposer une organisation des circulations et des accès qui soient compatibles avec les caractéristiques des voiries existantes et une attention particulière sera apportée à ce point dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Enfin, l'OAP pourrait être complétée par des dispositions favorisant l'implantation des équipements techniques de manière à réduire au maximum les nuisances pour le voisinage.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune répond plus ou moins favorablement à plusieurs demandes de Madame et Monsieur XXXX :*

*- une bande paysagère de transition pourra être prévue en partie nord, dans la continuité de celle prévue côté rue du Hannenberg, jusqu'à la rue du Frankenbourg. En fait la demande est de faire une bande paysagère du côté de la rue du Frankenbourg également.*

*- l'OAP pourrait être complétée par des dispositions favorisant l'implantation des équipements techniques de manière à réduire au maximum les nuisances pour le voisinage.*

*- La commune estime aussi qu'il appartiendra aux porteurs de projet de proposer une organisation des circulations et des accès qui soient compatible avec les caractéristiques des voiries existantes et une attention particulière sera apportée à ce point dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*Cependant la commune estime que l'impact des futurs projets sur les riverains a justement été pris en compte dans la modification avec la réalisation d'une OAP dont les dispositions visent à limiter la construction en hauteur du côté de la rue du Frankenbourg. Elle ne donne pas suite à la demande de réductions supplémentaires des impacts visuels, notamment des hauteurs maximales.*

**Observation n° 6 :** Monsieur XXX, voisin immédiat au Nord de la zone UBh, demande à ce que dans cette zone l'implantation des constructions ne soient pas permise sur les limites séparatives. Il demande un recul minimum de 5 mètres par rapport à cette limite.

Réponse de la commune : une bande paysagère de transition pourra être prévue en

partie nord.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune répond favorablement à la demande de Monsieur XXX. Cependant pour s'assurer qu'aucune construction ne soit implantée sur la limite séparative, l'article 7-UBh doit clairement demander un recul minimum de 5 mètres. Un recul est d'ailleurs nécessaire pour implanter les végétaux de la bande paysagère.*

**Observation n° 7 :** Monsieur XXXXXX demande de faire attention à la hauteur des bâtiments et à l'aspect architectural afin de les intégrer à l'existant : maison de retraite, HLM en face, maisons individuelles. Il apprécie l'architecture thermique.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Cette demande rejoint celle de Madame et Monsieur XXX et de Monsieur le Sous-Préfet. L'OAP du secteur l'a prise en compte ainsi que les demandes d'améliorations dont la plupart sont acceptées par la commune.*

#### 4.2.3. Les autres observations

**Observation n° 8 :** M. XXXXXX demande de réduire le recul minimum des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UBb de 3 mètres à 2 mètres pour optimiser l'urbanisation en économisant plus le foncier.

**Observation n° 9 :** Une autre demande anonyme est de relever la hauteur des murs pleins de clôture sur la voirie de 1,20 mètre à 1,80 mètre.

Réponse de la commune : par souci d'équité et de cohérence urbaine, la règle d'implantation qui prévaut en zone UB est maintenue en zone Ubh. Néanmoins, le souci d'optimisation foncière exprimé est partagé par la commune et les règles d'urbanisme pourront être adaptées le cas échéant, à une échelle plus pertinente, à l'occasion d'une future évolution du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune accède à ces demandes. Elle partage ces propositions d'optimisation foncière et elle pourra adapter les règles d'urbanisme, à une échelle plus pertinente, à l'occasion d'une future évolution du PLU.*

**Observation n° 10 :** Madame XXXXX demande à ce que les travaux et les aménagements sur la commune n'y altèrent pas la qualité de vie et la sécurité. Elle propose de réduire la fréquentation des gros véhicules sur la route du Maréchal FOCH et des vélos sur le trottoir. Elle trouve qu'il y a trop de câblages électriques notamment dans les chemins. Elle demande à laisser plus de place à la nature pour le bien des habitants et des animaux.

Réponse de la commune : Ces points ne concernent pas la modification du PLU. Néanmoins la commune rappelle que les aménagements de voiries sont systématiquement doublés d'un enfouissement des réseaux. Concernant les circulations douces, elles sont progressivement développées, avec la

création de plusieurs itinéraires cyclables prévue dans les prochaines années, notamment dans le cadre des travaux de contournement.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*En effet ces points ne concernent pas la modification du PLU. A part le développement progressif des circulations douces, la commune ne partage pas les propositions de Madame ~~XXXXX~~ de ne pas altérer la qualité de vie et la sécurité avec des aménagements plus sobres et de laisser plus de place à la nature pour le bien des habitants et des animaux.*

#### 4.3. Analyse des observations des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Sous-Préfet :

- Demande à ce que le recul paysager soit également réalisé en frange Nord du secteur.

Réponse de la commune : Elle est favorable et propose que ce point pourrait être repris dans l'OAP.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune répond favorablement à cette demande qui rejoint celle exprimée par Monsieur ~~XXX~~.*

- Attire l'attention de la commune sur la nécessaire pris en compte de la sécurité des usagers au regard de la nature du trafic induit au nouveau carrefour induit par l'accès au site, la rue de l'Ortenbourg et l'Allée des Bains.

Réponse de la commune : Une attention particulière est portée par la commune à la sécurité des automobilistes et des piétons sur l'ensemble du village. Ainsi une piste cyclable existe, reliant l'Allée des Bains et la Rue du Maréchal Foch, ce qui participe à une meilleure sécurisation des circulations par la dissociation des flux.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La commune dit porter une attention particulière à la sécurité des automobilistes ( ?) et des piétons sur l'ensemble du village. C'est étonnant : il serait souhaitable que la commune porte une attention particulière à la sécurité des cyclistes (et non des automobilistes) et des piétons !*

- Demande l'actualisation du rapport de présentation (p.169 et 204) suite à la création du nouveau sous-secteur UBh.

Réponse de la commune : le rapport de présentation pourrait être complété en ce sens.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Il est souhaitable que le rapport de présentation soit complété en ce sens.*

L'UDAP ( l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) :

- demande à ce que le projet de construction de l'hôtel tiennent compte de l'impact visuel lié à la hauteur du bâti, notamment en :
- privilégiant la simplicité des volumes (pas de toit plat, ni de balcons en saillie ou dans les toits),
  - prévoyant des dispositions pour intégrer dans les volumétries neuves les panneaux photovoltaïques,
  - réglementant les matériaux et les couleurs de façades (en harmonie avec les constructions voisines),
  - réglementant le traitement des clôtures pour préserver un aspect cohérent au tissu bâti.

Réponse de la commune : Par souci de cohérence urbaine, le règlement conserve les principes architecturaux qui s'appliquent à l'ensemble de la zone UB. Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France seront transmises aux futurs porteurs de projet, notamment en cas de réalisation d'un équipement hôtelier. Par ailleurs, il appartiendra à l'ABF de se prononcer sur les dispositions des projets dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui pourront être déposées, le cas échéant en lien avec les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme reprises dans le règlement du PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La commune rappelle, à juste titre, que c'est le PLU qui fixe les règles de construction. L'ABF se prononce sur les dispositions des projets dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui se situent dans les périmètres des monuments historiques classés ou inscrits.*

**- Concernant l'équipement hôtelier :**

Plusieurs personnes remettent en cause l'intérêt d'implanter un hôtel à CHATENOIS et singulièrement sur ce terrain.

La commune s'appuie sur une étude réalisée par l'ADT (Alsace Destination Tourisme) qui démontre le besoin en hôtellerie de haut de gamme pour renforcer l'attractivité touristique du secteur. Cependant cette étude ne justifie pas entièrement le choix d'implanter cet hôtel à CHATENOIS.

C'est donc un choix volontaire de vouloir l'implanter à CHATENOIS. Avec ce projet la commune veut apporter un élément d'attractivité et soutenir l'économie locale. La commune veut également valoriser une zone déjà urbanisée ce qui permet de réduire l'étalement urbain.

**Conclusion :** Le projet d'implanter cet équipement hôtelier a un intérêt pour le développement économique de la commune. Il permettra de valoriser les deux sources existantes à CHATENOIS. Son impact sur l'environnement est réduit étant donné qu'il est projeté à l'intérieur du périmètre de la commune déjà urbanisée. Cependant la construction de bâtiments sur un terrain, aujourd'hui couvert de végétations va augmenter la chaleur de cet îlot urbain. Cet effet négatif peut être diminué en faisant des toits végétalisés et en gardant le plus de surfaces du terrain végétalisés ou non minéralisés.

Je suis favorable à l'implantation de l'équipement hôtelier à condition de veiller à réduire les impacts négatifs sur la création d'un îlot de chaleur urbain.

**- Concernant le programme d'extension de la maison de retraite :**

Plusieurs personnes veulent privilégier l'extension de la maison de retraite quitte à réduire l'emprise de l'équipement hôtelier. Pour eux cette option répondrait plus aux besoins des habitants de CHATENOIS de plus en plus nombreux à vouloir vieillir dans leur commune. De plus la fermeture annoncée de la maison de retraite de DAMBACH va augmenter les besoins d'hébergement en maison de retraite de CHATENOIS. La commune n'y est pas opposée puisque pour elle le projet d'extension de la Maison de retraite est en cours de définition. Le foncier sera adapté au besoin de ce projet et la commune conservera une réserve foncière pour permettre encore une extension supplémentaire dans le futur.

**Conclusion :** Je suis favorable à ce que les agrandissements futurs de la maison de retraite soient privilégiés quitte à réduire l'emprise de l'équipement hôtelier.

**- Concernant les évolutions du règlement de la zone UBh et de l'AOP correspondant.**

Les observations du public et du Sous-Préfet cherchent à réduire les impacts négatifs des futures constructions et aménagements du projet.

La commune met en avant les mesures inscrites dans le règlement et l'OAP qui vont dans ce sens. Elle accepte aussi de tenir compte de certaines demandes des habitants :

## II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

La commune de CHATENOIS a initié la modification n°2 du plan local d'urbanisme pour :

- 1- Modifier des dispositions réglementaires en vigueur pour préciser les dimensions des emplacements réservés permettant une meilleure gestion foncière, modifier les emplacements réservés A15 et A16 en créant un emplacement réservé A31, et supprimer les emplacements réservés obsolètes,
- 2- Améliorer la rédaction des règles du PLU, notamment pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets en zones UA et UB,
- 3- Adapter les règles d'implantation altimétrique au cas des extensions limitées de bâtiments existants en zones UA et UB,
- 4- Permettre l'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade et faciliter l'extension de l'EHPAD existant en adaptant notamment les règles de hauteur. Réaliser une OAP encadrant l'aménagement du site de l'ancien stade, notamment pour s'assurer de la bonne intégration des futures constructions dans le contexte urbain.

### 1. CONCLUSIONS

A part des demandes de précisions ou d'explications, les trois premiers points n'ont pas fait l'objet d'observations ou de propositions de la part du public.

1. Les modifications des emplacements réservés sont des régularisations pour permettre une meilleure gestion foncière et adapter ces emplacements à l'évolution des projets de la collectivité. Comme il n'y a pas eu de contestation de la part des propriétaires concernés, notamment, j'approuve ces modifications.

2. L'amélioration de la rédaction des règles du PLU, notamment pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets en zones UA et UB, n'a pas soulevé de remarques de la part du public. Ce rajout ne peut qu'améliorer la possibilité à la commune d'imposer une meilleure qualité architecturale dans les projets. Je suis donc favorable à cette modification du règlement des zones UA et UB.

3. L'adaptation des règles d'implantation altimétrique au cas des extensions limitées de bâtiments existants en zones UA et UB, n'a pas soulevé de remarques de la part du public. J'ai bien compris que l'application littérale de la règle initiale peut aboutir à des incohérences fonctionnelles, non souhaitées par la commune. Je suis donc favorable à ce que la règle soit adaptée, que ce soit en zone UA ou UB.

4- L'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade et l'extension de l'EHPAD existant.

## **2. AVIS MOTIVES**

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme demande :

- des modifications de certains emplacements réservés pour une meilleure gestion foncière et pour adapter ces emplacements à l'évolution des projets de la collectivité,
- l'amélioration de la rédaction des règles du PLU, notamment pour mettre l'accent sur la qualité architecturale des projets en zones UA et UB,
- et l'adaptation des règles d'implantation altimétrique au cas des extensions limitées de bâtiments existants en zones UA et UB, pour éviter des incohérences fonctionnelles, non souhaitées par la commune.

**Toutes ces modifications améliorent la bonne mise en oeuvre du PLU et agissent dans l'intérêt général, c'est pourquoi j'émetts un avis favorable à ces modifications.**

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme demande également de permettre l'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade et l'extension de l'EHPAD existant.

Le projet d'implanter cet équipement hôtelier a un intérêt pour le développement économique de la commune. Il permettra de valoriser les deux sources existantes à CHATENOIS. Son impact sur l'environnement est réduit. Cependant la construction de bâtiments sur un terrain, aujourd'hui couvert de végétations va augmenter la chaleur de cet îlot urbain. Cet effet négatif peut être diminué en faisant des toits végétalisés et en gardant le plus de surfaces de terrain végétalisés ou non minéralisés.

**C'est pourquoi, je suis favorable à l'implantation d'un équipement hôtelier de standing sur le site de l'ancien stade, à condition de veiller à réduire les impacts négatifs sur la création d'un îlot de chaleur urbain.**

En ce qui concerne le projet d'agrandissements futurs de la maison de retraite sur ce terrain, plusieurs personnes veulent privilégier ces extensions de la maison de retraite quitte à réduire l'emprise de l'équipement hôtelier. Cette option répondrait plus aux besoins des habitants de CHATENOIS de plus en plus nombreux à vouloir vieillir dans leur commune. De plus la fermeture annoncée de la maison de retraite de DAMBACH va augmenter les besoins d'hébergement en maison de retraite de CHATENOIS. La commune n'y est pas opposée puisque pour elle le projet d'extension de la Maison de retraite est en cours de définition. Le foncier sera adapté au besoin de ce projet et la commune conservera une réserve foncière pour permettre encore une extension supplémentaire dans le futur.

- une bande paysagère de transition pourra être prévue en partie nord, dans la continuité de celle prévue côté rue du Hannenberg, jusqu'à la rue du Frankembourg,
- l'OAP pourrait être complétée par des dispositions favorisant l'implantation des équipements techniques de manière à réduire au maximum les nuisances pour le voisinage,
- La commune estime aussi qu'il appartiendra aux porteurs de projet de proposer une organisation des circulations et des accès qui soient compatible avec les caractéristiques des voiries existantes,

Cependant la commune ne donne pas suite à :

- la demande de réductions supplémentaires des impacts visuels, notamment des hauteurs maximales.
- la demande de faire un recul de construction du coté Nord de minimum 5 mètres.

**Conclusion :** les évolutions du règlement de la zone UBh et de l'OAP correspondant proposées dans le projet de modification n°2 sont à retenir. Certaines devront être améliorées ou modifiées pour tenir compte des demandes que j'estime importantes et justifiées.

Pour réduire l'impact visuel, notamment vers les Vosges, les règles de hauteurs seront modifiées de la manière suivante :

- La zone de hauteurs réduites dans l'OAP sera du coté Est,
- La règle des hauteurs maximales autorisées sera modifiée : Les pignons peuvent monter à 13 mètres au faitage, mais uniquement s'ils sont orientés Est-Ouest. Les bâtiments à toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés. Ils pourront monter à 9 mètres au pied de l'acrotère et à 12 mètres en hauteur totale,

Dans la zone des hauteurs réduites, les hauteurs maximales sont respectivement de 11 au faitage, de 9,50 mètres en hauteur totale pour les bâtiments à toits plats.

Pour tenir de la demande de réduction de l'impact d'une implantation trop proche du voisinage immédiat, le règlement sera modifié :

- Dans l'article 7-UBh sera inscrit un recul de construction du coté Nord de minimum 5 mètres.

**Je suis favorable au projet d'agrandissements futurs de la maison de retraite sur ce terrain en privilégiant ces extensions de la maison de retraite quitte à réduire l'emprise de l'équipement hôtelier.**

En ce qui concerne les évolutions du règlement de la zone UBh et de l'OAP correspondant proposées dans le projet de modification n°2, l'ensemble des modifications demandées sont à retenir. Certaines devront cependant être améliorées ou modifiées pour tenir compte des demandes que j'estime importantes et justifiées.

Pour réduire l'impact visuel, notamment vers les Vosges, les règles de hauteurs ou de recul seront à modifier de la manière suivante :

- La zone de hauteurs réduites dans l'OAP sera du côté Est,
- La règle des hauteurs maximales autorisées sera modifiée : Les pignons peuvent monter à 13 mètres au faitage, mais uniquement s'ils sont orientés Est-Ouest. Les bâtiments à toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés. Ils pourront monter à 9 mètres au pied de l'acrotère et à 12 mètres en hauteur totale,

Dans la zone des hauteurs réduites, les hauteurs maximales sont respectivement de 11 mètres au faitage et de 9,50 mètres en hauteur totale pour les bâtiments à toits plats.

- Dans l'article 7-UBh sera inscrit un recul de construction du côté Nord de minimum 5 mètres.

**Je suis favorable aux évolutions du règlement de la zone UBh et de l'OAP correspondant proposées dans le projet de modification n°2 sous réserve d'apporter les améliorations et modifications des règles de hauteurs ou de recul qui permettront de réduire l'impact visuel, notamment vers les Vosges.**

Après étude du dossier et analyse des avis et observations recueillis, j'émet un

## AVIS FAVORABLE

pour l'ENQUETE PUBLIQUE pour la modification n°2 du PLU de CHATENOIS

Cet avis favorable est assorti d' **UNE RESERVE** :

Pour réduire l'impact visuel, notamment vers les Vosges, les règles de hauteurs ou de recul seront modifiées de la manière suivante :

- La zone de hauteurs réduites dans l'OAP sera du côté Est,
- La règle des hauteurs maximales autorisées sera modifiée : Les pignons peuvent monter à 13 mètres au faitage, mais uniquement s'ils sont orientés Est-Ouest. Les bâtiments à toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés. Ils pourront monter à 9 mètres au pied de l'acrotère et à 12 mètres en hauteur totale,

Dans la zone des hauteurs réduites, les hauteurs maximales sont respectivement de 11 mètres au faitage et de 9,50 mètres en hauteur totale pour les bâtiments à toits plats.

- Dans l'article 7-UBh sera inscrit un recul de construction du côté Nord de minimum 5 mètres.

Fait et clos à STRASBOURG, le 24 février 2020.



Le Commissaire Enquêteur  
Christian MEYER