Ville de Sélestat

Plan Local d'Urbanisme

PLU Approuvé

4. Orientations d'aménagement

Révision N°2

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007

A Sélestat le

Le Maire
Marcel BAUER

ADAUHR

Novembre 2007

Préambule

En application de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, tous travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement sont structurées autour de deux thèmes principaux dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sélestat :

1. Assurer une desserte cohérente et organisée des extensions urbaines
2. Intégrer le PAEN et ses extensions futures dans le grand paysage

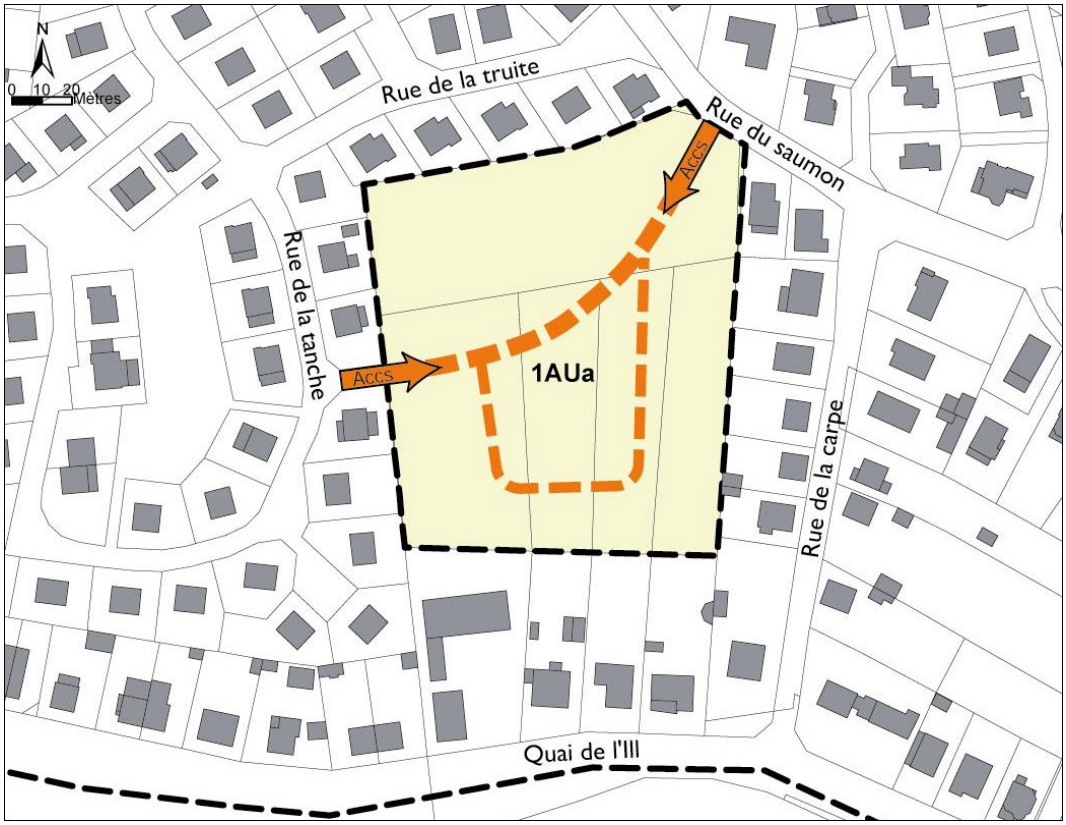
1. Assurer une desserte cohérente et organisée des extensions urbaines

Le positionnement des secteurs d'extension de l'agglomération prévus dans le PLU de Sélestat s'insère de façon logique et opportune dans le tissu existant et contribuera à maintenir une qualité paysagère et urbaine à tous les habitants et/ou utilisateurs d'ores et déjà résidants ou à venir.

La mobilisation optimale de ces sites destinés à l'extension de l'agglomération doit être rationnelle et organisée afin d'être cohérente et utile au développement qualitatif de la commune. A ce titre, le document d'orientations d'aménagement précise les principes de desserte de certains secteurs au travers de schémas d'aménagement.

Tout projet de construction dans ces espaces devra respecter les préceptes mentionnés sur ces schémas afin de garantir une cohérence globale au site, et ce quel que soit le phasage réel de l'opération et/ou le rythme des constructions qui s'y implanteront.

Secteur IAUa – Rue du Saumon
Superficie : 1,5 hectares



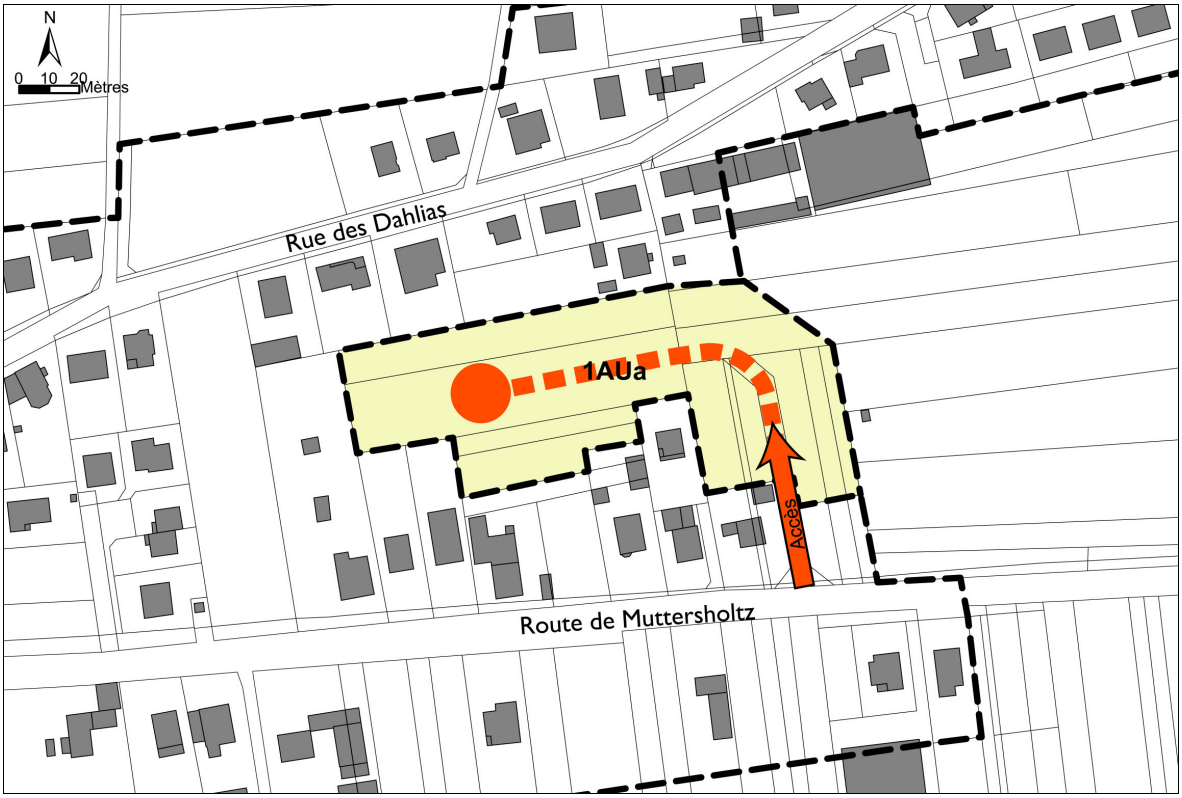
Parcellaire

Le parcellaire ne présente pas de difficultés majeures puisque le secteur est exclusivement composé d'unités foncières complètes.

Desserte

La desserte du secteur s'organisera autour d'un bouclage de voirie entre la rue de la Tanche et la rue du Saumon et d'un maillage interne.

Secteur IAUa – Route de Muttersholtz
Superficie : 0,8 hectares



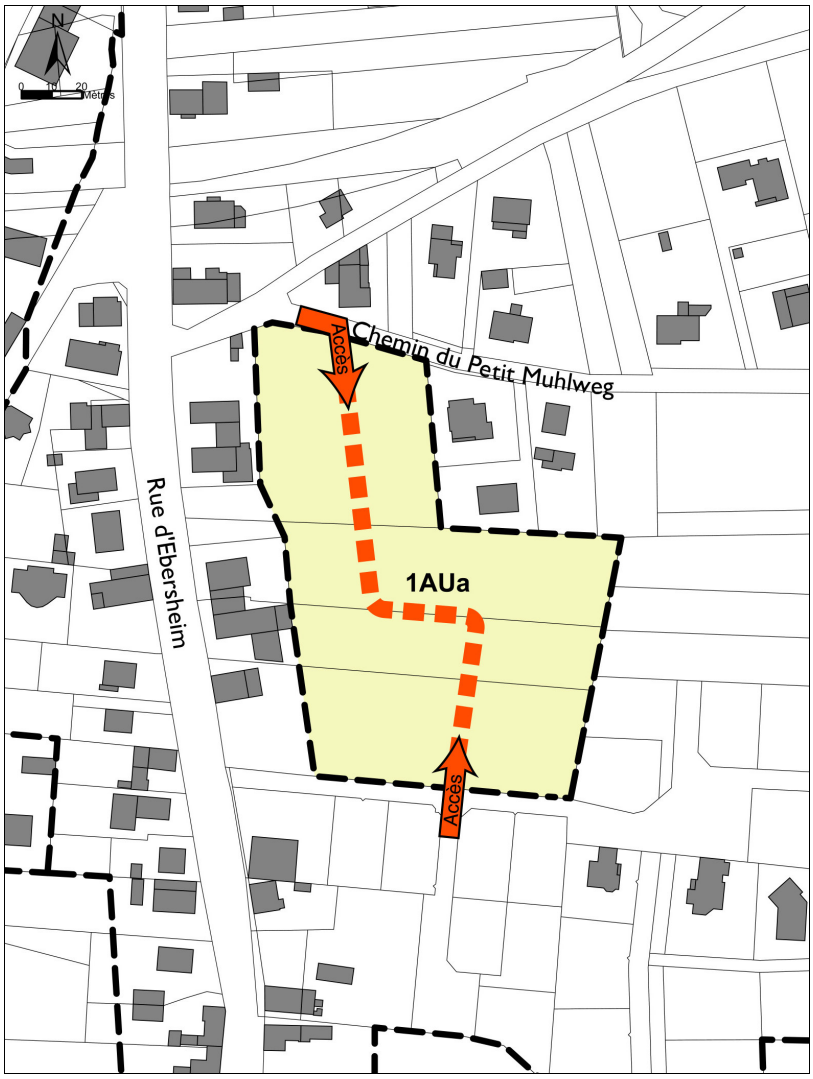
Parcellaire

Ce secteur d'extension doit compléter l'urbanisation vers l'Est de la Ville. Le parcellaire ne présente pas de difficultés majeures puisque le secteur est exclusivement composé d'unités foncières complètes.

Desserte

La desserte de ce secteur est prévue à partir de la route de Muttersholtz (un emplacement réservé est inscrit au plan de zonage). Elle pourrait s'effectuer en impasse à partir de cet emplacement réservé, ce qui nécessiterait l'aménagement d'une place de retournement.

Secteur IAUa – Chemin du Petit Muhlweg
Superficie : 1,1 hectares



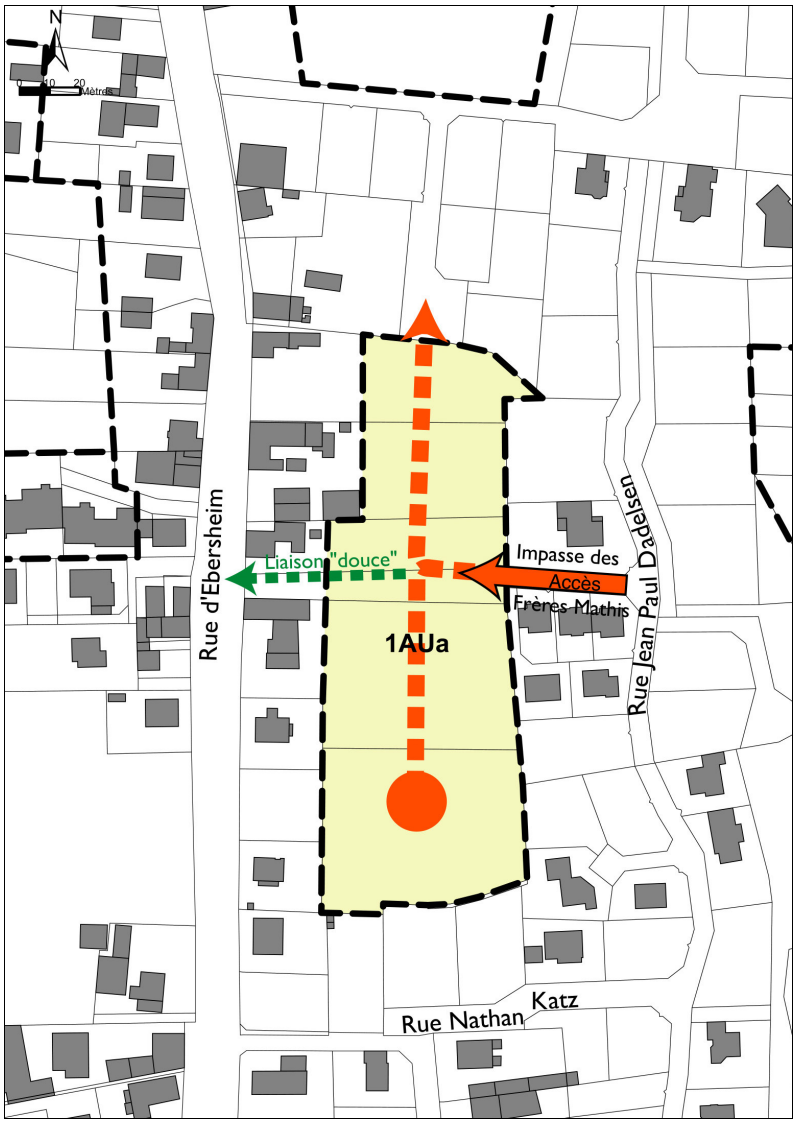
Parcellaire

Ce secteur correspond au reliquat d'un ancien secteur 1NAa du POS. Le parcellaire est principalement composé d'arrières de propriétés qui constituent les jardins privatifs des particuliers.

Desserte

Un bouclage de voirie devra être réalisé entre le Chemin du Petit Muhlweg et la rue Jean-Paul Dadelsen.

Secteur IAUa – Rue d'Ebersheim
Superficie : 1 hectare



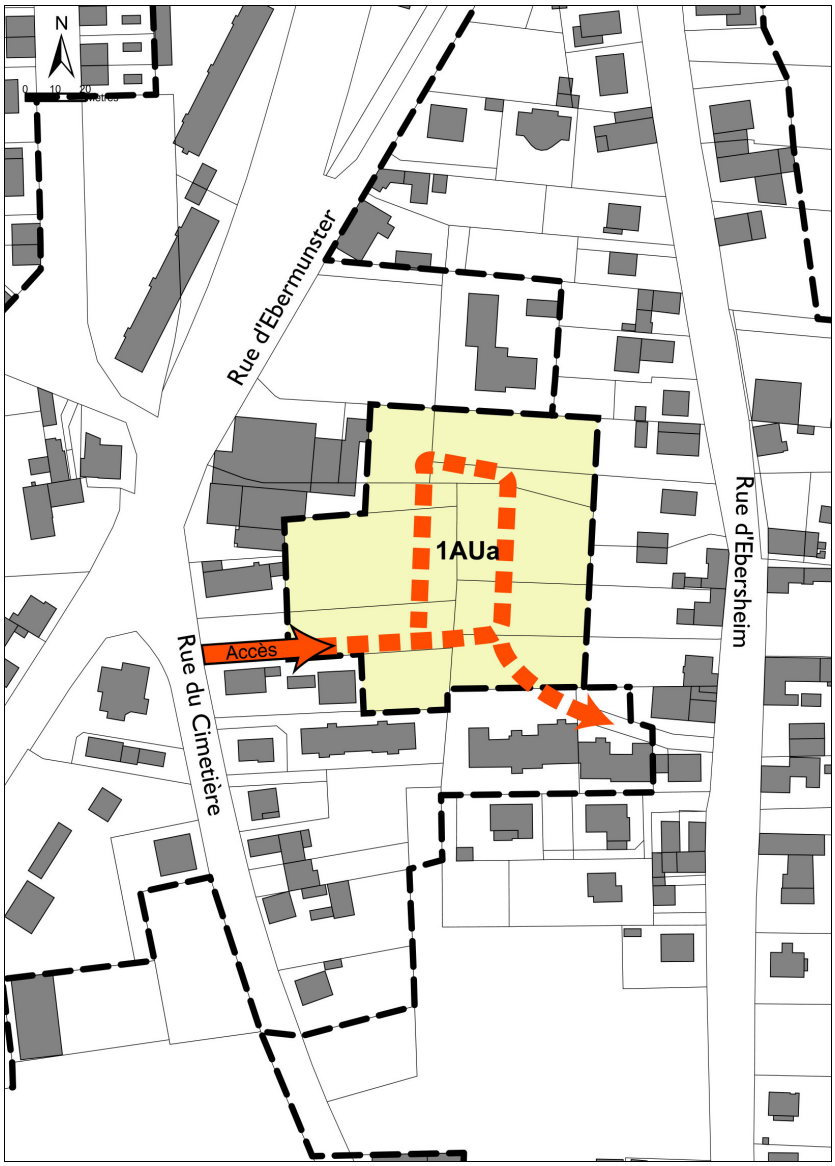
Parcellaire

Ce secteur correspond au reliquat d'un ancien secteur 1NAa du POS. Le parcellaire est principalement composé d'arrières de propriétés qui constituent les jardins privatifs des particuliers.

Desserte

La desserte s'opérera à partir de l'impasse des Frères Mathis. Au Nord, un bouclage de voirie avec l'impasse contiguë devra être réalisé. La partie Sud du secteur sera desservie par une impasse dotée d'une place de retournement.
Une liaison douce (cyclable et piétonne) sera créée en direction de la rue d'Ebersheim.

Secteur IAUa – Rue d'Ebermunster
Superficie : 0,9 hectares



Parcellaire

Le parcellaire est principalement composé d'arrières de propriétés qui constituent les jardins privatifs des particuliers.

Desserte

La desserte s'opérera à partir d'un accès principal rue du Cimetière (emplacement réservé inscrit au plan de zonage). Un bouclage interne à la zone sera réalisé et un bouclage avec la rue d'Ebersheim améliorera la desserte du secteur.

Secteur IAUa – Rue de Sainte Marie aux Mines
Superficie : 3,1 hectares

Parcellaire

Le parcellaire ne présente pas de difficulté particulière. A noter que certains parcelles sont actuellement occupées par des taillis.

Desserte

Une AFUL est en cours sur la partie Sud du secteur. Les principes de desserte pour ce secteur sont ceux de l'AFUL.

A terme, des bouclages de voirie entre les voies en attente de l'AFUL et la rue du Dieweg constitueront les accès principaux au secteur.

Préconisation

Une interface boisée devrait être maintenue le long de la route de Sainte-Marie-aux-Mines et le chemin forestier existant devrait être maintenu et transformé en une liaison piétonne.

2. Intégrer le PAEN et ses extensions futures dans le grand paysage

(source : Plan d'Aménagement Directeur : GALLOIS – Atelier de paysage + espace urbain)

Le plan d'aménagement directeur concerne les zones UX comprises dans le Parc d'Activité Economique Nord et le lotissement « Sud Todenco ».

La Ville de Sélestat a lancé une politique de requalification paysagère de son parc d'Activité Economique Nord.

Celle-ci s'est traduite par l'adoption en 2000, d'un **Plan Directeur d'Aménagement Paysager** conférant à ce secteur d'activités du ban communal une identité et une unité urbaine (homogénéité de traitement le long d'une même voie,...) en marquant les lignes fortes du paysage, en définissant les limites, en ordonnant et en hiérarchisant les catégories d'espaces, en confortant la sécurité routière par une meilleure lisibilité des voies et en atténuant l'impact, visuel d'une architecture disgracieuse essentiellement industrielle (bardages métalliques) accompagnée de dispositifs d'enseignes et de publicités agressives.

De plus, le traitement paysager est pensé comme un élément d'accueil, de confort et d'organisation de la zone.

Ces objectifs supposent la mise en œuvre d'une démarche globale qui ne peut se limiter à une intervention sur le domaine public mais qui doit, au contraire, s'étendre au domaine privé.

L'intégration du dispositif paysager préconisé par l'"Atelier de Paysage + Espace Urbain" - Gallois, dans les orientations d'aménagement du PLU, vise à permettre sa prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de travaux portant sur des bâtiments existants de façon à ce qu'il concerne, à terme, l'ensemble des constructions du périmètre du Parc d'Activité Economique Nord.

Le rapport de compatibilité entre les orientations d'aménagement et les projets entrant dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme permet de procéder à une analyse au cas par cas sans écarter les éventuelles contraintes découlant des différentes activités économiques existantes ou à venir.

L'intervention sur les espaces privés s'effectue autour de 7 axes principaux :

1. Le long des "voies traversantes"

Le long de la RD 1083, le traitement paysager sera linéaire marquant la limite Est de la zone. Il sera constitutif d'un "écrin" de plantations marquant la limite Est de la zone et masquant les arrières de bâtiments, leurs aires de stationnement et de stockage souvent disgracieuses.
Il sera constitué d'une "strate arbustive d'une hauteur de 1 à 1,50 mètres et composée d'une alternance de plantations homogènes de 2 ou 3 essences du type "Buddleia, saule nain ou laurier du Portugal".

Le long de la RD 1422, le traitement paysager sera linéaire, composé d'une strate basse de plantations venant habiller les abords de propriétés tout en laissant apparaître les enseignes commerciales.

Il sera composé d'une strate arbustive, elle-même constituée d'une alternance homogène de plantations (hauteur de 1 à 1,50 mètres), composée de deux essences du type "saule nain et laurier du Portugal", l'une plantée sur 50 mètres linéaires, l'autre sur 20 mètres linéaires.

2. **Le long des axes primaires** (allée Westrich du secteur industriel, rue Westrich du secteur commercial, rue de Waldkirch)

Plantation d'arbustes de 1 à 1,50 mètres de haut permettant de laisser passer la vue sur les bâtiments et les enseignes tout en cachant les zones de stockage et de parking. Il conviendrait de retenir des essences de types : "Buddleia, saule nain, cornouiller blanc ou laurier du Portugal".

3. **Traitement qualitatif des axes secondaires** (rue Westrich du secteur industriel, rue de l'industrie, rue de la maison rouge, rue de Grenchen, rue du Strohsackweg)

L'aménagement se compose de plantations discontinues, variées accompagnant les plantations existantes. Les bandes plantées sont traitées en bosquets ponctués de bouquets d'arbres où chaque rue est singularisée par une dominance soit par l'essence, soit par les coloris de fleurs, de feuillages.

Exemples d'association :
Ambiance gris bleutée : olivier de bohème, barbe bleu, lavande, if d'Irlande
Ambiance jaune couleur automnale : érable de Mandchourie, Millepertuis, Cystise commun, Faux ébène et if d'Irlande.

4. **Pré-verdissement et végétalisation des arrières de propriété**
   "Aménagement d'un écran vert en fond de parcelle pour créer une rupture verte entre deux bâtiments, perceptibles depuis la rue ou entre deux parcelles".

Les écrans de verdure seront composés d'une haie libre d'arbustes ponctuée d'arbres en bosquet d'espèce forestière de types :

Arbres et baliveaux :
charme commun, érable champêtre, érable plane, frêne commun,…

Arbustes à grand développement :
Noisetier (coudrier), cornouiller mâle, merisier des oiseaux, sureau noir…

5. **Ecran végétal en périphérie des aires de stockage**

6. **Plantations des aires de stationnement privées souvent trop minérales tout en donnant un confort aux usagers**

7. **Le cas particulier du lotissement "SUD TODENCO"**

Lors de l'élaboration du lotissement communal "Sud Todenco", le règlement applicable aux futurs lots a repris l'esprit du plan d'aménagement directeur élaboré par l'Atelier de paysage + espace urbain - Gallois afin de créer une cohérence avec la zone du PAEN qui lui est adjacente.

Pour l'heure les opérations sont réalisées en conformité avec les prescriptions énoncées à l'article 13 dudit règlement.

A l'issue de la période de validité du lotissement, les aménagements paysagers aux abords des constructions s'inscriront dans un rapport de compatibilité avec les présentes orientations d'aménagement :

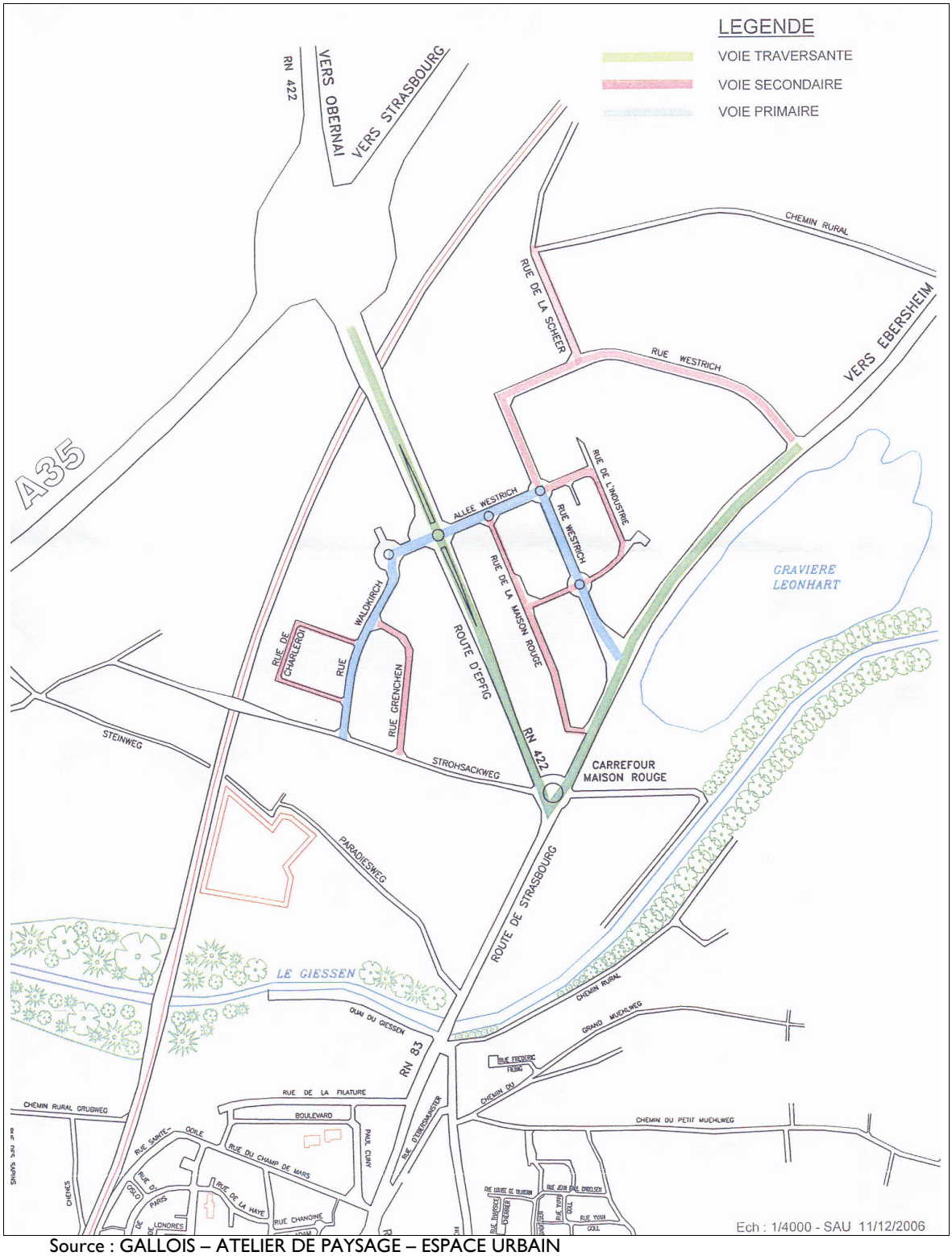
- Aménagement d'une bande forestière le long de la limite avec la voie de chemin de fer

Les marges de recul entre les constructions et la limite susvisée seront plantées aux fins de créer un écran végétal dense. Cette bande boisée associera des arbres de grandes tailles, des baliveaux et des arbustes de grands développements en lisière pour fermer la bande forestière de types :
Arbres et baliveaux : Charme commun, érable champêtre, érable plane, frêne commun.
Arbustes à grand développement : noisetiers, cornouiller mâle, merisier des oiseaux et sureau noir.

- Végétalisation des fonds de parcelles, aménagement des aires de stationnement, écran végétal autours des aires de stockage et aménagement des parties privatives le long de la rue Charleroi (=voie secondaire)

- Propositions identiques à celles du PAEN.

Plan de repérage – ZI Nord



Source : GALLOIS – ATELIER DE PAYSAGE – ESPACE URBAIN

Programme d'ensemble

Source : GALLOIS – ATELIER DE PAYSAGE – ESPACE URBAIN