

Commune de

SELESTAT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (pages modifiées)

Elaboration le: 17/03/1978
Révision n°1 le: 18/05/1995
Révision n°2 le: 29/11/2007
Modification n°1 le: 19/12/2013

REVISION SIMPLIFIÉE N°1 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 27 février 2014

A SELESTAT
Le 27 février 2014

Le Maire



Marcel BAUER

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

A. Desserte

Concernant l'extension du PAEN

La desserte de l'extension du PAEN (Parc d'Activité Economique Nord) s'organisera à partir d'un bouclage routier prolongeant la rue de la Scheer et débouchant sur la RD 1083 sur le ban d'Ebersheim. Afin de sécuriser ce nouveau carrefour sur la RD 1083, un giratoire devra être aménagé.

Un nouvel arrêt de bus, à hauteur de ce giratoire devra être créé.

B. Architecture

Concernant l'extension du PAEN

Pour les perspectives offertes depuis la RD 1083, le(s) projet(s) devront constituer un front urbain rythmé par les espaces verts structurant les espaces libres entre les bâtiments et la RD1083,

Chaque projet d'entreprise devra exprimer une volumétrie d'ensemble claire dans l'implantation et la hauteur des bâtiments afin de lui conférer une cohérence d'ensemble, homogène et identifiable.

C. .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 , le lotissement « Sud Todenco » et l'extension envisagée du PAEN

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 et filtrant 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".

Pour l'extension du PAEN, cette strate linéaire sera complétée par la plantation d'arbres de haute tige d'espèce forestière sous forme groupée ou isolée voire d'arbres fruitiers.

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, le long de l'axe en limite Nord constituant une voie secondaire future)

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.

Le long de l'axe de desserte en limite Nord du projet d'extension du PAEN :
Un filtre végétal devra être réalisé visant à créer une rupture verte entre foncier urbanisé et fonciers agricoles limitrophes par engazonnement et plantation de haies d'arbustes ponctuées d'arbres en bosquet d'espèces forestières sur une profondeur d'environ 5 mètres minimum.

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 ou entre la zone industrielle et l'espace agricole".

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 autour des aires de stockage et aménagement des parties privatives le long de la rue Charleroi (=voie secondaire)
- Propositions identiques à celles du PAEN.

D. HYDRAULIQUE

Pour prendre en compte la zone inondable du Giessen (d'occurrence centennale), il existe, au nord du ban communal, un chemin d'écoulement préférentiel de l'eau en cas de crue. Les capacités de débit de ce chemin d'écoulement devront être préservées localement.

PROGRAMME PAYSAGER D'ENSEMBLE

