

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

SELTZ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Révision n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 04 Avril 2016

A SELTZ
LE 07 avril 2016

LE MAIRE



Denis LOUX

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE NORD
24 rue du Maire André Traband - 67500 Haguenau

Atelier **inSitu**

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
S E L T Z



1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par délibération
du Conseil municipal en date du
04 | 04 | 2016

Le Maire

Avant-propos

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU de Seltz, conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

*«Le Plan Local d'Urbanisme ... comprend un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.»*

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces trois orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le «document-cadre» du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations particulières d'aménagement devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés ultérieurement sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Table des matières

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	7
Orientation 1 : Aménager durablement le territoire de la commune de Seltz en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale	9
Thématique 1-1 : La politique d'aménagement	9
Thématique 1-2 : La politique d'équipement	9
Thématique 1-3 : La politique d'urbanisme	9
Thématique 1-4 : Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	10
Thématique 1-5 : Les politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	11
Orientation 2 : Organiser le développement de Seltz et offrir une ville accueillante pour tous	12
Thématique 2-1 : L'habitat	12
Thématique 2-2 : Les transports et les déplacements	13
Thématique 2-3 : Le développement des communications numériques.	13
Thématique 2-4 : L'équipement commercial	14
Thématique 2-5 : Le développement économique et les loisirs	14
Orientation 3 : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	15
Thématique 3-1 : Permettre la densification dans le tissu existant	15
Thématique 3-2 : Limiter l'étalement urbain	17

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME STIPULE QUE :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

L'ARTICLE L.121-1 RAPPELLE QUE :

« ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

- *l'équilibre entre:*
 - a. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
 - b. *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - c. *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'ARTICLE L.123-1 DISPOSE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME :

comprend « ...un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.»

L'ARTICLE L.123-1-3 DISPOSE QUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME :

«Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Orientation 1 : Aménager durablement le territoire de la commune de Seltz en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale

Thématique 1-1 : La politique d'aménagement

Rester une commune attractive par son offre d'équipements, de commerces et d'espaces publics synonymes d'un cadre de vie équilibré et harmonieux

Accorder une priorité paysagère aux aménagements d'espaces publics

Thématique 1-2 : La politique d'équipement

Proposer une offre d'équipements suffisante et évolutive

- *Accompagner la création de logements par une offre en équipements d'intérêt général adaptée au développement de la commune (activités scolaires et culturelles, sportives, sociales...).*

Thématique 1-3 : La politique d'urbanisme

Faire vivre le patrimoine bâti de Seltz

- *Protéger le patrimoine bâti remarquable du vieux village par des possibilités d'évolution qui respectent l'identité patrimoniale d'une commune de la bande rhénane.*
- *Encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.*
- *Permettre au tissu pavillonnaire d'évoluer progressivement sans nuire aux relations de voisinage et tout en préservant l'identité de chaque quartier.*

Répartir équitablement les futurs logements à proximité des centralités commerciales et d'équipements.

- *Valoriser une dent creuse à proximité du secteur de la Gare pour participer à la «densification raisonnable» du tissu existant.*
- *Optimiser de manière qualitative l'unique zone d'extension «les Genêts», en face du principal centre commercial, par la création de 250 à 300 logements, avec une densité moyenne supérieure ou égale à 30 logements/ha.*

Thématique 1-4 : Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Protéger les espaces naturels remarquables de la commune.

- *Préserver les entités forestières, prairiales et hydrologiques faisant l'objet d'un statut de protection, notamment la bande rhénane à l'est.*
- *Permettre la mise en oeuvre de projets compatibles avec la mise en valeur de ces espaces remarquables.*
- *Affirmer la biodiversité du territoire par la confirmation de limites claires à l'urbanisme.*
- *Limiter les constructions au strict minimum dans les espaces faisant l'objet d'un statut particulier (Natura 2000...).*
- *Limiter l'impact écologique et paysager des opérations d'aménagement et des constructions situées dans ou à proximité d'un site sensible.*

Protéger et valoriser le potentiel agricole de la commune.

- *Éviter le mitage et garantir dans le temps la pérennité des espaces et exploitations agricoles.*
- *Permettre les sorties d'exploitations existantes en tenant compte de leurs impacts dans le paysage.*

Thématique 1-5 : Les politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Préserver et renforcer les entités naturelles et paysagères et leur dynamique écologique.

- *Le PLU s'inscrit dans la démarche de la trame verte et bleue régionale et du SCOT afin de «maintenir ou créer des corridors écologiques». Cela se traduit notamment par la prise en compte de la bande rhénane, des boisements existants et des cours d'eau.*

Protéger et valoriser le potentiel paysager et naturel de la commune

- *Garantir le maillage écologique du territoire en ne remettant pas en cause des corridors écologiques identifiés.*
- *Préserver les ripisylves et éviter d'y créer des discontinuités.*
- *Assurer, si possible, le maintien du secteur des vergers et/ou de jardins en les intégrant dans les aménagements urbains. A défaut, essayer de recréer des espaces paysagers de qualité dans les nouveaux aménagement pouvant s'inspirer des vergers et/ou de jardins initiaux.*
- *Recréer des espaces tampons (qui pourront s'inspirer des anciens vergers péri-villageois) entre les espaces bâtis et/ou d'extension et les espaces agricoles ouverts.*

Maintenir les dynamiques naturelles d'épandage des eaux d'inondation

- *Assurer le bon fonctionnement hydrologique du territoire notamment autour de la Sauer, du Seltzbach et du Rhin.*
- *Favoriser l'infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.*

Orientation 2 : Organiser le développement de Seltz et offrir une ville accueillante pour tous

Thématique 2-1 : L'habitat

Diversifier l'offre de logement pour permettre à tous de rester à Seltz

- Favoriser l'accès au logement pour tous, en garantissant toutes les étapes du parcours résidentiel.
- Au-delà de l'aspect quantitatif, les mixités sociales, urbaines et fonctionnelles sont au coeur du projet de la commune.
- Il convient de diversifier les types d'habitat, logement individuels, intermédiaires et collectifs, mais également de proposer, en plus de l'accession à la propriété : de l'accession sociale à la propriété, du locatif, du logement aidé, etc.

Répondre aux besoins en logements par une production suffisante, adaptée et équitablement répartie

- Mettre en place les conditions pour permettre la construction entre 400 et 450 logements supplémentaires.
- Garantir la cohérence et la complémentarité des extensions dans les sites retenus.

Promouvoir le développement d'un habitat durable.

Renforcer l'offre résidentielle au-delà du secteur des «Genêts».

- Proposer un tissu bâti à même de répondre aux exigences d'économie du foncier.
- Aménager une extension résidentielle « mixte » mêlant habitat individuel, intermédiaire groupé et petit collectif en proposant un quartier innovant.
- Assurer une transition entre l'habitat et la forêt.

Thématique 2-2 : Les transports et les déplacements

Encourager la pratique des déplacements doux

- *Faciliter les déplacements piétons et cyclistes dans le village en liaisonnant les quartiers à l'aide de cheminements doux et sécurisés.*
- *Mettre en réseau les espaces publics ainsi que les équipements actuels.*
- *Mettre en valeur les sentiers et itinéraires de découverte du territoire, notamment le long de la bande rhénane.*

Développer les transports et faciliter les déplacements

- *Renforcer l'accessibilité du territoire.*
- *Réaménager l'accès à la gare et offrir de nouvelles possibilités de stationnement.*
- *Faire de la gare un véritable pôle multimodal (trains, bus, auto, piétons, cycles...) à l'échelle du territoire de Seltz.*

Thématique 2-3 : Le développement des communications numériques.

Assurer un accès numérique à l'ensemble de la population

- *Améliorer et développer les communications numériques en permettant un accès aux services en ligne à l'ensemble de la population notamment aux habitants des zones d'habitat diffus, par la mise en place d'espaces numériques de proximité et/ou garantir la disponibilité d'un accès HD sur ces zones (bibliothèque, mairie par exemple etc.).*
- *Permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, en cohérence avec les infrastructures de communication électroniques existantes : les zones de forte densité et attractives seront « prioritairement équipées »*
- *Raccorder les zones d'extension urbaine ainsi que les grands équipements publics ou privés à un réseau de communication numérique.*

Thématique 2-4 : L'équipement commercial

Conforter les commerces du centre village

- *Permettre le maintien de la centralité commerciale, notamment sur la rue principale, la rue de la gare et l'avenue du général Schneider.*
- *Encourager la mise en place de nouveaux commerces complémentaires.*

Conforter le rôle moteur du commerce à l'entrée ouest

- *Assurer la pérennité du principal pôle commercial de la commune situé à l'entrée ouest de Seltz en permettant son développement en lien avec la proximité de l'habitat.*
- *Assurer la visibilité de la "ZA du Parc Rhénan" et en faciliter l'accès depuis la route de Hatten, et ce, dans les deux sens.*

Thématique 2-5 : Le développement économique et les loisirs

Accompagner le développement démographique de Seltz par un soutien au développement et à l'installation d'entreprises

- *Redynamiser l'offre foncière par la création d'une Zone d'Activités à proximité directe de l'autoroute, d'une surface avoisinant les 20 hectares.*
- *Permettre le développement des entreprises sur place par des règles permettant aux bâtiments d'évoluer selon leurs besoins respectifs.*

Poursuivre le développement de sites d'accueil touristique

- *Poursuivre la mise en valeur du site transfrontalier du «bac».*
- *Anticiper dès à présent les possibles mutations de la gravière et du port céréalier en mettant en place les conditions d'évolution vers davantage d'accueil touristique.*
- *Poursuivre la mise en valeur des campings et des équipements sportifs et de loisirs qui leur sont rattachés.*

Orientation 3 : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La commune de Seltz est identifiée comme un "*pôle urbain*" par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord (SCoTBRN), et à ce titre elle doit remplir certaines obligations, notamment en matière de production de logements en général mais également en matière de logements sociaux.

Dans ce contexte, et tenant compte de son niveau d'équipement actuel, la commune de Seltz a un objectif de croissance ambitieux de 20% à 25% sur les 15 années à venir pour atteindre une population de 3.800 à 3.900 habitants. Cette croissance correspond à une légère réduction de la croissance par rapport à celle observée sur la période 1990 à 2008 (24%), mais permettrait de renforcer Seltz en tant que "*pôle principale*" dans la bande rhénane.

Pour accueillir de cette population supplémentaire il est nécessaire de créer près de 400 logements supplémentaires.

Tenant compte du phénomène de "dé-cohabitation" et de diminution de la taille des ménages qui en résulte, et pour maintenir la population "à niveau", il faut créer de nouveaux logements. Compte-tenu de la diminution probable de la taille des ménages à Seltz, il faudrait environ 200 logements uniquement pour maintenir la population en 2030 à son niveau actuel (3.217 habitants au recensement INSEE 2008).

Thématique 3-1 : Permettre la densification dans le tissu existant

Tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain

Si l'on se réfère aux données du nombre de permis de construire de logements accordés en zone urbaine, entre 2000 et 2010, à Seltz, ce sont 144 logements qui ont été réalisés en 11 années, soit une moyenne annuelle d'environ 13 logements. Dans le même temps, les extensions urbaines nouvelles durant cette période ont généré 92 logements sur la même période.

Si l'on extrapole la moyenne de production de logements sur 15 ans, ce sont près de 200 logements qui pourraient se construire dans le tissu intramuros de Seltz.

Réinvestir les "dents creuses" dans le village, mais préserver des cœurs d'îlots

Un nombre, certes limité, de parcelles non sur-bâties ou disposant de suffisamment de terrain pour recevoir une ou plusieurs constructions a été identifié. Il existe ainsi moins d'une cinquantaine de petites parcelles libres dans la commune, dont une partie constituée des jardins de particuliers.

La totalité de ces parcelles représente environ 4 hectares de terrain. En valorisant près des 2/3 de ce foncier sur les 15 prochaines années, à raison de 13 logements/hectare (ce qui est faible, mais correspond à la densité moyenne de la commune) on pourrait réaliser un minimum d'environ 50 logements.

De plus, un site de plus de 1 ha, dans la commune, relativement proche de la gare présente un intérêt important pour une opération de renouvellement urbain. Du fait de sa proximité avec la gare, il permet la densification du tissu existant et de limiter l'utilisation de la voiture. Ce site, sur du foncier privé, offre quand à lui la possibilité de réaliser environ 40 à 50 logements, associé au développement d'un espace public de qualité où la place de la voiture doit être pensée en relation avec le train.

Mobiliser le parc de logements vacants et favoriser l'évolution du tissu urbain.

En 2008, Seltz comptait 64 logements vacants. L'objectif est de considérer que 1/4 de ces logements puisse être mobilisable sur les 15 ans à venir, soit environ 15 logements.

L'objectif est de permettre, à travers les règles, l'émergence de formes urbaines et architecturales nouvelles et plus variées. Le tissu existant et notamment pavillonnaire doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également la création de logements nouveaux.

Le potentiel intramuros de Seltz

Le caractère opérationnel de ce potentiel intramuros existant est toujours difficile à estimer, mais il semble raisonnable de considérer qu'un potentiel de 150 à 200 logements existera bel et bien dans le tissu bâti de Seltz pour les 15 années à venir.

Thématique 3-2 : Limiter l'étalement urbain

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Afin de permettre de renforcer le positionnement de Seltz dans la bande rhénane, la commune se fixe l'objectif d'environ 500 logements à réaliser. Cependant, le potentiel intra-muros actuel ne permet pas aujourd'hui d'assurer l'intégralité des besoins en logements de la commune.

En déduisant un potentiel intra-muros, qui semble s'établir autour de 150 à 200 logements il resterait environ 300 à 350 logements à réaliser en extension.

Pour atteindre cet objectif, 9 à 10 hectares de terrains hors agglomération, mobilisables à court et moyen terme, sont réservés à cet effet.

Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.

Afin de garantir une utilisation efficace du foncier, et tenant compte des besoins de création de logements de la commune, une mixité des typologies de logements doit être à la base de tout aménagement pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et exigeante.

Il est nécessaire de diversifier les types d'habitat, et de proposer une offre résidentielle "mixte" mêlant habitat individuel, intermédiaire groupé et petit collectif. Afin de permettre une meilleure utilisation foncière la part de maison individuelle pure doit être limitée, en conformité avec le SCoTBRN.

Instaurer une densité minimale dans les opérations en zones d'extension

En tenant compte des contraintes de la commune Seltz et des possibilités très limitées d'extension, seule une densité moyenne **minimale** de 30 logements à l'hectare, sur les secteurs d'extension, permettrait une optimisation du foncier consommé et d'atteindre les objectifs fixés.

Cette **densité de logements**, de 30 par hectare, correspond à **une densité de constructions** conforme au tissu urbain actuel du centre de Seltz, dont la structure bâtie est capable d'absorber des densités de logements certainement équivalente à ces valeurs.