

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SELTZ

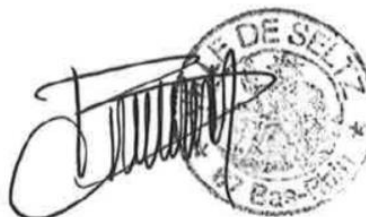
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision n°2	04 avril 2016
Modification n°1	25 janvier 2019
Modification n°2	20 septembre 2019
Modification simplifiée n°1	13 février 2020
Modification simplifiée n°2	19 mars 2021

REVISION ALLEGEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 21/01/2022



A SELTZ

Le Maire,
Jean-Luc BALL



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

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

Table des matières

I	Préambule	5
I.1	Rappel des principaux textes réglementaires	7
II	SECTEUR n°1 : "les Genêts"	9
II .1	Présentation du secteur.	9
II .2	Objectifs de la commune et principes d'aménagement	10
II .3	Programme d'aménagement	13
II .4	Un phasage dans le temps de l'opération	15
II .5	A titre illustratif : un projet possible	20
III.	SECTEUR n°2 : "Sand Beim Sauwassen"	27
II .1	Présentation du secteur.	27
II .2	Objectifs de la commune et principes d'aménagement	28
II .3	Programme d'aménagement	29
IV.	SECTEUR n°3 : "ZA intercommunale à Seltz"	33
IV .1	Présentation du secteur.	33
IV .2	Objectifs de la commune et principes d'aménagement	34
IV .3	Programme d'aménagement	35
IV .4	Schéma d'aménagement	38
V.	SECTEUR n°4 : Zone IAUE	39

I Préambule

Le présent dossier, regroupe dans un même cahier, l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs ou des OAP sont proposées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

I.1 Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

..."

II SECTEUR n°1 : "les Genêts"

II .1 Présentation du secteur.

Le site, d'une superficie de 9 hectares et de topographie globalement plane, se situe à l'entrée ouest de l'agglomération de Seltz. Il s'inscrit dans le prolongement sud d'une zone d'habitat dit des "Genêts", aménagé sous forme de lotissement.

Le site est encaissé de plusieurs mètres en lisière sud, le long d'un fossé. La limite sud-est est marquée par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg et coté ouest c'est le sentier forestier qui marque la limite.

La présence d'un talus de plusieurs mètres de haut en limite sud ainsi que celle d'un pont très étroit, sous la voie ferrée contraignent l'accessibilité au site depuis la RN 468. L'accès préférentiel se fait par la route de Kessedorf (gabarit d'environ 7 mètres de largeur) au nord du site de l'OAP.

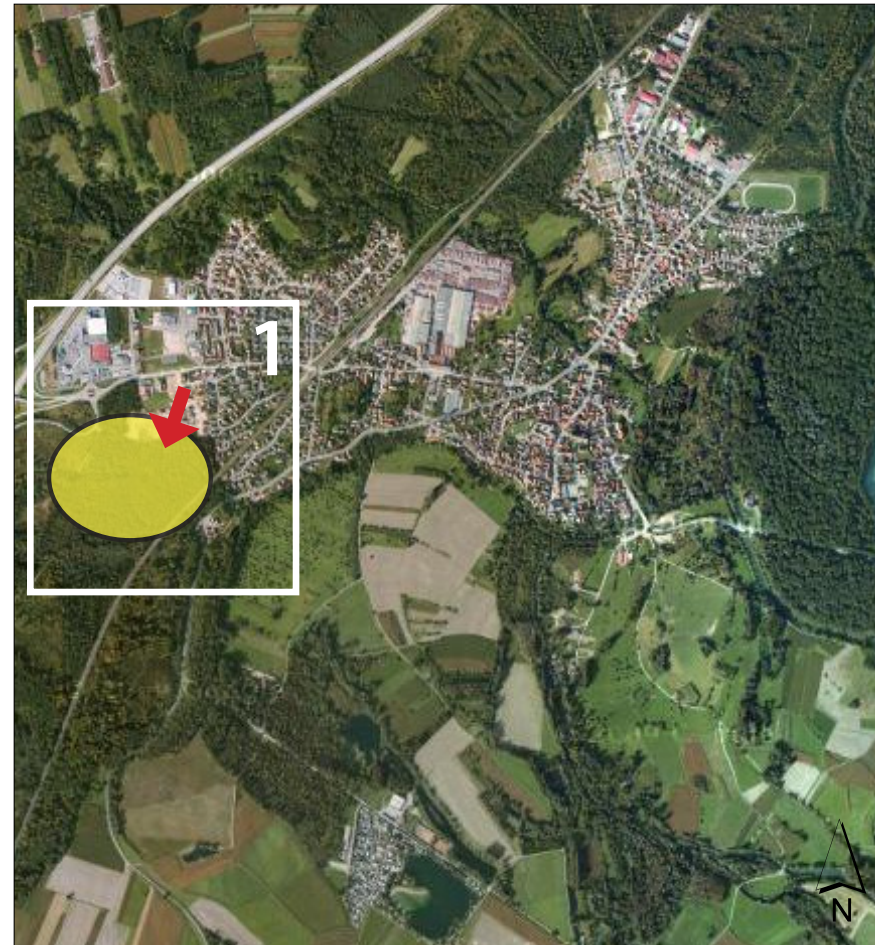
Les réseaux existants d'eau et d'assainissement permettent de desservir le site à partir de la rue des Genêts.

Certains éléments naturels de qualité ont été répertoriés autour du site, mais **aucun élément remarquable** empêchant le défrichement de la zone¹. Toutefois, des mesures de préservations devront être prises lors de l'aménagement du site et il conviendra notamment de préserver et traiter attentivement une "zone tampon" entre lisière de la forêt et le futur secteur urbanisé.

Le site n'est soumis à aucune disposition réglementaire particulière, si ce n'est qu'il se trouve en contact avec des secteurs humides susceptibles de jouer un rôle d'habitat pour des espèces patrimoniales.

La commune de Seltz détient la maîtrise foncière sur l'ensemble du site dont le foncier au niveau du carrefour à modifier.

¹ Source: "Notice d'impact environnemental / Demande d'autorisation de défrichement", réalisée par le bureau d'étude Oréade-Brèche, décembre 2012.



Un site dans le prolongement d'une urbanisation en cours...

II .2 Objectifs de la commune et principes d'aménagement

Le secteur des «Genêts»: une nécessité pour le développement de Seltz

La commune de Seltz a un objectif de croissance élevé, du fait de son rôle de "pôle principal" dans l'armature urbaine du SCoT de la Bande Rhénane Nord (SCoTBRN), de 15 % à 20 % sur les 15 années à venir pour atteindre une population de 3.800 à 3.900 habitants. **Cet objectif correspondant une diminution par rapport à la croissance observée sur la période 1990 à 2008 (24%).**

L'accueil de ces habitants supplémentaires nécessite près de 400 logements supplémentaires, dont environ 100 devraient être réalisés en intra-muros.

Pour atteindre cet objectif, environs 9 hectares hors agglomération des "Genêts" sont réservés à cet effet. Étant, à ce jour, le seul site de développement de la commune en extension.

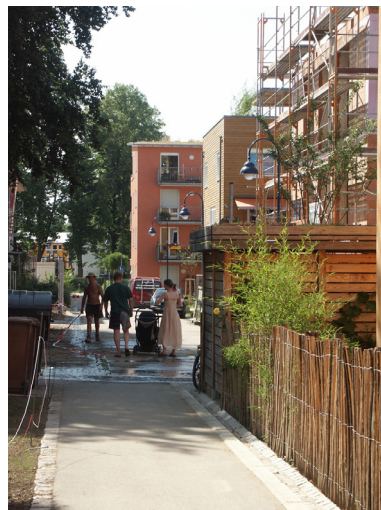
Ce site représente certainement le dernier projet d'urbanisation de grande envergure de la ville de Seltz. Aussi, afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Seltz souhaite **diversifier son offre de logement et travailler sur des densités de logements nettement supérieures à celles pratiquées,** avec davantage de logements intermédiaires ou de collectifs.

La commune a la maîtrise foncière sur cet espace.





Donner au vélo une chance d'exister pour encourager sa pratique



Imaginer des aménagements de type «rue», "cours urbaines" et plus route, notamment à travers de la gestion du stationnement et de la hiérarchisation des voies

Les "Genêts" : un nouveau quartier de ville qui se doit d'être exemplaire

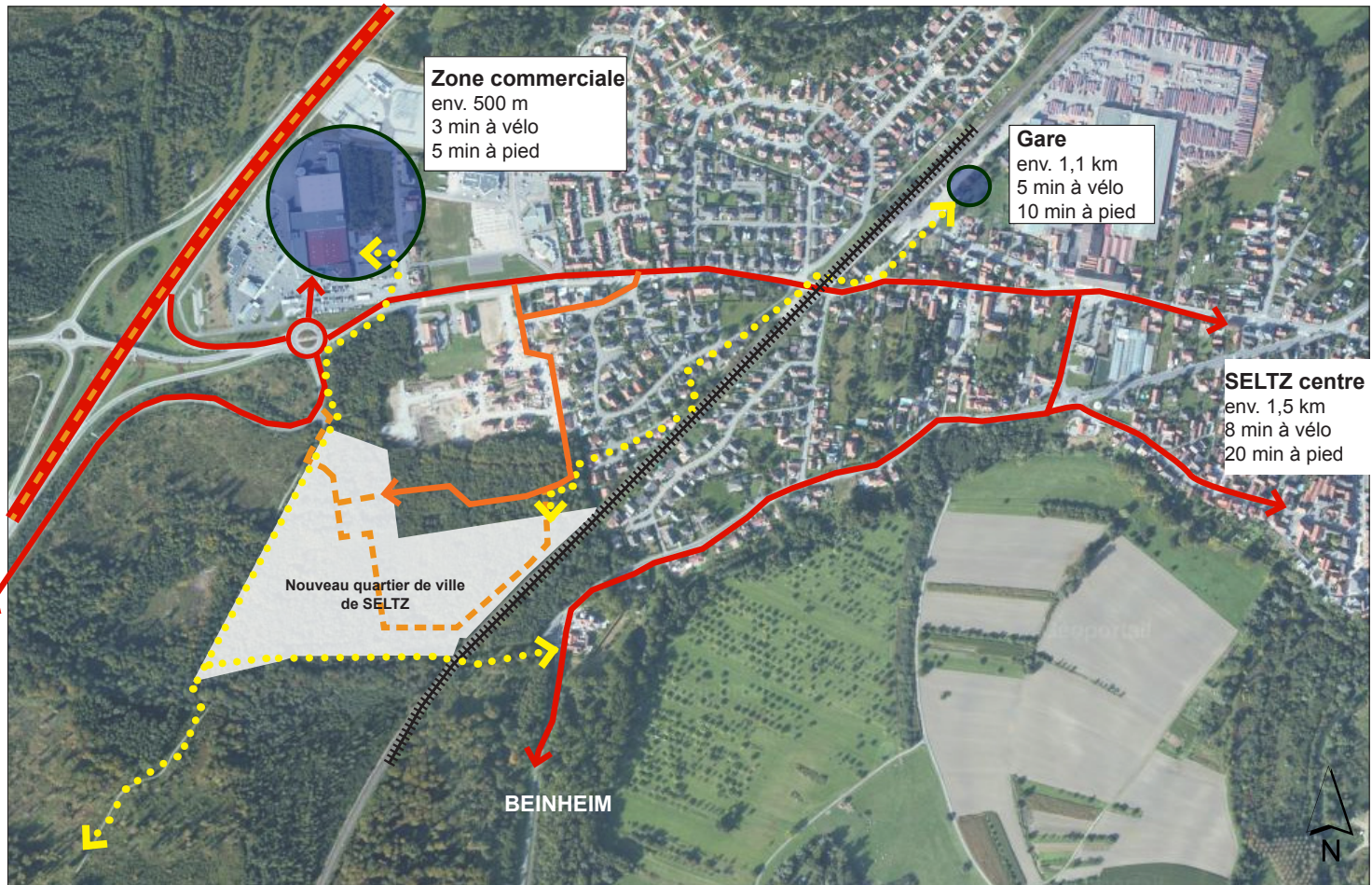
- **donner une ambiance villageoise à l'espace public du lotissement** : bâti en avant de la parcelle, front, de façades, etc..
- **Hiérarchiser les voies** et ne pas systématiser les trottoirs : la polyvalence des espaces réduit automatiquement la vitesse des véhicules.
- **les circulations douces** : créer les conditions permettant de généraliser progressivement les circulations actives (piéton, vélo) dans les trajets quotidiens. Pour éviter des blocages dans le futur, ces liaisons devraient être prévues dès la conception.
- **il n'est pas forcément suffisant de traiter l'espace public sur le modèle ancien** : implanter un lotissement peut être l'occasion d'apporter des solutions résolument modernes, adaptées à de nouvelles considérations, à de nouveaux types d'habiter, à de nouveaux modes de vie, tout en assurant un véritable dialogue avec le village traditionnel.

Dans le centre du village, les voitures monopolisent les rues. Il s'agit ici de créer un "morceau de ville" qui doit démontrer que des solutions nouvelles permettent de rendre la rue au piéton. En regroupant les véhicules, en offrant des parkings communs par exemple, on améliorera l'ambiance du lotissement, mais surtout, on montrera que l'omniprésence de la voiture dans toute la commune n'est pas une fatalité.

Le site des "Genêts" doit être l'occasion de proposer des solutions alternatives, tant sur les modes de déplacements que concernant les techniques d'assainissements. L'objectif est de proposer à terme un quartier "dans la forêt" avec une atmosphère différente.

Un site connecté aux lieux de centralité, par sa localisation et notamment via les modes de déplacement doux.

Un accès aux mobilités de longue distance aisé, avec la proximité de l'échangeur de l'A35 (Strasbourg-Lauterbourg)



II .3 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra **prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable** :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaiés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.
- Prévoir l'implantation d'équipements de services au public, afin d'équilibrer l'offre de services publics communale entre l'Est et l'Ouest.

L'aménagement du site devra également **répondre aux critères spécifiques suivants** :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- **Préserver les lisières forestières**, ce qui implique une réflexion sur l'espace entre les masses bâties, leur implantation et la lisière boisée. Une **zone tampon avec la forêt** de 5 mètres minimum, **sans obstacles** de types clôtures, murets, etc. est préconisée.
- Les **espaces verts privatifs** devront permettre de **renforcer la zone tampons** et en augmenter l'épaisseur.
- **Conserver le tracé du chemin forestier actuel**. Seule la parti Nord du chemin, se raccordant sur la route de Kesseldorf, pourra faire l'objet d'un aménagement lourd, et ce uniquement pour assurer un bouclage interne du nouveau quartier.
- Le restant du chemin forestier devra faire l'objet d'un minimum de travaux afin de limiter l'impact sur les boisements : seule l'aménagement d'une voie piétons/cycles peut être envisagée, et ce...
- ... afin d'assurer un bouclage, **pour une desserte piétons/cycles**, entre la route de Strasbourg et la route de Kesseldorf/route de Hatten. Cette voie n'a pas vocation à devenir une artère de circulation automobile, hormis les véhicules agricoles et d'entretiens forestier.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- La trame viaire, notamment à destination des piétons et cycles, devra privilégier l'**accessibilité à la gare SNCF et à la zone commerciale**.
- Raccorder le nouveau quartier à la rue des Genêts à l'est et la rue des Tumulis.

- S'adapter aux contraintes induites par la présence de la voie ferrée à l'est.
- Le déboucher sur la route de Kesseldorf doit emprunter celui du sentier forestier actuel. Il ne doit pas empiéter sur les parcelles destinées au reboisement.
- Une **offre de logements qui devra être diversifiée** suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- **La part d'habitat en individuel pur** (maison individuelle, non accolées) est **plafonné à 20% sur l'ensemble du secteur (IAU et IIAU)**. De plus, pour chaque tranche opérationnelle des "quotas" d'habitat individuel ont été fixés (voir page 16 du présent document), sous réserve de se conformer à la présente disposition.
- une **part de logements locatifs aidés minimal de 15%** sera à réaliser sur l'ensemble du programme d'aménagement des secteurs IAU et IIAU.
- Une **densité moyenne minimale de 35 logements par hectare est à respecter**. La densité étant calculée sur le foncier cessible pour les habitation, c'est-à-dire "hors emprise des équipements publics".

Répartition des typologies d'habitat :

Typologie	Gabarit	Stationnement	Logements
• Maisons individuelles accolées ou non	R+1+A/C	2 places par logement - regroupées ou sur parcelle	20 % maximum
• Habitat intermédiaire	R+1+A/C à R+2 +A/C	2 places par logement - regroupées en aire de stationnement et en vis à vis	Entre 30 et 45 %
• Habitat collectif	R+2+A/C à R+3+A/C	1 à 2 places par logement en souterrain	Entre 30 et 40 %
• Équipements de services au public (aire de jeux, square, crèche, etc.)	Libre	Selon besoins...	-

Densité moyenne : 35 lgts /ha min.

Surface totale : 9 hectares env.

II .4 Un phasage dans le temps de l'opération

Le secteur des «Genêts»: une nécessité de planifier son développement dans le temps

Avec un objectif de croissance élevé, de 15 % à 20 % sur les 15 années à venir, Seltz a pour ambition d'atteindre une population de 3.800 à 3.900 habitants d'ici 2030.

Cependant, afin de ne pas "saturer" les équipements existant, il est impératif de planifier et maîtriser l'augmentation de population attendue sur ces années. En effet la création d'environ 300 logements, sur une très courte période (3 à 4 ans), aurait un impact négatif sur la commune. Les équipements actuels ne suivraient pas : station d'épuration insuffisamment dimensionnée, équipement scolaire saturés, etc.

Ainsi, pour avoir le temps "d'ajuster" les équipements en réponse à la croissance de population il est **nécessaire de phaser l'urbanisation des "Genêts"**.

Le phasage se fait à deux niveaux :

- un phasage réglementaire, par la division de la zone en deux secteurs 1AU et 2AU;
- un phasage en tranche "opérationnelles" de réalisation

La zone "IAU", d'une superficie plus importante, étant destinée à être aménagée en un minimum de DEUX tranches opérationnelles



L'ensemble de l'aménagement du secteur les "Genêts" devra, de plus, répondre aux exigences suivantes:

- réalisation en un minimum de TROIS tranches;
- avec une répartition typologique équilibré (habitat individuel, intermédiaire et collectif) dans chaque tranche.

Tableau de la planification dans le temps de l'emménagement du secteur des Genêts (IAU +IIAU) :

Tranche	Période de démarrage	Part d'individuel (20 % max sur l'ensemble)	Quantité de logements
• Tranche 1	2016 à 2018	pas plus de 30% de la tranche, et en contact avec les habitations individuelles existante (transition).	90 à 120
• Tranche 2	2018 à 2022	pas plus de 15 % + habitat collectif et intermédiaire	110 à 150
• Tranche 3	2022 à 2026	pas plus 10 % + habitat collectif et intermédiaire	100 à 130
• et + ...			
...si nécessaire			



Découpage des tranches donné à titre indicatif. Des ajustements liés à la définition précise du projet sont autorisés

Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Voirie de contournement.

Une voirie de bouclage qui permet, depuis Beinheim, de rejoindre l'autoroute, n'a pas vocation à devenir un axe de circulation. Seule la partie Nord doit être aménagée afin de permettre la desserte interne du secteur. Le restant du **chemin forestier actuel doit conserver son statut actuel**, sachant que le franchissement sous la voie ferrée est d'environ 3 mètres de largeur. Il n'est pas prévu de travaux particuliers sur cette infrastructure hormis une éventuelle voie piétons/cycles.

Le éléments généraux préconisés pour cette voie sont :

- dans la partie Nord: une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 4 et 6 mètres ;
- dans la partie Sud: conservation du chemin forestier existant ;
- l'intégration des circulations douces ;
- la prise en compte de la lisière forestière.

Voirie principale.

Une voirie principale de bouclage, interne à la zone, raccorde les amorces de voiries du lotissement des Genêts avec un accès vers le giratoire au nord.

Le profil général préconisé pour cette voie est :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 4 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- une noue éventuelle.

Cette voirie débouche sur une place de retournement permettant la manoeuvre des véhicules d'urgence et de service (13 mètres de diamètre).

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies favorisent les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de cour urbaine.

Elles se composent d'une voirie étroite d'environ 4,50 m de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Le long de ces rues, il est préconisé d'implanter les stationnements en vis-à-vis des logements, de l'autre côté de la chaussée. Si ces stationnements doivent être couverts, ils devront obligatoirement l'être par des constructions légères aux parois ajourées, de type «car-ports», et en aucun cas prendre la forme de box fermés en béton ou maçonnerie.

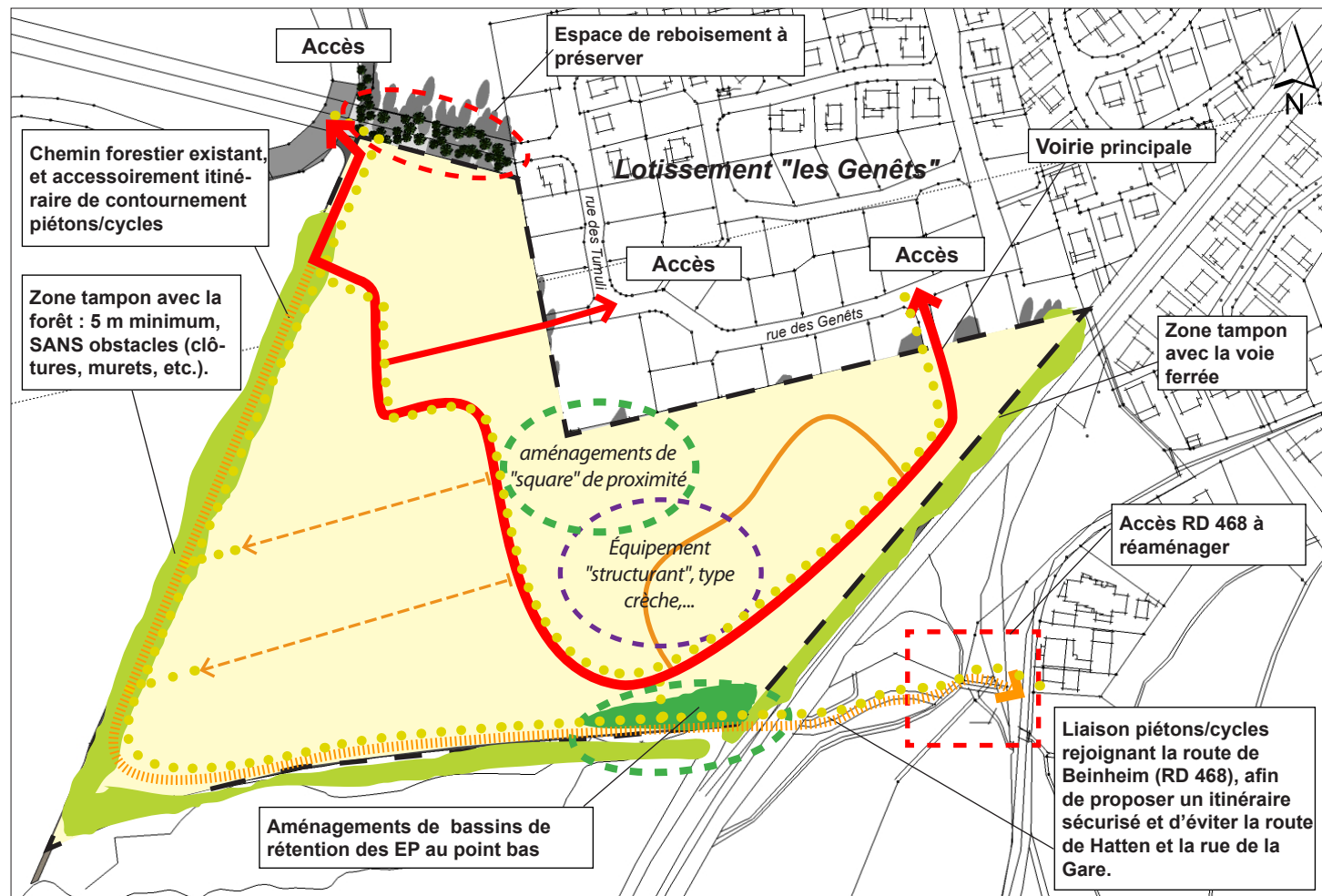
Cheminements et liaisons douces.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées pour créer des parcours continus intégrés au reste du village.

Deux cheminements "sécurisés" seront à réaliser :

- l'un sur la voie principale interne,
- le second sur le chemin forestier de "contournement".

Ces cheminements auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.



Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Trois unités doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- la lisière boisée, qu'il convient de valoriser, notamment par la réalisation d'un espace tampon d'au moins 5 mètres et d'un cheminement piétons / cycles,
- un espace vert comprenant un bassin d'infiltration, au point bas du site,
- Des espaces verts de proximité dans les différents quartiers de la zone.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles jumelées ou non côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Ces stationnements seront, en règle générale :

- aménagés sur parcelle pour les logements individuels,
- regroupés sur des aires de stationnement aménagées de l'autre côté de la voie, en vis à vis des bâtiments, pour les logements intermédiaires et collectifs.

Le regroupement de "poches de stationnement" le long de la voie ferrée permettra de limiter l'impact visuel des constructions, et de mettre à distance les habitations.

II .5 A titre illustratif : un projet possible

Ces images tirées de l'étude de préfiguration urbaine menée parallèlement aux études du PLU illustrent une forme urbaine possible pour ce site, permettant de concilier l'ensemble des objectifs et principes d'aménagement énoncés précédemment avec le programme d'aménagement souhaité.

Elles sont à considérer avant tout comme des supports destinés à favoriser la réflexion et la concertation autour du projet.

La forme urbaine illustrée ici correspond aux données programmatiques suivantes :

Typologie		Stationnement	Logements
• Maisons individuelles accolées ou non	R+1	2 places par logement - regroupées ou sur parcelle	65 logements env.(20%)
• Habitat intermédiaire	R+1+C à R+2+C	2 places par logement - regroupées en aire de stationnement, en vis à vis et en souterrain	110 logements env. (34%)
• Habitat collectif	R+2+A/C à R+3+A/C	1 à 2 places par logement en souterrain	145 logements env. (45%)

Total : 275 logements
(30 lgts /ha)

Surface totale : 9 hectares

Plan masse et principes d'aménagement



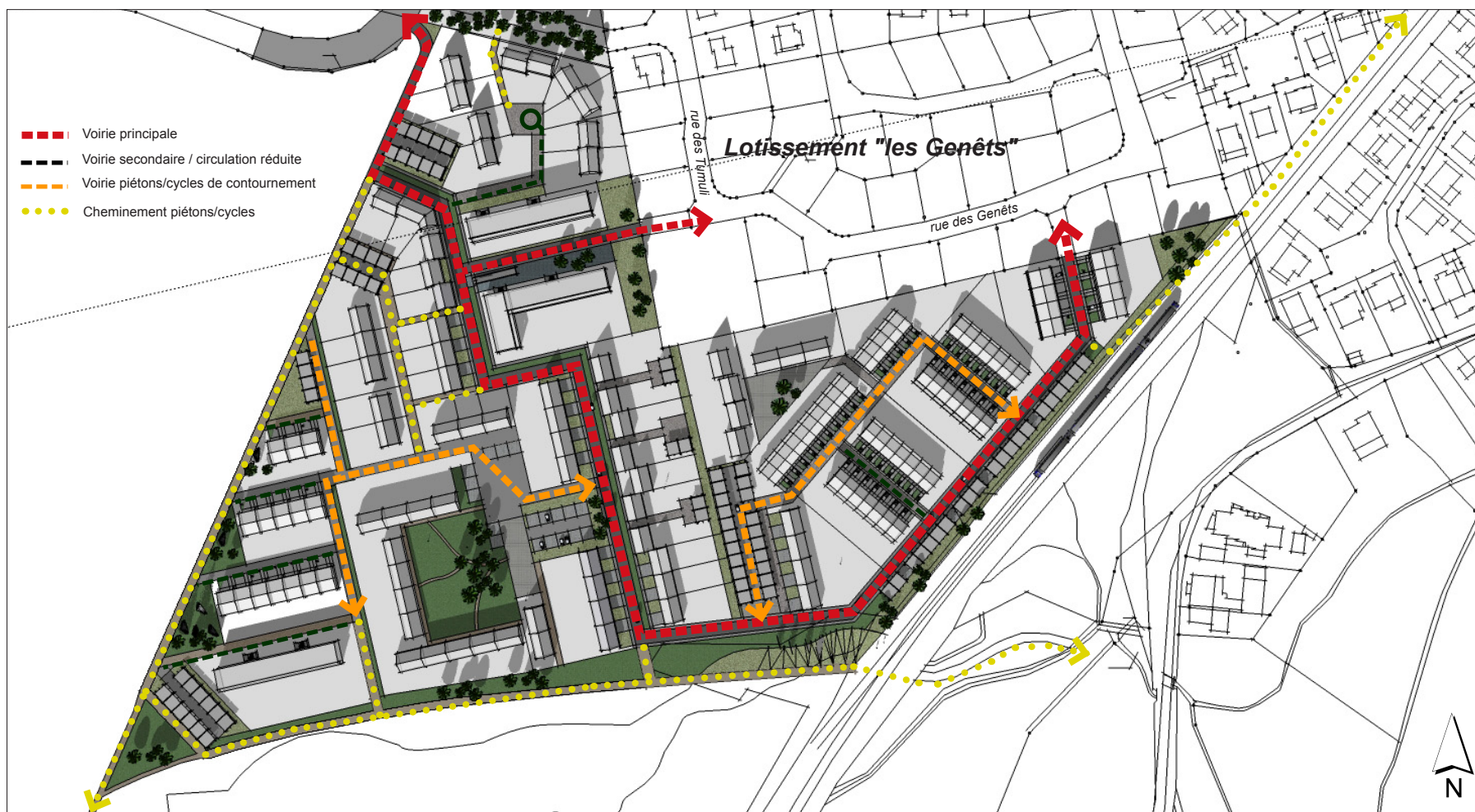
Utilisation du chemin forestier pour mieux desservir le lotissement existant et celui projeté

Aménagements physiques (garages) et paysagers faisant tampon avec la voie ferrée

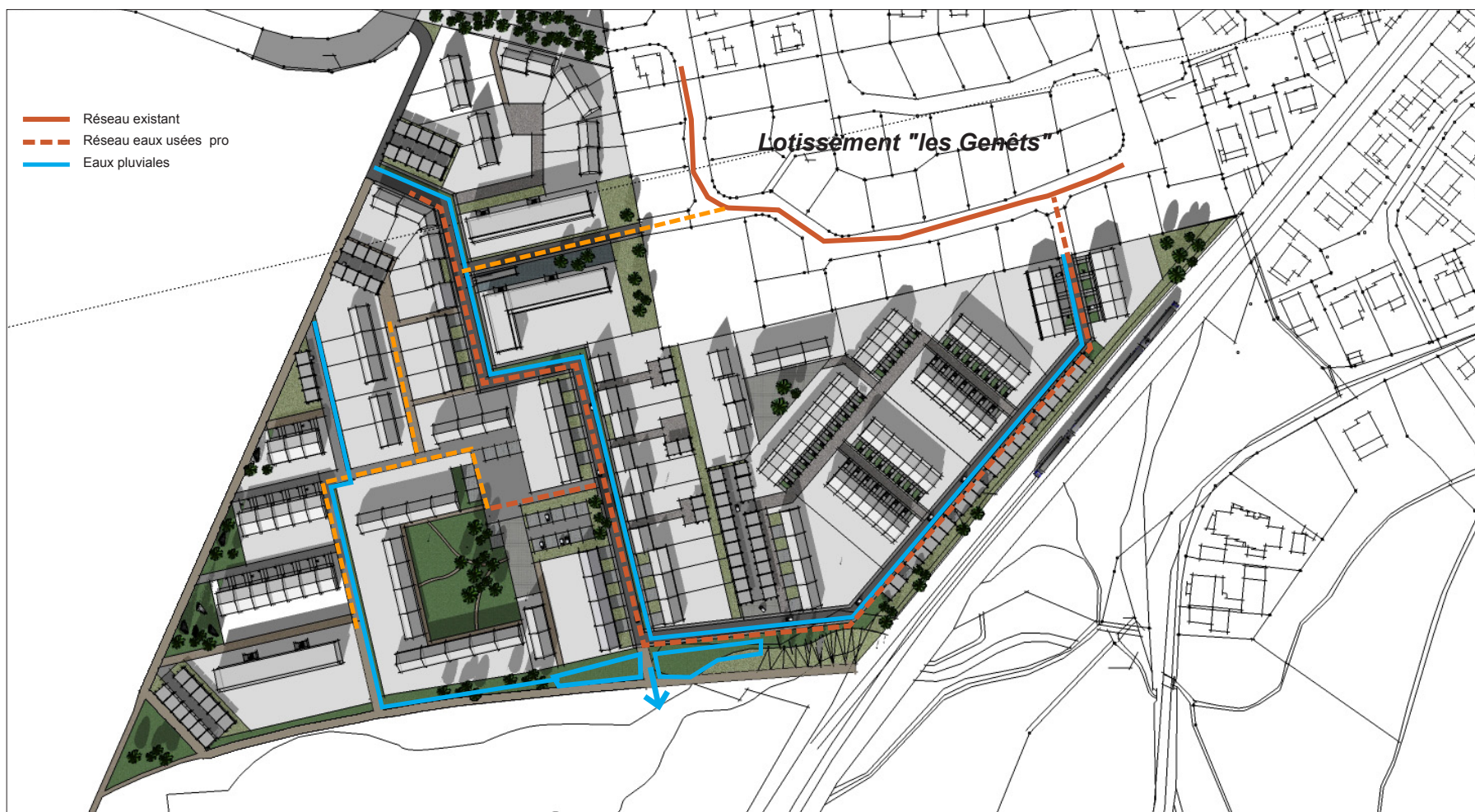
Aménagement d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales au point bas du site (tranche 1).

Proposition de liaison douce piétons/cycles rejoignant la route de Beinheim.

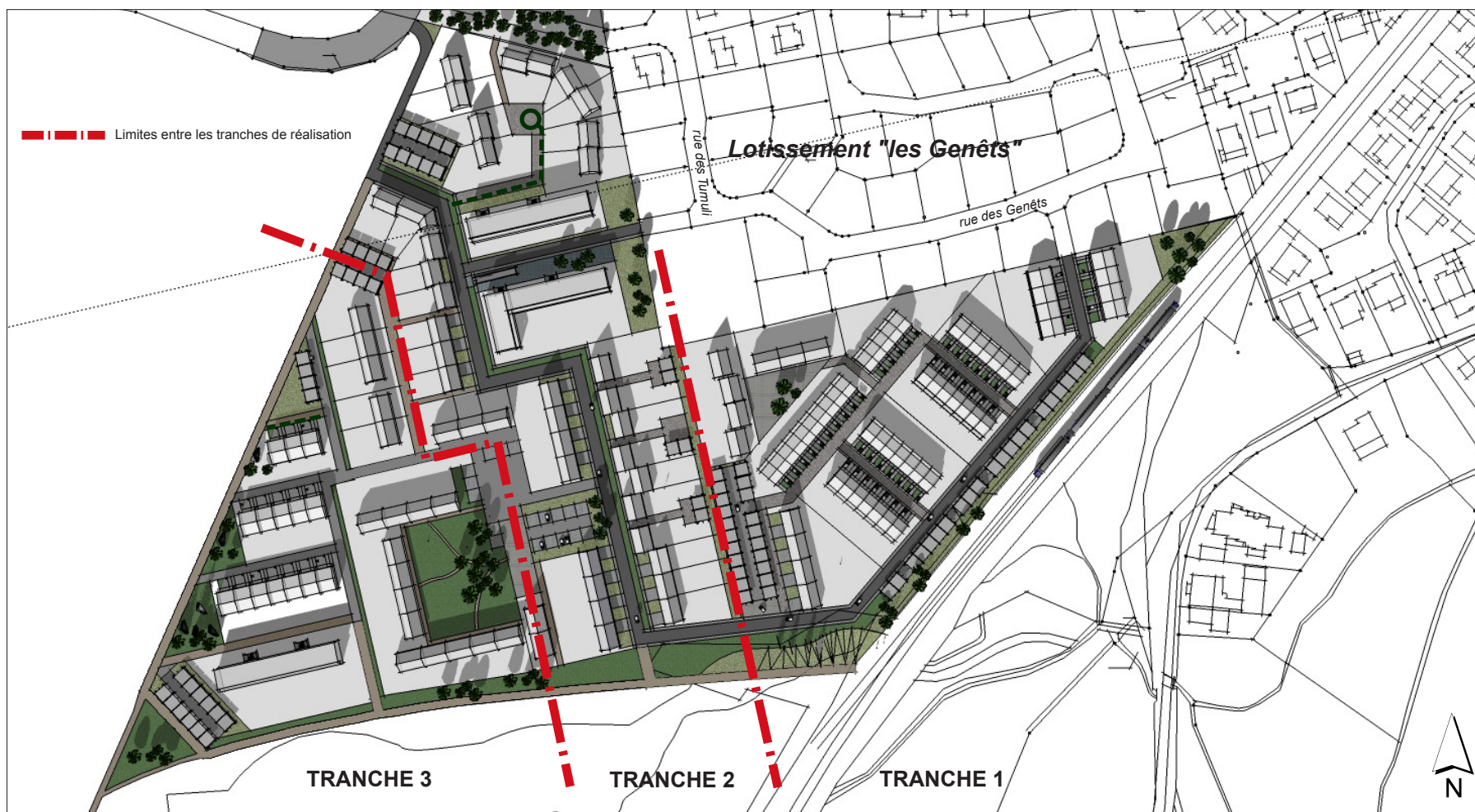
Hiérarchie viaire



Réseaux

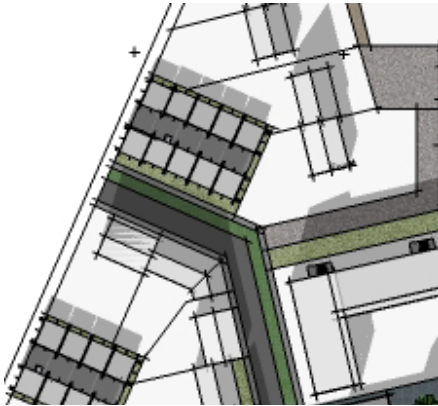


Phasage opérationnel



Gestion du stationnement

Stationnement en vis-à-vis



Stationnement sur parcelle



Stationnement regroupé



Stationnement regroupé





III. SECTEUR n°2 : "Sand Beim Sauwassen"

II .1 Présentation du secteur.

Le site, d'une superficie de 1,35 hectares et de topographie globalement plane, se situe le long de la route de Hatten, à l'est de la voie ferrée. Il s'inscrit dans le tissu urbain de Seltz dans une zone d'habitat pavillonnaire "spontané".

Le site attenant à la rue de la Liberté, est un coeur d'îlot marqué par des limites de fond de parcelle sur trois côtés.

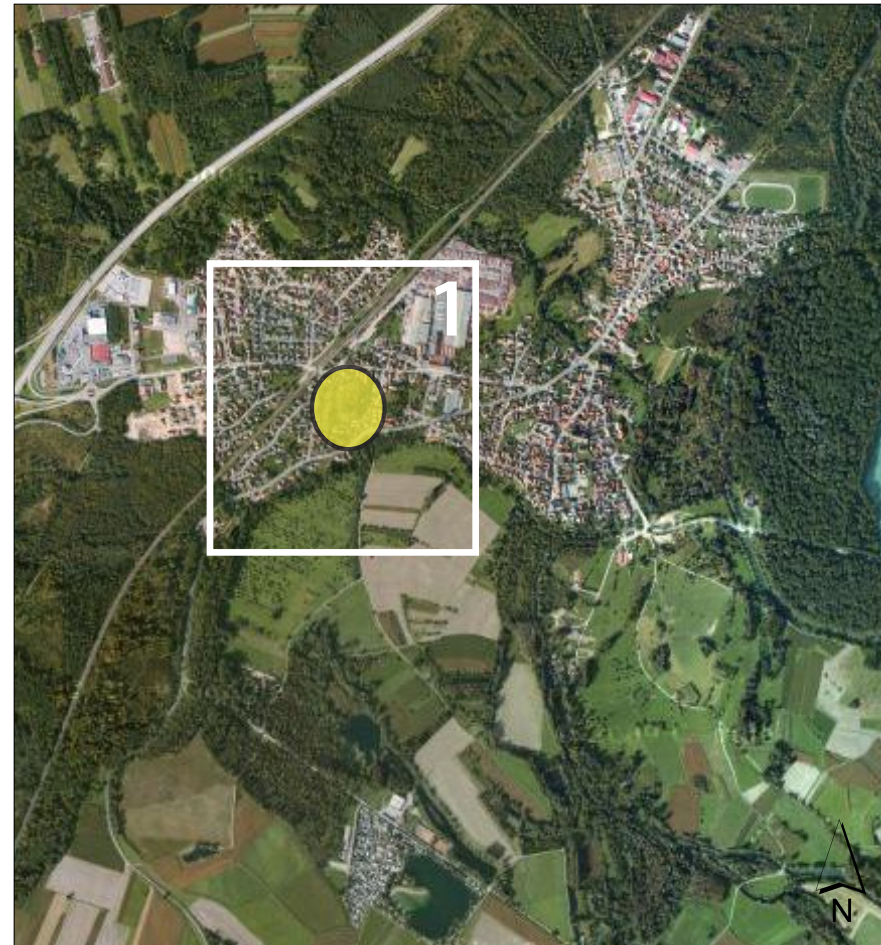
La présence d'un "tissu" de fond de jardin périphérique impose un traitement des limites

L'accès préférentiel se fait par la rue de la Liberté (gabarit de 6 mètres de largeur) à l'ouest du site de l'OAP. Les réseaux existants d'eau et d'assainissement (unitaire) rue de la Liberté et rue de Hatten permettent de desservir le site.

Aucun élément paysager ou environnemental remarquable n'est présent sur le site, mais il conviendra cependant de traiter attentivement les limites entre fond de parcelle de jardin et le futur secteur urbanisé.

Le site n'est soumis à aucune disposition réglementaire particulière.

La commune de Seltz détient pas la maîtrise foncière, qui appartient à de multiples propriétaires fonciers.



Un site dans le tissu intra-muros

II .2 Objectifs de la commune et principes d'aménagement

Le secteur «Sand Beim Sauwassen»: un opportunité de densifier le tissu intra-muros de Seltz

Pour atteindre un objectif de densification important permettant de valoriser un potentiel intra-muros d'environ 100 à 150 logements, les 1,35 hectares en agglomération du site "Sand Beim Sauwassen" vont participer à cette production de logements.

Ce site représente un projet d'urbanisation villageoise d'envergure pour la ville de Seltz. Aussi, afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Seltz doit diversifier son offre de logement et travailler sur des densités de logements nettement supérieures à celles pratiquées, avec notamment des logements intermédiaires voire collectifs.



II .3 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaiés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en coeur d'îlot.
- Préserver les limites privatives, ce qui implique une réflexion sur l'espace entre les masses bâties, leur implantation et les fonds de parcelles voisines.
- La trame viaire devra privilégier l'accessibilité par la rue de la Liberté.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux communal.
- Raccorder le quartier à la rue de la Liberté à l'ouest et la rue de Hatten au nord.
- S'adapter aux contraintes induites par la présence de limite en fond de parcelle
- Assurer un bouclage, pour une desserte locale, entre la rue de la Liberté et la route de Hatten.
- Une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare est à respecter.

Un site connecté aux lieux de centralité par sa localisation et notamment via les modes de déplacement doux

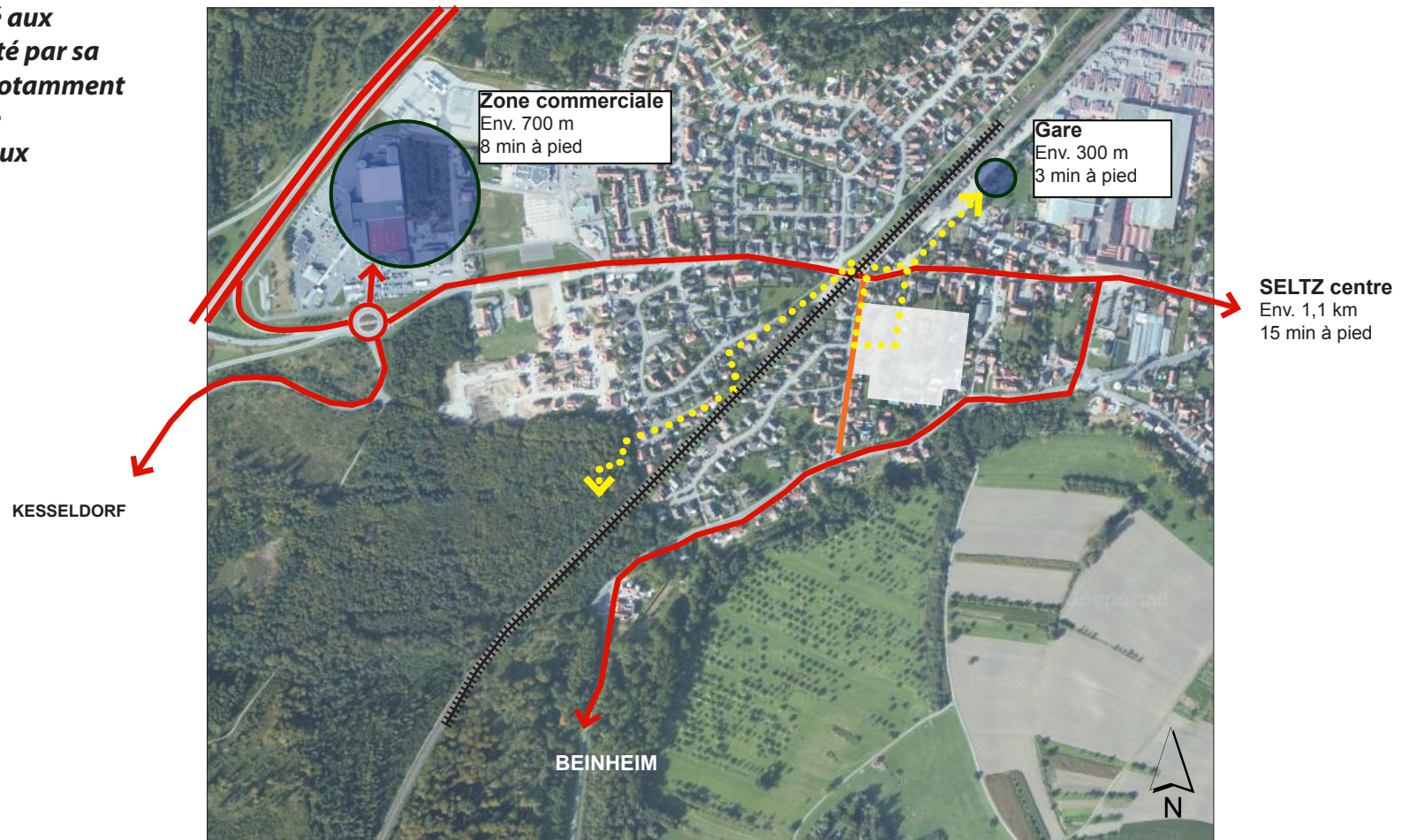


Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Voirie principale.

Une voirie principale de bouclage doit permettre de relier la rue de la Liberté à la route de Hatten en assurant une desserte interne à la zone :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- Une desserte cyclable

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies doivent favoriser les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Elles se composent d'une voirie étroite d'environ 4,50 m de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Le long de ces rues ou "cour urbaines", il est préconisé d'implanter les stationnements en vis-à-vis des logements, de l'autre côté de la chaussée. Si ces stationnements doivent être couverts, ils devront obligatoirement

l'être par des constructions légères aux parois ajourées, de type «car-ports», et en aucun cas prendre la forme de box fermés en béton ou maçonnerie.

Cheminements et liaisons douces.

Au regard de la localisation du site, il est important de prendre en compte les modes de déplacements doux dans le projet d'aménagement. Des circulations réservées aux piétons et aux cycles pourront être aménagées pour créer des parcours continus et intégrés au reste du village.

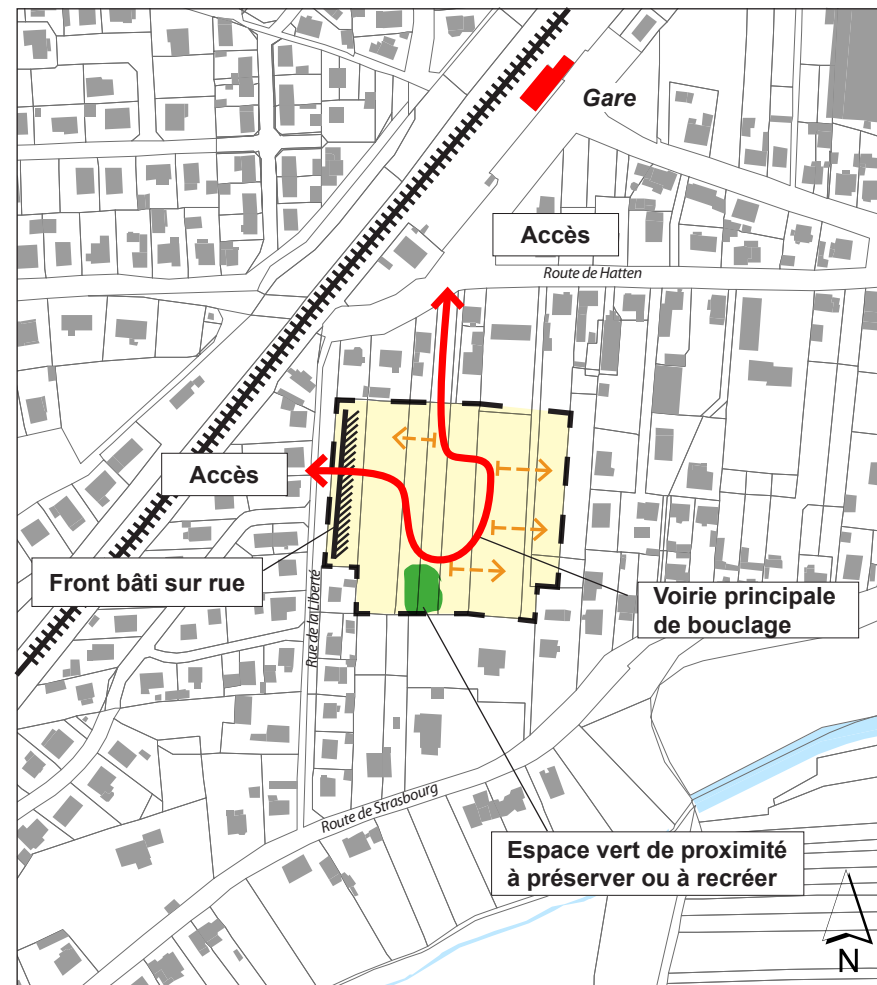
S'ils sont réalisés, ces cheminements auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles.

Données programmatiques :

- Réalisation d'un espace public de proximité, pouvant s'appuyer sur la trame verte existante sur le site;
- Réalisation d'un bouclage de voirie entre la rue de la Liberté et la route de Hatten;
- L'accès prioritaire au site doit se faire par la rue de la Liberté;
- Réalisation de 40 logements au minimum (densité de 30 logts/ha), sans dépasser 30% d'individuel pur (non groupé);
- Assurer la continuité bâtie sur la rue de la Liberté;
- privilégier les orientations "bioclimatiques".

Typologie	Stationnement	Logements
• Maisons individuelles accolées ou non	R+1 2 places par logement - regroupées ou sur parcelle	Part max. 30 %
• Habitat intermédiaire	R+1+C 2 places par logement	Part mini. 70 %

Surface totale : 1,35 hectares



IV. SECTEUR n°3 : "ZA intercommunale à Seltz" ¹

IV .1 Présentation du secteur.

Le site, d'une superficie de 20,37 hectares et de topographie globalement plane, se situe en bordure ouest de l'A35.

La zone est proche de l'autoroute A35 et desservie par un échangeur autoroutier. Elle est bordée par la RD468 et la RD 52 qui permettent entre autres, l'accès au village de Schaffhouse-Près-Seltz. Elle est également proche de la zone d'activités de Schaffhouse.

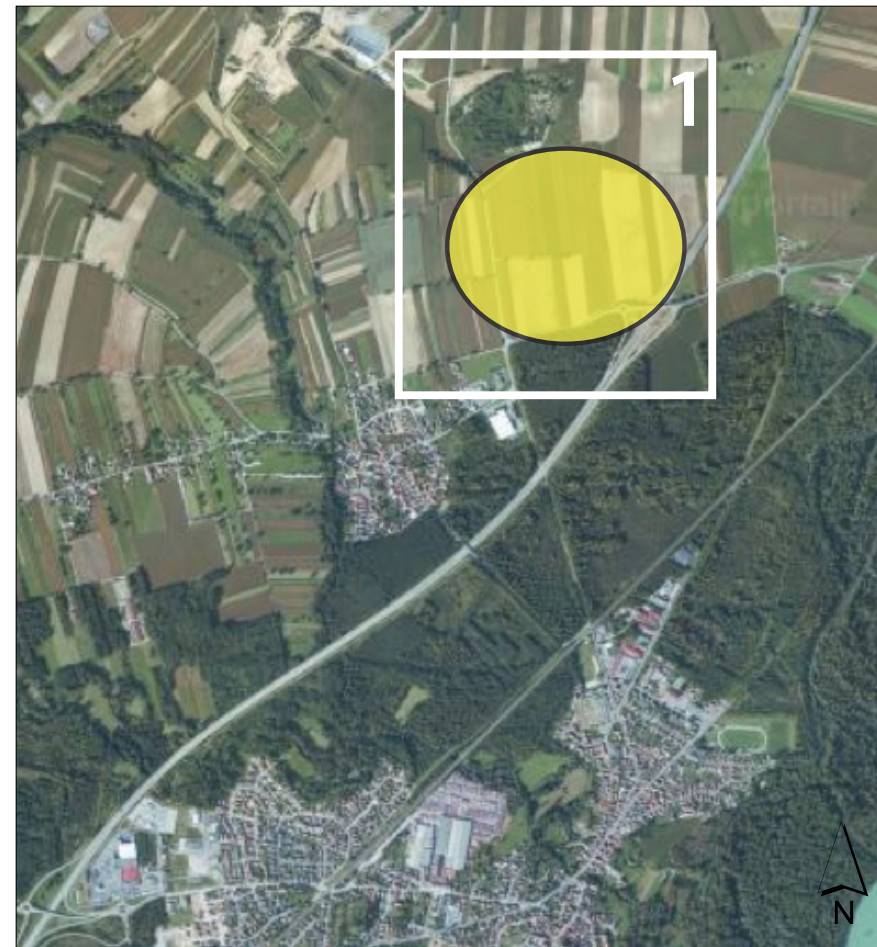
L'accès préférentiel à la zone doit se faire au déboucher de l'échangeur autoroutier, sur la RD 52.

Hormis quelques arbres isolés en particulier le long des chemins communaux, aucun élément paysager ou environnemental remarquable n'est présent sur le site.

On peut noter à proximité de la zone :

- la présence d'une canalisation de gaz et d'une canalisation transportant des hydrocarbures sur lesquelles ont été définies des règles de recul à partir de l'axe de la canalisation;
- l'existence d'une ligne Haute Tension qui longe la partie nord.

La commune de Seltz détient pas la maîtrise foncière, qui appartient à de multiples propriétaires fonciers.



Un site dans le tissu intra-muros

¹ Orientations basé sur l'étude réalisée en mars 2011 par l'Atelier Villes & paysages.

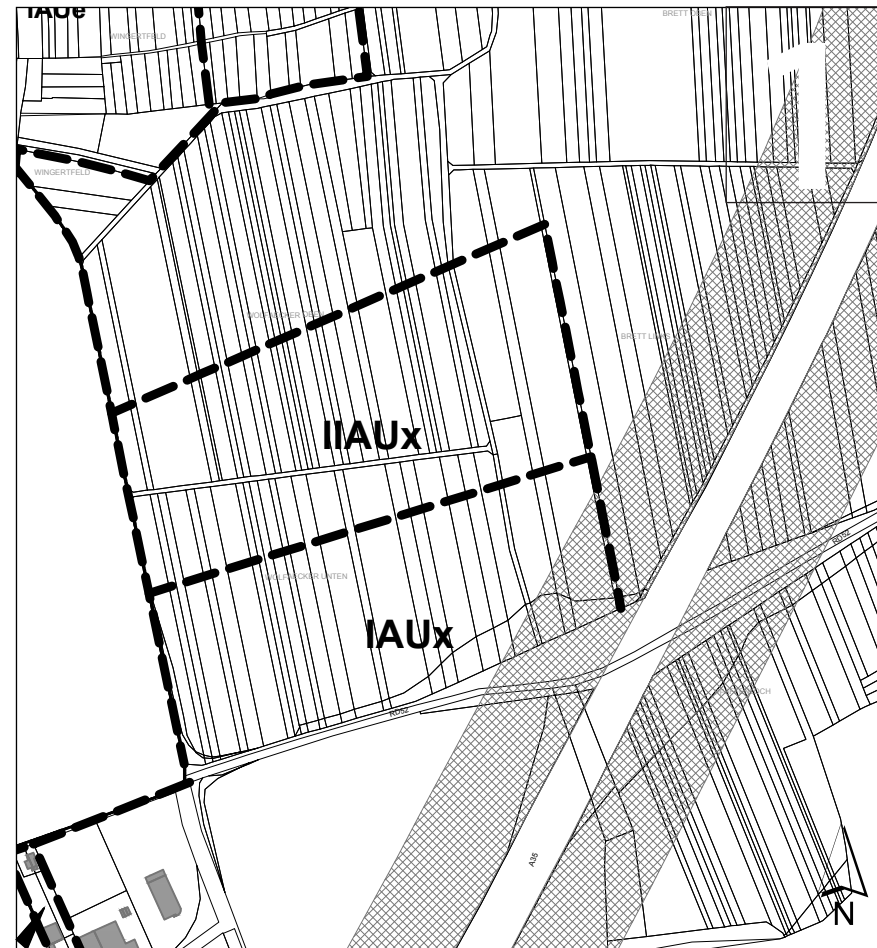
IV .2 Objectifs de la commune et principes d'aménagement

La ZA : une opportunité pour la Communauté de Communes

L'aménagement d'une zone d'activités intercommunale à Seltz doit répondre à un besoin de foncier d'activités et permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire de la Communauté de Communes de Seltz - Delta de la Sauer.

L'enjeu principal, partagé par la Communauté de Communes et la commune de Seltz, réside dans la recherche d'une intégration urbaine et environnementale du projet (contexte économique, physique ou naturel). D'autres sites avaient été envisagés mais elles se trouvaient toutes dans des zones inondables. Des indemnités de perte de culture sont proposées aux agriculteurs.

Les principes généraux d'aménagement devront garantir tant la qualité architecturale des bâtiments qu'un traitement valorisant des espaces publics.



IV .3 Programme d'aménagement

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Trouver une synergie entre le projet de la zone d'activités et son environnement urbain et paysager;
- Inscrire le projet dans son contexte naturel et veiller à l'insertion paysagère de l'ensemble;
- Créer une zone artisanale et industrielle durable (gestion de l'eau, biodiversité, utilisation d'énergies renouvelables, traitement sélectif des déchets...);
- Rechercher un traitement qualitatif des façades en définissant une cohérence architecturale et urbaine (ligne architecturale commune, traitement des clôtures, aménagement paysager des espaces publics et privés...);
- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle en privilégiant une implantation permettant aux bâtiments d'activité des extensions ultérieures;
- Hiérarchiser les voiries et favoriser les mobilités douces;
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une "appropriation" de ces espaces par les usagers;
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique;
- Réaliser un traitement des eaux pluviales internes à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et de bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

Ouvrir l'aménagement vers la RD52 et créer un «effet signal» sur l'A35

- Créer une façade urbaine qualitative par un traitement architectural et paysager soigné mettant en valeur la zone d'activités depuis les axes routiers qui la bordent
- La trame viaire devra privilégier des accès sécurisés depuis la RD52 au plus près du diffuseur routier
- Permettre l'optimisation de la gestion des flux de circulation

Créer une zone d'activités intégrée à son environnement

- Mettre en valeur les perspectives visuelles sur les zones boisées du "*Niederwald*"
- Préserver et mettre en scène la végétation existante tout en favorisant les corridors écologiques et les continuités paysagères
- Développer un système alternatif de gestion des eaux pluviales par un réseau de noues et de bassins paysagers
- S'appuyer sur le découpage parcellaire existant pour minimiser l'impact de la zone sur son environnement
- S'adapter aux contraintes induites par les servitudes (A35, gazoducs, etc.)

Proposer une offre de lots à bâtir correspondant aux besoins des acquéreurs potentiels

- Définir un plan d'aménagement permettant la diversité et l'adaptabilité des typologies de parcelles cessibles
- Permettre la création d'un espace dédié à la mutualisation de services communs à l'ensemble de la zone (accueil, secrétariat, restaurant d'entreprise...)

L'environnement périphérique de la ZA fera l'objet d'une attention particulière dans un objectif d'inscription du projet dans le contexte naturel ; pour cela, des espaces paysagers tampons seront implantés en limite des aménagements de la zone d'activités. Ces zones vertes permettront non seulement une mise en valeur paysagère de cet espace d'activités, mais aussi la création de continuités écologiques avec la forêt du "*Niederwald*" et les espaces agricoles limitrophes.

Les aménagements liés à la collecte et au stockage des eaux pluviales seront intégrés dans les aménagements paysagers afin de constituer visuellement un ensemble qualitatif, participant à la valorisation de l'image de la zone d'activités. Des bassins de rétention pourront également être positionnés de façon à créer un espace de transition en direction du village de Shaffhouse.

Une signature paysagère propre au site sera recherchée à travers la composition spatiale et le choix de la palette végétale intégrant une gestion économe de la maintenance.

La composition d'ensemble et les dispositions d'aménagement des lots cessibles devront favoriser l'émergence de projets architecturaux cohérents, écologiques, contemporains et variés. La répartition des espaces publics et privés s'appuiera sur une conception économe du foncier et une adaptation des typologies de parcelles proposées.

Accès et desserte

L'accès et la desserte de la zone cherchent à favoriser une lisibilité et une optimisation à partir du réseau viaire existant. Ce choix d'implantation du site permet d'avoir un accès au plus près de l'échangeur autoroutier :

- un point d'entrée unique à partir du giratoire existant de l'échangeur autoroutier. Une reconfiguration du giratoire pour permettre la création d'une nouvelle branche et envisagé;
- réalisation d'une voirie de desserte en boucle facilitant les déplacements à l'intérieur de la zone d'activités.

Trame verte

Les orientations paysagères visent à l'intégration de la zone d'activités dans son environnement naturel. La conception du projet s'appuie sur les principes d'aménagement suivants :

- une conservation de l'intégralité des végétaux présents sur le site complétée par des aménagements paysagers s'inscrivant dans la continuité de l'existant ; ces arbres sont intégrés dans l'espace public pour garantir leur conservation dans le cadre du projet;
- une réduction de l'impact paysager de la zone dans son environnement par la création d'une large bande plantée en bordure de la RD52 et de la RD468;
- un bassin paysager de rétention des eaux pluviales comme vecteur d'embellissement de la partie Sud-Ouest de la zone offrant un cadre naturel au plus près de la zone boisée;

- des vues ouvertes sur la forêt du *Niederwald* avec des axes visuels depuis les sections de la voie de desserte orientées Nord-Sud;
- un espace vert entrée de la zone d'activités intégrant la végétation existante et s'inscrivant plus globalement dans un couloir écologique pour favoriser les migrations de la faune sauvage depuis la zone boisée au sud vers les espaces agricoles au Nord;
- un réseau vert à l'intérieur permettant de faire le lien entre les différents espaces végétalisés et accueillant les chemins piétons.

Chemins de l'eau

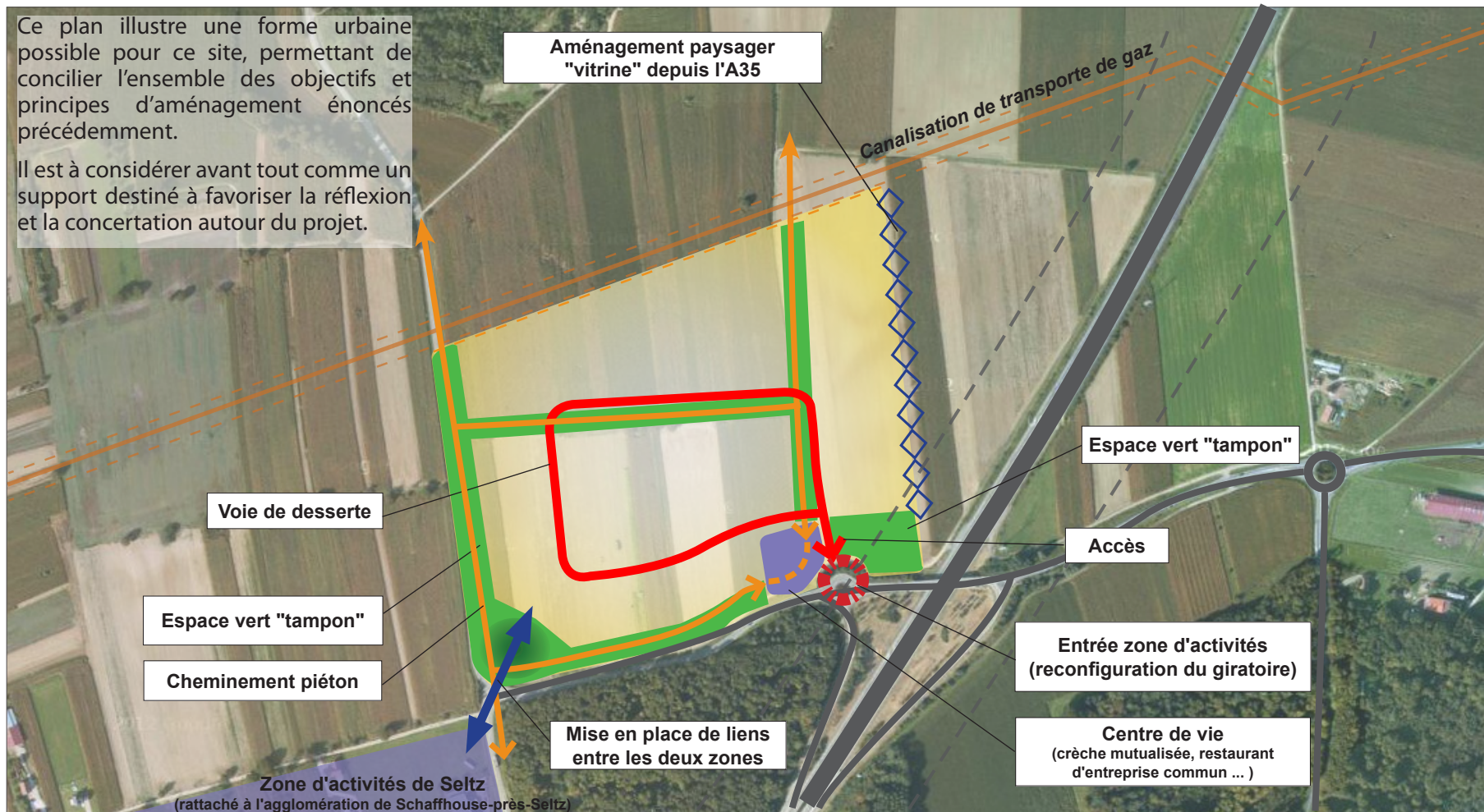
Les orientations d'aménagement proposent la mise en place d'un système alternatif à la gestion des eaux pluviales :

- création d'un bassin de rétention des eaux pluviales situé au sud de la zone et récupérant l'ensemble des eaux pluviales des espaces publics;
- mise en place d'un réseau de noues le long des voiries connecté au bassin de rétention avant rejet dans le milieu récepteur.

IV .4 Schéma d'aménagement

Ce plan illustre une forme urbaine possible pour ce site, permettant de concilier l'ensemble des objectifs et principes d'aménagement énoncés précédemment.

Il est à considérer avant tout comme un support destiné à favoriser la réflexion et la concertation autour du projet.



V. SECTEUR n°4 : Zone IAUe

La zone IAUe- située au nord du ban communal de Seltz- est une zone destinée à accueillir une activité de recyclage et de revalorisation des déchetsj

Afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement- l'aménagement de la zone devra respecter les principes d'aménagement suivants :

- Une haie mixte composée d'essences-locales comprenant des arbustes et des sujets plus grands devra être implantée sur tout le pourtour du site afin de servir de gîte pour l'avifaune et d'écran paysager pour limiter les vues sur l'intérieur du site.

- Une mare devra être implantée sur le site.

