

**AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE**



Objet : Décision n°2022-02 - Avis relatif à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat

Rapport n°1 présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Le projet de requalification urbaine de l'ancienne friche Celluloïd en futur quartier à vocation principale d'habitat envisagé sur la commune de Sélestat, objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, nécessite une sixième modification du Plan Local d'Urbanisme de Sélestat, permettant la réalisation du projet. En effet, la friche localisée au sud de la ville est actuellement classée en zone urbaine UE, destinée aux équipements collectifs. La modification consiste à reclasser le site en zone d'urbanisation future (IAUa1) à vocation principale d'habitat.

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification N°6 du PLU de Sélestat.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 (2°) du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat est soumis à l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale.

Par courrier en date du 20 septembre 2022, le maire de Sélestat a notifié le projet de modification n°6 du PLU de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, le syndicat devant exprimer l'avis sollicité avant le début de l'enquête publique qui pourrait se tenir du 1^{er} février 2023 au 3 mars 2023.

Eléments du projet de modification n°6 du PLU de Sélestat

La modification n°6 du PLU de Sélestat a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet de reconversion d'une friche industrielle (dite friche « Celluloïd ») localisée au sud de la ville, à proximité immédiate de la médiathèque. Ce projet, qui fera l'objet d'une procédure de lotissement, doit permettre la création de logements pour répondre aux besoins de la population. Le secteur comprend aussi la création d'une aire de stationnement ouverte au public d'une capacité de 150 places environ, attenante à la médiathèque, situé au nord du périmètre de l'opération de lotissement.

La modification du PLU vise à encadrer le projet à travers le règlement et les orientations d'aménagement, afin que le projet puisse être autorisé et que les principes d'organisation retenus soient respectés.

Le PLU doit être modifié pour soustraire de la zone UE (destinée aux équipements collectifs) le site industriel (3,7 ha) et créer un nouveau secteur de zone 1AUa1, destiné à l'aménagement de l'aire de stationnement et d'un lotissement à usage principal d'habitation. La zone 1AUa1 est une zone d'urbanisation future. Le règlement de la zone 1AUa est modifié pour prendre en compte ce nouveau secteur particulier qui bénéficiera de règles adaptées au projet. Il permet la création d'un quartier dédié principalement à l'habitat, mais pouvant accueillir d'autres activités, compatibles avec l'habitat tels que commerces de proximité ou les activités tertiaires. La zone humide est protégée par le PLU au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) : ainsi cet espace demeurera totalement inconstructible.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est élaborée sur ce site afin de cadrer le projet futur.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40, L.132-7 et L. 132-9 ;

Vu la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical » ;

Vu le projet modification n°6 du plan local d'urbanisme de Sélestat.

II. DÉCISIONS

Le Bureau Syndical,

Sur la proposition du Président,

EXPRIME un avis favorable sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat, en relevant que le projet exprime des objectifs et options d'aménagement qui s'inscrivent largement dans les objectifs et orientations concernant la commune de Sélestat et figurant au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de Sélestat et sa Région ; en particulier :

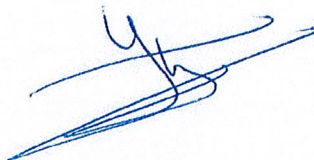
- Le projet valorise un ancien site industriel désaffecté, compris dans l'enveloppe bâtie de référence de la commune, ce qui permet de limiter la consommation d'espaces naturel agricole et forestier, tel qu'indiqué dans l'orientation relative à la maîtrise des surfaces urbanisables, et d'améliorer l'aspect paysager en entrée de ville ;
- La densité moyenne minimale est fixée à 50 logements/ha, en parfaite compatibilité avec les objectifs exprimés par le DOO du SCoT et les exigences en termes de typologies permettront à ce projet de contribuer à la réalisation de 75% de logements intermédiaires et/ou collectifs à construire d'ici 2030 à Sélestat, avec une part minimale de 40% de logements collectifs qui sera complétée par des logements intermédiaires ;
- L'OAP favorise la gestion alternative des eaux pluviales ainsi que la protection et la mise en valeur de la zone humide tel que le prévoit les orientations du DOO du SCoT concernant la gestion de la ressource en eau ;
- L'aménagement de cheminements doux encourage le développement des modes doux comme l'indique l'orientation du DOO du SCoT visant à limiter l'utilisation de la voiture.

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité par les membres présents.

Pour extrait conforme, Sélestat, le 7 décembre 2022

Le Président,
p/o Philippe STEEGER

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.