



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SELESTAT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision POS en PLU le : 07/01/2008
Modification n°1 PLU le : 02/01/2014
Révision simplifiée PLU le : 14/03/2014
Modification n°2 PLU le : 09/06/2015
Prescription Révision PLU le : 28/04/2016
Modification n°3 PLU le : 07/12/2016
Modification simplifiée n°1 PLU le : 28/03/2019
Modification n°4 PLU le : 19/12/2019
Modification n°5 PLU en cours

MODIFICATION N°6 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 mai 2023,

A SELESTAT,
le 25 mai 2023


Le Maire,
Marcel BAUER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



SECTEUR DE ZONE IAUa1 – « FRICHE CELLULOÏD »

Superficie : 3,7 ha

Vocation de la zone :

La zone IAUa1 est destinée :

- à l'aménagement d'un parc public de stationnement,
- à la réalisation d'un quartier à vocation principale d'habitation sur une superficie de 3,5 ha dont 0,6 ha de zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Principes d'aménagement de l'opération projetée :

- Concilier l'aménagement de la friche avec les **formes urbaines** des tissus adjacents (volumétrie, implantation...) et avec la trame viaire.
- Permettre la diversification des **fonctions urbaines** (habitat, activités tertiaires, commerces et services de proximité...).
- Offrir des logements aux typologies diversifiées, adaptés aux besoins de la population : habitat collectif, intermédiaire, individuel, individuel accolé... et aux statuts diversifiés : accession, locatif, locatif social dans le respect des principes de compatibilité avec le SCoT qui fixe un objectif de réalisation de logements aidés de 20% du nombre de logements créés.

Ainsi :

- L'îlot 1 est destiné à des constructions de type « maisons individuelles », et correspond à une typologie pavillonnaire ou d'habitat intermédiaire,
 - L'îlot 2 est destiné à des immeubles collectifs, implantés dans un espace paysager. Cet îlot est délimité de manière à respecter la zone humide, protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Conserver, dans la mesure du possible, les éléments de végétation (haies, boisements...), présents sur le site, traiter de façon naturelle les rives du cours d'eau et renforcer la végétation entre les immeubles dans l'esprit d'un parc urbain,
 - Protéger et mettre en valeur la zone humide,
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales (réduction des surfaces imperméabilisées) participant au paysage. Cette gestion des eaux de pluie est susceptible de jouer un rôle paysager et environnemental et de permettre l'économie des réseaux.
 - Aménager sur le site d'opération des « cheminements doux » permettant de relier le quartier aux équipements et aux axes de circulation proches.
 - Inscrire les opérations dans une démarche de gestion des sites pollués. Tout projet générant des mouvements de terres polluées devra prévoir leur prise en charge et leur traitement et/ou évacuation dans des centres de retraitement adaptés.

Desserte et voirie :

L'accès à la zone se fera, en deux points, sur la Route de Marckolsheim.

Les voies principales de desserte interne de la zone devront respecter des largeurs minimales afin d'assurer une desserte cohérente par rapport à l'importance de l'opération dans son ensemble. Ces espaces de circulation devront être plantés.

Qualité des logements :

Les bâtiments devront respecter à minima la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Chaque logement sera doté d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou petit jardin privatif en rez-de-chaussée. On veillera à apporter un maximum de lumière et d'ensoleillement à chaque logement.

Prescriptions particulières :

- **Ilôt 1 :**
La rampe des garages n'excèdera pas 10 %.
Toitures : les volumes principaux des toitures seront en pente, sauf pour les annexes destinées au stationnement de véhicules et les abris de jardin.
- **Ilôt 2 :**
Toitures : les immeubles seront dotés de toits plats, végétalisés ou équipés de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable tels que panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques.

