

DOCUMENT PROVISoire
SUSCEPTIBLE DE
MODIFICATIONS
10/03/2022

R É P U B L I Q U E

F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de

Sélestat 
Alsace Centrale

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

Dossier vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
__ | __ | 2022

Le Maire

DOCUMENT DE TRAVAIL DU 10-03-2022

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Selon L'ARTICLE L151-5 :

*"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :*

1. **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
2. **Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

DOCUMENT DE TRAVAIL DU 10-03-2022

TABLE DES MATIERES

I.	LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	9
II.	LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE	11
III.	LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	13
IV.	LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES	15
	L'habitat	15
	Les transports et les déplacements	16
	Les réseaux d'énergie	17
	Le développement des communications numériques	17
	L'équipement commercial	17
	Le développement économique et les loisirs	18
V.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	20

AVANT PROPOS

Pour construire son Plan local d'urbanisme, la ville de Sélestat a voulu s'appuyer sur un projet urbain durable et une stratégie de développement adaptée à son échelle de ville moyenne.

Située entre les deux agglomérations alsaciennes de Strasbourg au Nord et Colmar au Sud, Sélestat souhaite affirmer son identité et conforter sa place de ville centre pour le territoire de la « moyenne Alsace ».

Dans l'organisation territoriale alsacienne, Sélestat constitue le pôle urbain principal de « l'Alsace Centrale » : elle doit consolider ce rôle et accroître son influence dans le réseau des villes intermédiaires afin d'assurer, entre autre, un rôle de relais entre l'Eurométropole de Strasbourg, Colmar et Mulhouse.

Des atouts certains :

- Son positionnement géographique lui confère de réelles potentialités de développement : en effet, Sélestat bénéficie d'un réseau de voies de communication de premier rang (autoroute A35, RD1083 et RD424, voie ferrée Strasbourg-Mulhouse). Depuis 2011, un aller-retour quotidien par TGV permet de rejoindre Paris.
- Foyer de l'humanisme rhénan, Sélestat hérite de ce passé un patrimoine culturel riche, avec notamment la bibliothèque humaniste et un centre-ville exceptionnel par son architecture.
Cette vocation culturelle et artistique se poursuit aujourd'hui avec des manifestations tel que Sélest'art, la présence du Fonds Régional d'Art Contemporain (FRAC Alsace), les Tanzmatten et de très belles réalisations d'architecture contemporaine.
- Son tissu économique est diversifié et présente un fort potentiel dans de tous les domaines : industriel, artisanal, commercial, mais aussi la logistique et les services.
De plus la ville et son territoire proche sont très attractifs sur le plan touristique : le centre historique de la ville, véritable joyau sur le plan architectural, le Haut Koenigsbourg, le vignoble, les sites touristiques de Kintzheim, etc...
- Son environnement naturel et paysager est remarquable avec l'Illwald, le Ried et le piémont des Vosges en arrière-plan.
- L'agriculture, orientée principalement vers le maraîchage, est encore très présente et dynamique.

Le SCoT de Sélestat et de sa Région

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT de Sélestat et de sa région qui place Sélestat au 1^{er} rang de l'armature urbaine.

Le SCoT prévoit pour Sélestat l'objectif suivant :

« Renforcer le rôle de la ville moyenne de Sélestat, véritable moteur urbain de ce territoire. Elle doit poursuivre son développement en valorisant sa position et sa desserte en transports, en poursuivant la densification et la diversification de son tissu résidentiel, y compris dans les créneaux de plus haut standing, en tertiarisant son économie et en confortant sa base économique. » (extrait du DOO).

Le SCoT donne donc à Sélestat un rôle prépondérant pour le territoire : la ville a vocation à se développer, à diversifier son parc de logement et à soutenir son économie. Dans l'esprit de la loi Grenelle, elle se doit de densifier les espaces actuellement urbanisés pour économiser le foncier.

Des éléments de constat à prendre en compte...

Les constats issus du diagnostic permettent de poser les défis à relever :

- La ville doit maintenir son rayonnement culturel à l'échelle régionale et son attractivité touristique en poursuivant la mise en valeur de son centre-ville et les actions menées en vue du renforcement des espaces verts intra muros.
- Ces dernières années, Sélestat a connu une forte concurrence en matière résidentielle de la part des communes périphériques qui a pénalisé le développement de la ville centre: la production de logements s'est effectuée plutôt dans une logique de péri-urbanisation au profit des villages situés dans sa première couronne. De ce fait, la ville n'est pas parvenue à atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de création de logements. Elle assume pourtant pleinement son rôle de ville centre en proposant des typologies de logements variées pour accueillir toutes les catégories de population.
- Par rapport à d'autres villes de taille comparable, Sélestat a été moins touchée par la crise de 2008 et aujourd'hui les signes de reprise sont indéniables avec l'implantation de nouvelles activités; cette tendance doit être poursuivie et accompagnée.
La ville connaît de profondes mutations dans le domaine économique qui se traduisent par la réorganisation ou la reconversion des zones existantes avec l'implantation de nouvelles entreprises, preuve d'un dynamisme certain.
Les zones d'activité, notamment commerciales, sont très attractives et ont un rayonnement très large sur les territoires environnants.
- La ville est exposée à un certain nombre de contraintes avec lesquelles elle doit composer : par exemple la proximité des voies de circulation ou les zones inondables de l'Ill et du Giessen.

La préservation de cet équilibre entre le développement démographique et économique et la protection des espaces naturels nécessite une gestion économe des sols.

...et des perspectives :

Aujourd'hui, la ville doit affirmer son identité entre Vosges et Ried dans un territoire qui possède des atouts certains sur le plan économique.

En tant que ville moyenne en Alsace, elle doit affirmer son dynamisme et renforcer son attractivité en contribuant à la création d'emplois pour son territoire et en proposant des typologies de logements diversifiées afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de population à chaque étape de la vie.

Sélestat a vocation également à accroître son rayonnement en poursuivant la diversification des services à la population et des équipements à vocation culturelle et de loisirs : elle joue un rôle prépondérant dans ce domaine non seulement pour la population de Sélestat, mais aussi pour celle de l'Alsace centrale.

Elle doit aussi poursuivre la préservation de son environnement remarquable, d'un cadre de vie de qualité et protéger son patrimoine et ses ressources naturelles.

Dans cette perspective, Sélestat doit pouvoir se développer dans un échange constructif et complémentaire avec les autres communes du Centre Alsace.

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

Eléments de contexte: les études montrent que les objectifs du SCoT en matière de création de logements ont été rapidement atteints dans les petites communes rurales proches de Sélestat, tandis que la ville centre n'atteint pas les cibles attendues.

Par ailleurs, la reprise économique constatée doit être accompagnée et confortée.

Il s'agira de conforter la place de Sélestat comme pôle majeur de l'Alsace centrale. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs qui seront développés dans ce document:

1. Proposer une offre d'habitat qualitative et diversifiée pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population aux différents moments de la vie,
2. Améliorer la qualité de vie et l'offre de services,
3. Permettre le développement économique et la création d'emplois,
4. Diversifier l'offre en activités et équipements culturels et de loisirs,
5. Améliorer la qualité du cadre de vie, notamment à travers la qualité des espaces publics, de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage urbain.

ORIENTATION 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE

1. Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière

- Privilégier le renouvellement urbain, résorber les friches industrielles et encourager leur requalification : sites « Filature » au Nord, « Celluloïd » au Sud et le site « TDF » au Sud-Ouest et encadrer leur mutation.
- Favoriser des formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier.

2. Développer l'ensemble de la ville de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable

- Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées :
 - pour favoriser un développement progressif de l'agglomération,
 - pour pouvoir faire face aux besoins en matière d'équipement, d'activités économiques et d'habitat,
 - pour conserver des possibilités d'extension à long terme, pour les besoins des générations futures, dans un objectif de développement durable.
- Inscrire les zones d'extension dans les sites les plus adaptés, pour garantir un développement harmonieux :
délimiter les zones d'extension sur la base d'un projet urbain durable afin de garantir un urbanisme cohérent et une bonne intégration des opérations futures dans le tissu urbain

existant. Ce projet urbain doit prendre en compte les contraintes (zones inondables du Giessen et de l'Ill, zones humides), les sites et les paysages, la valeur agronomiques des terres, la sensibilité environnementale, l'articulation avec l'existant, la qualité des accès et dessertes.

Orientation 3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE AGREABLE ET ATTRACTIF

1. Promouvoir un urbanisme de qualité

- Conserver la forme urbaine traditionnelle du centre-ville :
Respecter les implantations caractéristiques du bâti : alignements par rapport aux rues, volumes des constructions, rapport entre le végétal et le bâti...
- Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis :
 - Conserver, en fonction des spécificités des quartiers, des espaces verts au sein du tissu bâti : préserver de toute urbanisation certains îlots verts présents dans la ville.
 - Poursuivre les politiques d'amélioration du paysage urbain et des continuités végétales, source de biodiversité et espaces de promenades en agglomération.
- Parfaire le fonctionnement urbain :
 - du réseau viaire et notamment l'accès aux équipements,
 - du réseau de circulations douces (chemins piétons et cyclistes).

2. Protéger le patrimoine architectural et poursuivre la mise en valeur du cœur historique

- Mettre en œuvre des outils de protection adaptés du bâti, selon le contexte local de chaque quartier, pour préserver le patrimoine urbain.
- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans le centre ancien, tout en permettant des évolutions pour adapter le bâti aux exigences actuelles en matière d'habitat (confort, lumière...).
- Favoriser l'intégration de constructions contemporaines innovantes dans le tissu bâti existant.
- Accompagner et poursuivre la politique local de protection et de valorisation du patrimoine bâti (aides financières, service de conseil patrimonial, etc.) par des règles adaptés favorisant une assistance « au cas par cas ».

3. Conserver une mixité des fonctions au sein de la ville

- Permettre la mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées, et en particulier dans les opérations de réhabilitation du bâti et de reconversion des friches.
- Renforcer les pôles de « centralités » (commerciaux, culturels, administratifs, de santé, etc.) de la ville.

II. LES POLITIQUES A METTRE EN ŒUVRE EN FAVEUR DU PAYSAGE

Orientation 1 : METTRE EN ŒUVRE DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA DIVERSITE PAYSAGERE

Eléments de contexte : le paysage de Sélestat, c'est à la fois son inscription dans un territoire géographique, entre plaine du Rhin et relief vosgien, et une histoire qui a façonné la ville. C'est aussi le paysage de l'eau, avec le piémont des Vosges en perspective, un territoire caractérisé par une diversité et une richesse paysagère remarquable.

Pour conserver les paysages remarquables de Sélestat, il convient de mettre en place des mesures de préservation des éléments de végétation existants mais également de poursuivre les actions entreprises pour recréer de la diversité. Celle-ci aura indéniablement des effets positifs sur le cadre de vie des habitants, sur la biodiversité et sur l'attractivité touristique du territoire.

- Préserver les paysages naturels et agricoles « du quotidien » en ceinture de Sélestat,
- Rendre accessible le paysage naturel aux portes de la ville.
- Préserver les caractéristiques paysagères des boulevards ceinturant le centre historique.

Orientation 2 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES FRANGES URBAINES

- Maintenir et renforcer la ceinture agricole, les secteurs dédiés au maraichage, les vergers.
- Maitriser les limites de l'urbanisation : couleur, volumétrie du bâti, point de contact entre fond de parcelle et espace agricole.
- Préserver la silhouette urbaine depuis les espaces extérieurs: veiller à une bonne intégration des volumes bâtis, notamment industriels et commerciaux futurs.
- Concilier le développement agricole et l'urbanisation en préservant des distances adéquates entre les secteurs agricoles bâtis et le développement urbain.

Orientation 3 : RENDRE ACCESSIBLE LA VILLE ET SON ENVIRONNEMENT AUX MODES DOUX

Eléments de contexte: Sélestat dispose d'un environnement de qualité grâce à des espaces de respiration inclus dans la trame urbaine.

Le maillage des liaisons cyclables présente encore quelques discontinuités et des ruptures des liaisons douces qui pourraient limiter l'usage des modes doux et l'accès aux espaces naturels. Il convient aujourd'hui de « donner à voir » le paysage de Sélestat au plus grand nombre.

- Renforcer le maillage des réseaux de cheminements dans la ville et vers les espaces naturels et agricoles.
- Poursuivre la préservation et la mise en valeur de la nature en ville.
- Relier les différents itinéraires doux existants entre eux afin de créer un véritable réseau de découverte de la diversité de la ville de Sélestat (parcours de Santé du « Grubfeld » à l'Ouest, parcours de visite du centre historique, promenades de l'Ill Wald à l'Est, etc.).

Orientation 4: PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE URBAIN

- Structurer le bâti autour des axes majeurs pour affirmer le paysage urbain.
- Mettre en cohérence et harmoniser les entrées de ville, Nord et Sud le long de la D1083, Ouest le long de la D424.
- Préserver et renforcer les caractéristiques paysagères des quartiers en maintenant la couture et la perméabilité entre ville et espaces naturels et agricoles :
 - les quartiers Est avec ses zones maraichères,
 - la proximité avec l'eau dans la ville au Sud et au Nord.

III. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Eléments de contexte et enjeux : Au cœur de la plaine d'Alsace, avec plus de 50 km de linéaire de cours d'eau, la commune de Sélestat est sujette au risque inondation (crues du Giessen et crues de l'III). Cette présence de l'eau (cours d'eau et nappe phréatique) offre une diversité et grande richesse naturelles. Ainsi, 66% du territoire de Sélestat est occupé par des zones à dominante humide. Cette richesse biologique est reconnue au niveau local, national et européen.

80 % du ban de Sélestat correspondent à des espaces naturels, agricoles et forestiers, dont 2/3 sont concernés par des milieux naturels remarquables. Seul le secteur urbain est peu concerné.

Ces secteurs naturels situés au Sud et à l'Est du territoire de Sélestat constituent un réservoir de biodiversité (réservoirs biologiques forestiers et prairiaux), élément important de la trame verte et bleue régionale et participe au corridor écologique Nord-Sud du Ried d'intérêt régional. Les espaces urbains, les routes et la voie ferrée d'axes Nord-Sud constituent les principaux obstacles à la fonctionnalité écologique.

L'agriculture (environ un tiers de l'occupation du sol de la commune de Sélestat) est une activité importante avec la présence notamment d'une forte activité maraîchère. La préservation des terres agricoles et la conciliation entre urbanisation, espaces naturels et agriculture est un enjeu majeur pour Sélestat.

Orientation 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ESPACE AGRICOLE

- Protéger les terres agricoles en limitant le développement urbain, dans le respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espace.
- Maîtriser la constructibilité des espaces agricoles et la limiter aux besoins des exploitations.
- Permettre le maintien et l'implantation d'exploitations agricoles en périphérie de la ville et leur développement ultérieur, lorsqu'il est compatible avec l'habitat.
- Localiser les secteurs agricoles constructibles en fonction des critères suivants:
 - les besoins des exploitations,
 - les possibilités de raccordement aux réseaux,
 - la qualité paysagère et environnementale des milieux,
 - le contexte urbain.

Orientation 2 : CONSERVER L'ACTIVITE TRADITIONNELLE DE MARAICHAGE

- Maintenir une activité agricole péri-urbaine et notamment l'activité maraîchère existante aux portes de la ville.
- Assurer la pérennité des terres maraîchères en limitant la constructibilité des espaces agricoles.
- Encadrer la reconversion des principaux sites de maraîchage dans la ville.

Orientation 3 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET NOTAMMENT LES ECOSYSTEMES LIES A L'EAU

- Concilier exploitation agricole et préservation des milieux naturels, équilibre nécessaire pour protéger la biodiversité.
- Protéger les secteurs à forte valeur environnementale en assurant leur inconstructibilité, y compris à des fins agricoles.
- Protéger la qualité et la diversité biologique des milieux riediens.
- Préserver les zones humides existantes et identifiées sur le territoire tant pour leur valeur écologique que pour leur fonctionnalité et leur rôle dans la limitation des crues.
- Protéger les forêts alluviales.
- Permettre la mise en valeur récréative des écosystèmes liés à l'eau en limite de zone urbanisable.

Orientation 4 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques Nord-Sud.
- Remettre en état les corridors écologiques Est-Ouest.
- Augmenter la part du végétal dans le milieu urbain notamment pour renforcer la biodiversité et les trames vertes locales.
- Permettre les opérations de renaturation et de mise en valeur environnementale des cours d'eaux, pour améliorer leur fonctionnalité en tant que trame bleue locale.

Orientation 5 : MAÎTRISER LES RESSOURCES, LES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

- Se prémunir face aux risques inondations avec un encadrement de l'urbanisation.
- Prendre en compte les risques technologiques liés aux activités avec une maîtrise de l'urbanisation.
- Protéger la ressource et l'approvisionnement en eau potable.

IV. LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES

L'habitat

Rappel des enjeux: la commune de Sélestat a connu une importante phase de diversification de son offre en logements avec notamment une augmentation significative de la part des collectifs au sein de son parc. Cette accélération de la production de collectifs ne répond pas forcément aux besoins de certaines catégories de population, qui de ce fait sont attirées vers les communes périphériques. Le rééquilibrage de l'offre est un enjeu fort pour répondre aux besoins de tous.

Par ailleurs, on observe dans le centre ancien, un taux de vacance relativement élevé et un parc de logements souvent inadapté aux exigences de confort actuelles des habitants. Cette situation résulte d'un positionnement trop rigide en matière de protection du patrimoine (périmètre de protection aux abords des monuments historiques) sur laquelle la ville n'a pas de prise.

Il serait souhaitable aujourd'hui d'attirer des investisseurs en permettant une évolution de ce bâti ancien susceptible de satisfaire les besoins et aspirations de nos contemporains (apport de lumière, confort, possibilités de créer terrasses ou balcons..) sans dénaturer le patrimoine.

Le centre-ville doit rester le lieu de vie et d'attractivité principal de Sélestat.

Orientation 1 : ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX BESOINS DU TERRITOIRE

- Ajuster la diversification des typologies de logement en fonction des besoins locaux : proposer une gamme diversifiée tant en terme de tailles de logements qu'en terme de catégories de logements (individuels, collectifs, intermédiaires), dans le respect des orientations du SCoT.
- Relancer la production de logements pour favoriser le respect des objectifs de production inscrits au SCoT et au PLH.
- Relancer plus particulièrement la production d'habitat intermédiaire (notamment maisons jumelées) et d'habitat individuel, qui sont globalement sous représentés par rapport à la demande locale.
- Poursuivre la production de logements aidés dans le respect des orientations du SCoT.

Orientation 2 : RELANCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU CENTRE ANCIEN.

- Inciter et faciliter les travaux d'amélioration des logements anciens pour lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité, en s'inscrivant dans les démarches déjà mises en place par la ville, telles l'Opération de Restauration Immobilière - ORI - ou encore le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain - OPAH-RU – qui ont pour objet d'améliorer la qualité du parc de logements privés dans le quartier « centre ancien » de la Ville de Sélestat.
- Favoriser la reconquête du parc de logements vacants pour redynamiser le cœur de ville de Sélestat.

Orientation 3 : REpondre A L'ENJEU QUE REPRESENTE L'HEBERGEMENT DES POPULATIONS LES PLUS FRAGILES

- Faciliter l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées.
- Développer l'offre en logements et en hébergements adaptés.
- Promouvoir la création de résidences intergénérationnelles.

Les transports et les déplacements

Eléments de cadrage: Sélestat, par son positionnement au cœur de l'Alsace et par la densité de ses infrastructures, représente un véritable nœud de communication. Cet atout mérite d'être valorisé en tant que vecteur d'attractivité économique et résidentielle.

Il convient de poursuivre le développement des liaisons douces intra urbaines pour que celles-ci représentent à terme une alternative crédible à l'automobile, aujourd'hui prépondérante dans les déplacements locaux.

Orientation 1 : FACILITER LE RECOURS AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

- Conforter le pôle intermodal de la gare et poursuivre les opérations de réaménagement en cours.
- S'appuyer sur l'excellent cadencement des trains en direction de Strasbourg, comme vecteur d'attractivité notamment pour les jeunes actifs.
- Poursuivre le développement du système de transport en commun intercommunal.
- Favoriser le covoiturage et notamment les possibilités de mutualisation des parcs de stationnement à destination commerciale situés à proximité des échangeurs autoroutiers.

Orientation 2 : DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS DOUX COMME ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE

- Redonner plus de place au piéton dans le centre-ville.
- Réduire la place de l'automobile dans les déplacements intra urbains pour améliorer la qualité de vie des habitants.
- Poursuivre l'extension du réseau de pistes cyclables dans Sélestat et vers le reste de l'intercommunalité.
- Compléter le maillage des modes de déplacements doux à l'intérieur de l'agglomération pour faciliter les déplacements sécurisés notamment vers la gare et les autres pôles d'attractivité locaux.
- Développer le maillage des sentiers piétonniers de « promenades-découverte » autour de la ville.

Orientation 3 : POURSUIVRE L'ADAPTATION DU RESEAU VIAIRE

- Favoriser le réaménagement de certains axes de circulation à l'image du « Neja Waj » pour rééquilibrer les usages.
- Favoriser le développement de l'offre de stationnement aux abords du centre-ville pour en faciliter l'accès.

Les réseaux d'énergie

Éléments de contexte: Le développement des énergies renouvelables est une nécessité et pas seulement à l'échelle de la commune. Néanmoins, ces modes de production doivent être adaptés au territoire et leur localisation doit être pensée de façon à limiter au maximum les risques de nuisances.

- Favoriser l'indépendance énergétique du territoire en permettant le développement de petites unités de production permettant une alimentation locale.

Le développement des communications numériques

Éléments de contexte: La quasi-totalité de la commune est couverte par le très haut débit. Il s'agit désormais de finaliser la couverture, notamment au niveau des zones d'activité.

- Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.
- Développer le très haut débit dans les zones d'activité pour améliorer l'attractivité économique et faciliter les projets de création d'entreprises.

L'équipement commercial

Éléments de contexte: de par son accessibilité et son positionnement géographique, Sélestat est l'un des principaux pôles commerciaux en Alsace. L'offre commerciale est complète et particulièrement variée allant de la grande distribution présente dans les zones d'activités périphériques, au commerce de détail indépendant toujours très présent au centre-ville.

Orientation : CONSERVER LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET AUGMENTER SON ATTRACTIVITE

- Créer les conditions pour maintenir le commerce de centre-ville et lui offrir des possibilités de développement.
- S'appuyer sur le petit commerce pour recréer du lien et de l'attractivité au centre-ville.
- Permettre la diversification de l'offre commerciale pour éviter l'évasion commerciale vers des agglomérations comme Colmar et Strasbourg.

Le développement économique et les loisirs

Orientation 1 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTEE AU TERRITOIRE

Elément de contexte: le tissu économique de Sélestat est bien diversifié et bénéficie pleinement de la position centrale de la commune au sein du territoire et de son excellente desserte.

La ville gagnerait encore à améliorer l'accueil d'entreprises très spécialisées et de « capter » des entreprises ou des sièges d'entreprises extérieures à l'Alsace Centrale.

- Renforcer le poids de Sélestat dans le contexte économique régional en s'appuyant sur ses nombreux atouts afin d'attirer de nouvelles entreprises sur son territoire.
- Définir des vocations ciblées pour les différentes zones d'activités de Sélestat.
- Permettre le développement de la zone d'activité Nord et la requalification qualitative des zones d'activité Sud.
- Résorber progressivement les friches économiques présentes dans la ville en proposant une programmation adaptée à leur localisation.
- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires à proximité de la gare.
- Permettre la poursuite de l'activité des zones graviérables au Nord et au Sud de l'agglomération.
- Renforcer les capacités en hébergement hôtelier à destination des entreprises et des touristes.

Orientation 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS DE LOISIRS

Eléments de contexte: Située au pied du Haut Koenigsbourg et disposant de ressources patrimoniales et culturelles remarquables, la ville de Sélestat est bien placée pour capter les flux touristiques nombreux qui transitent par le Centre Alsace.

- Développer les synergies avec les sites touristiques voisins et le « marketing territorial ».
- Valoriser le potentiel touristique du cœur historique de Sélestat en s'appuyant notamment sur les commerces existants.
- Poursuivre le développement du tourisme vert en lien avec le site remarquable de l'Illwald.
- Renforcer les capacités d'accueil et d'hébergement touristique.
- Diversifier l'offre en équipements culturels et de loisirs notamment par l'accueil d'un cinéma.
- Préserver la possibilité d'étendre les équipements culturels et de loisirs actuels.

V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation 1: POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET RELANCER UNE URBANISATION MAITRISEE EN EXTENSION

Eléments de contexte: l'étude de la consommation foncière a démontré que le renouvellement urbain est de très loin le principal vecteur de production de logements sur la dernière décennie avec près de 94% de logements produits dans l'enveloppe urbaine.

- Valoriser au mieux le potentiel de l'enveloppe bâtie de référence de Sélestat, en tenant compte des spécificités locales telles que les zones de maraîchage et les jardins au sein des espaces bâtis.
- Encadrer et planifier la requalification des principales friches de la commune.
- Ouvrir de nouveaux secteurs en extension pour relancer la production de logements dans le respect des objectifs du SCoT et du PLH.

Orientation 2: MAITRISE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Eléments de contexte: si la part de la consommation foncière en extension au cours de ces 10 dernières années a été pratiquement nulle, on constate néanmoins que les surfaces dédiées au développement de l'habitat inscrites dans le PLU d'origine étaient en moyenne supérieures aux besoins si l'on tient compte de la réalité du potentiel intra-muros.

Afin de lutter efficacement contre l'étalement urbain et de modérer la consommation d'espace, les surfaces prévues en zone d'extension à vocation d'habitat sont recalibrées pour répondre aux besoins estimés en logements jusqu'en 2035.

La ville de Sélestat souhaite porter une ambition démographique importante et se fixe l'objectif d'atteindre une population de **21.000 habitants d'ici 2035**, soit une croissance globale d'un peu plus de 9% en 15 années, qui représente un taux de croissance annuel de moins de 0,5/an.

A cette fin, la ville souhaite :

- Réduire les surfaces dédiées aux extensions urbaines à vocation d'habitat inscrites sur des zones naturelles ou non bâties situées en dehors des enveloppes urbaines : l'enveloppe de ces zones d'extension urbaine ne pourra excéder **14 ha** (le SCoT permet en théorie 45 ha).
- Permettre des formes urbaines denses mais laissant plus de place à la mixité notamment l'habitat individuel et intermédiaire.

Orientation 3 : OPTIMISER LE FONCIER VOUE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Optimiser l'utilisation du foncier destiné aux activités économiques par la densification et la requalification des zones d'activités existantes et des friches.
- Intégrer la mutation du site dit « TDF », dont les antennes implantées à Sélestat ne sont plus en fonction depuis le 31 décembre 2015, dans la réflexion sur le développement économique de la ville et du territoire.