

LA CONCERTATION

LA REVISION DU PLU

La ville de Sélestat a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 28 Avril 2016.

Cette révision a été mise en œuvre dans le but de mettre en compatibilité le PLU de Sélestat avec la loi ENE du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II ». Cette loi modifie sensiblement le contenu des PLU (analyse de la consommation d'espaces, obligation de justification d'objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, obligation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...).

La loi exige, d'autre part, que les PLU soient mis en compatibilité avec les SCOT : la révision permettra de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT de Sélestat et sa région, approuvé le 17 décembre 2013.

Le PLU doit également intégrer les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen approuvé le 28 mai 2014. La procédure de révision permettra d'ajuster le projet de territoire au règlement et au zonage du PPRI.

Par ailleurs, certaines dispositions du document d'urbanisme en vigueur doivent être revues et adaptées aux nouveaux enjeux et projets qui se profilent.

Il s'agit de prendre en compte les évolutions qui touchent la société, la manière de penser la ville et de la concevoir : densification maîtrisée, réduction de la consommation d'espace et économie du foncier, protection de l'environnement, de la biodiversité et des continuités écologiques, y compris dans l'espace urbain.

En résumé, il s'agit de concevoir un projet de ville plus durable, qui préserve la qualité et le cadre de vie des habitants et réponde aux besoins et aux aspirations de toutes les catégories de population. Elle doit en outre permettre le développement de l'activité économique, des services et des loisirs, et protéger le patrimoine et les richesses du passé.

La révision du plan local d'urbanisme va permettre de réinterroger le projet de territoire, de déterminer les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et de fixer en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Les objectifs de la révision sont détaillés dans la délibération de prescription figurant au présent dossier.

LA CONCERTATION

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme impose une **concertation** avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

La **concertation** a pour objet de permettre à chacun de prendre connaissance du projet au fur et à mesure de son avancement et de faire connaître son avis suffisamment tôt.

L'**enquête publique** se déroulera en fin de procédure, sur un projet plus élaboré, le « **plan local d'urbanisme arrêté** », qui permet aux habitants et aux associations de donner à nouveau leur avis, juste avant l'approbation du plan.

La concertation a pour but de présenter le projet de plan local d'urbanisme de la commune, mais aussi d'aider la population à mieux en appréhender l'objet et les enjeux ; elle permet d'enrichir la réflexion des élus par l'apport de chacun.

La concertation est organisée comme suit :

- un dossier de concertation est tenu à la disposition du public à la mairie de Sélestat / Commanderie St Jean pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Ce dossier qui comprend les documents d'études validés par les élus est complété au fur et à mesure de l'avancement des études,
- les documents sont également mis en ligne sur le site internet de la commune,
- deux réunions publiques sont prévues aux phases clés.

Afin que le public puisse s'exprimer, des registres de concertation sont mis à disposition du public à la mairie / dans les locaux du service urbanisme situés à la Commanderie St Jean. Le public peut également transmettre ses observations par écrit au Maire de Sélestat.

Les études du PLU feront l'objet d'informations sur le site internet de la ville, dans les journaux et bulletins municipaux et par voie d'affiche.

Chacun est invité à participer et à donner son avis sur le projet. Le PLU est l'occasion de bâtir un projet de ville et de réfléchir à l'avenir de la collectivité. Le PLU définit les grandes options en matière de développement urbain, d'espace naturel, d'économie, d'équipement. Il permet de construire le cadre de vie du futur.

LES GRANDES ETAPES DES ETUDES

Dans un premier temps, un diagnostic est effectué sur l'ensemble de la ville par les bureaux d'étude chargés de l'élaboration du PLU.

Ce diagnostic permet de définir des enjeux pour la collectivité et des objectifs. Ceux-ci sont traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue le socle du PLU : le PADD expose le projet politique des élus sur lequel vont s'élaborer les dispositions réglementaires.

Dans un second temps, le travail porte sur les dispositions réglementaires :

- élaboration du plan du règlement (délimitation des zones constructibles, d'urbanisation future, agricoles et naturelles),
- écriture des règles pour chacune des zones,
- élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces pièces réglementaires traduisent les grands objectifs définis dans le PADD.

LA PROCEDURE D'ELABORATION

La prescription

La délibération qui prescrit le PLU fixe les **grands objectifs** de son élaboration et définit les **modalités de la concertation**.

- Ces grands objectifs portent sur les thématiques suivantes :
 - Aménagement de l'espace,
 - Habitat et cadre de vie,
 - Développement économique,
 - Déplacements,
 - Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel,
 - Politique en matière d'énergie, d'équipements collectifs et de réseaux,
 - Prise en compte des risques naturels et technologiques.
- Les modalités de concertation sont décrites en page 2 du présent document.

On pourra se reporter à la délibération qui figure dans le présent dossier.

L'élaboration du projet

Les études sont menées en association avec les personnes publiques (Etat, Conseils départemental et régional, chambres d'agriculture, de commerce, des métiers, Scot) qui donnent leur avis sur le projet à divers moments au cours de la procédure et en particulier :

- lors des réunions des personnes publiques associées,
- lors de la consultation des services (3 mois) qui suit l'arrêt du PLU.

L'arrêt du projet

Lorsque les études sont terminées et que le projet est abouti, le conseil municipal fait le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

La consultation des services

Le projet arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes qui ont demandé à être consultées sur le projet (communes voisines, associations...). Elles disposent de 3 mois pour donner leur avis.

L'enquête publique

A l'issue des 3 mois, le projet est soumis à enquête publique.

Cette enquête a une durée de 1 mois.

Le commissaire enquêteur dispose ensuite d'1 mois pour rendre ses conclusions.

A l'issue de l'enquête et après réception du rapport du commissaire enquêteur, les élus examinent les avis des personnes publiques et les requêtes formulées lors de l'enquête. Ils statuent sur les suites à donner.

Puis le dossier de PLU est modifié pour prendre en compte les décisions des élus.

L'approbation

Le dossier définitif intègre les modifications décidées par les élus suite aux avis des personnes publiques et aux résultats de l'enquête publique.

Le dossier est ensuite approuvé par le conseil municipal.

LES GRANDS OBJECTIFS D'UN PLU

Ils sont définis par le Code de l'urbanisme (article **L 101-2**, voir page suivante)

1. OBJECTIF D'EQUILIBRE

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- * **le développement** : renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural,
- * **la protection** : préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages.

2. OBJECTIF DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITE SOCIALE

Le PLU doit prévoir suffisamment de capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat, d'activités économiques (notamment commerciales),
- d'activités sportives, culturelles et de loisirs,
- d'activités d'intérêt général,
- d'équipements publics (voiries, réseaux, bâtiments publics, espaces verts...)

Le PLU doit tenir compte en particulier :

- de l'équilibre entre emploi et habitat,
- des moyens de transport,
- de la gestion des eaux.

3. OBJECTIF DE PROTECTION

Le PLU doit assurer :

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En résumé :

Le PLU doit organiser et maîtriser le développement de la commune dans le respect des principes du développement durable, développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Article L101-2

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ZONES ET SECTEURS DU PLU

LE PLU comporte 4 types de zones

- les zones urbaines : zones **U**
- les zones à urbaniser : zones **AU**
- les zones agricoles : zones **A**
- les zones naturelles et forestières : zones **N**

1. LES ZONES URBAINES : « ZONES U »

Elles correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés,
- aux secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement), existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. LES ZONES A URBANISER : « ZONES AU »

Elles correspondent aux secteurs généralement à caractère naturel, destinés à être urbanisés.

Dans les zones AU on peut distinguer les zones :

- **IAU**, ouverte à l'urbanisation
- **IIAU**, dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

3. LES ZONES AGRICOLES : « ZONES A »

Elles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne peuvent y être autorisées que les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « ZONES N »

Peuvent y être classés les secteurs à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel banal, sans qualité particulière.

A chaque quartier ou à chaque espace distinct correspond une zone ou un secteur de zone délimité en fonction du caractère existant ou de l'évolution souhaitée.

CONTENU PLU

Les orientations d'aménagement et de développement de la ville sont inscrites dans les différentes pièces du PLU.

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

- **expose le diagnostic** et précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace ; d'environnement, d'habitat etc.
- **analyse l'état initial de l'environnement** ;
- **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ;
- **explique et justifie les dispositions réglementaires** ;
- **évalue les incidences** de la mise en œuvre des orientations du plan sur l'environnement.

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Il 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.

3. LE REGLEMENT

Il **délimite les différentes zones** et **fixe les règles** qui s'y appliquent. Ces règles ne sont pas uniformes, elles varient d'une zone à l'autre car la commune est un milieu différencié : les divers sites urbains ou naturels ne sont pas soumis aux mêmes dispositions.

● LE REGLEMENT ECRIT

A chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 14 articles. Il répond à 3 questions :

- * **QUOI ?** : Quels types de constructions et installations peuvent être édifiés dans la zone ? *articles 1 et 2,*
- * **COMMENT ?** : Quelles sont les conditions à respecter pour la construction (hauteur, implantation, aspect extérieur...) ? *articles 3 à 13,*
- * **COMBIEN ?** : Quelle surface de plancher est-il possible de réaliser sur un terrain donné ? *article 14.*

● LES PLANS DU REGLEMENT

Ils permettent de localiser les règles et dispositions du PLU qui ont un effet juridique sur les terrains :

- les limites des différentes zones ;
- les espaces boisés classés à protéger ;
- les secteurs protégés en raison de risques naturels ou de nuisances ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment porter sur des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; les OAP peuvent prévoir des schémas d'aménagement à respecter au moment de l'urbanisation des terrains.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Elles peuvent également définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville...

5. LES ANNEXES

Elles indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques ; l'ensemble des réglementations qui peuvent avoir un effet sur l'utilisation des sols :

- les servitudes d'utilité publique par exemple : lignes électriques, gazoducs, monuments historiques, captage d'eau potable, zones inondables...,
- les zones d'aménagement concerté,
- les périmètres de droit de préemption,
- les périmètres des programmes d'aménagement d'ensemble,
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières,
- les secteurs de nuisances acoustiques au voisinage des infrastructures de transports terrestres,
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;
- les actes instituant des zones de réglementation de publicité ;
- etc.

Elles comprennent également les annexes sanitaires, qui prévoient les extensions et les renforcements des réseaux d'eau et d'assainissement rendus nécessaires par la mise en œuvre du PLU, ainsi que les modalités d'élimination des déchets.