

# **ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT 2014-2019**

---

**Décembre 2019**

L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise



---

**AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION  
STRASBOURGEOISE**

---

9 rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**

---

Fax 03 88 75 79 42

---

**[www.adeus.org](http://www.adeus.org)**

---

E-mail : [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



<b>I.- LES PRINCIPES METHODOLOGIQUES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT.....</b>	<b>3</b>
A/ <b>La démarche de l'analyse des résultats de l'application du SCOT .....</b>	<b>3</b>
B/ <b>Les indicateurs et modalités de suivi .....</b>	<b>4</b>
1/ <i>Les indicateurs fléchés dans le SCOT .....</i>	<i>4</i>
2/ <i>La mobilisation d'indicateurs complémentaires .....</i>	<i>6</i>
3/ <i>Le bilan partagé avec les élus du territoire .....</i>	<i>7</i>
<b>II.- LES EFFETS JURIDIQUES DU SCOT ET LES ÉVOLUTIONS DU SCHÉMA.....</b>	<b>8</b>
A/ <b>Les effets juridiques du SCOT .....</b>	<b>8</b>
B/ <b>Les évolutions du schéma de cohérence territoriale .....</b>	<b>11</b>
1/ <i>La mise en compatibilité avec la déclaration de projet « Espace Nature » à BREITENBACH .....</i>	<i>11</i>
2/ <i>La modification du SCOT concernant les « enveloppes bâties de référence » .....</i>	<i>11</i>
<b>III.- L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT .....</b>	<b>14</b>
A/ <b>Atteindre une population de 90 200 habitants à l'horizon 2030 :     les dynamiques démographiques .....</b>	<b>14</b>
1/ <i>Éléments de cadrage général au niveau régional .....</i>	<i>14</i>
2/ <i>Évolution du SCOT de SÉLESTAT et sa région dans le contexte démographique alsacien .....</i>	<i>15</i>
3/ <i>Évolution des dynamiques démographiques dans les territoires du SCOT .....</i>	<i>16</i>
4/ <i>Évolution de la structure des ménages .....</i>	<i>17</i>
B/ <b>Produire 9 500 logements à l'horizon 2030 : l'évolution de la construction .....</b>	<b>19</b>
1/ <i>Éclairages sur l'évolution de la construction au niveau régional .....</i>	<i>19</i>
2/ <i>La construction neuve sur le territoire du SCOT .....</i>	<i>20</i>
3/ <i>La construction neuve au sein des communautés de communes du territoire du SCOT .....</i>	<i>21</i>
4/ <i>Diversifier le parc de logements .....</i>	<i>22</i>
5/ <i>L'évolution du parc de logements locatifs .....</i>	<i>24</i>
C/ <b>Limiter les extensions urbaines à 640 hectares à l'horizon 2030 .....</b>	<b>25</b>
1/ <i>Évolution de la consommation foncière globale .....</i>	<i>25</i>
2/ <i>Répartition de la consommation foncière globale et du foncier d'activités .....</i>	<i>26</i>
3/ <i>Un ralentissement de l'étalement urbain résidentiel .....</i>	<i>28</i>
4/ <i>L'usage du foncier pourrait cependant gagner en « optimisation » .....</i>	<i>30</i>

<b>D/ L'attractivité économique</b> .....	34
1/ <i>L'évolution de l'emploi salarié et des actifs</i> .....	34
2/ <i>L'offre foncière pour les activités économiques et commerciales</i> .....	37
3/ <i>L'activité touristique et les besoins en réhabilitation d'immobilier de loisirs en zone de montagne</i> .....	40
4/ <i>L'état d'avancement des grands équipements</i> .....	41
<b>E/ L'environnement</b> .....	42
1/ <i>Le fonctionnement écologique du territoire du SCOT</i> .....	42
2/ <i>La santé publique et les risques naturels</i> .....	45
3/ <i>La maîtrise de l'énergie et la production d'énergie renouvelable</i> .....	48
4/ <i>Le paysage</i> .....	49
<b>F/ La mobilité</b> .....	50
1/ <i>Le fonctionnement du territoire : entre vallées et plaine</i> .....	50
2/ <i>Les déplacements</i> .....	52
3/ <i>L'accessibilité en transports en commun</i> .....	53
<b>IV.- CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES</b> .....	55

Le SCOT de SÉLESTAT ET SA RÉGION a été approuvé le 17 décembre 2013, au terme de huit années d'études et de concertation qui ont permis à ses quatre communautés membres et à ses 51 communes d'exprimer un projet de territoire partagé, dans le souci d'anticiper et de préparer collectivement l'avenir de l'ALSACE CENTRALE.

L'article L. 143-28 du code de l'environnement prévoit que le SCOT fait l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard 6 ans après son approbation :

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale [...], l'établissement public prévu à l'article L. 143-6 procède à une **analyse des résultats de l'application du schéma**, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes, et **délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète**. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »*

Il s'agit d'une première étape intermédiaire dans la mise en œuvre du SCOT, qui doit permettre d'apprécier les premières tendances qui se dégagent de la mise en application des objectifs et orientations exprimées par le SCOT à l'horizon 2030. Même si la première échéance de six ans après l'approbation d'un SCOT ne permet pas encore d'apprécier pleinement les « effets » du SCOT compte tenu du « rythme » de l'aménagement du territoire, cette première analyse permet d'apprécier les tendances et d'envisager des infléchissements, que ce soit par l'analyse des indicateurs de suivi qui avaient été définis en 2013 dans le rapport de présentation du SCOT, plus largement au regard des grandes orientations fixées par le SCOT dans les domaines de l'habitat et de la consommation foncière, de l'activité économique et commerciale, de l'environnement et de la mobilité.

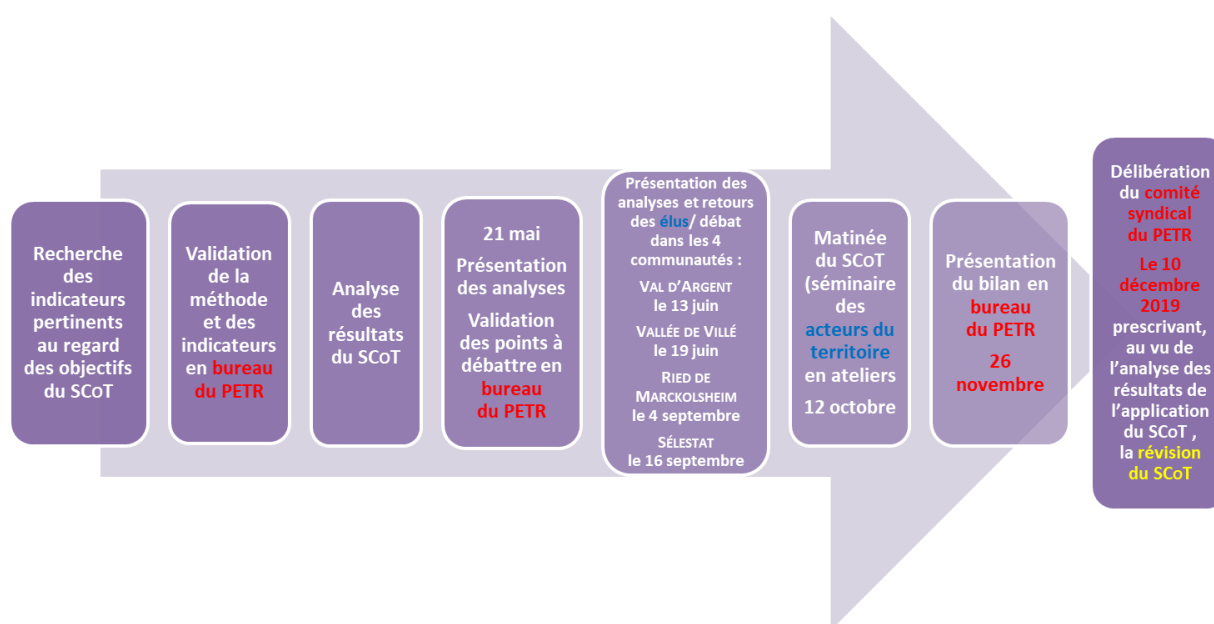


## I.- PRINCIPES METHODOLOGIQUES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

### A/ LA DÉMARCHE DE L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) SÉLESTAT - ALSACE CENTRALE a engagé en 2019 la démarche d'analyse des résultats de l'application du SCOT de SÉLESTAT ET SA RÉGION, avec l'appui de l'agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS).

Il a fallu définir une méthode d'analyse et définir les indicateurs pertinents - obligatoires ou non -, mais surtout « disponibles » pour analyser les résultats de la mise en œuvre du SCOT approuvé en décembre 2013.



À partir des éléments d'analyse qui ont été rassemblés, des rencontres avec les élus des quatre communautés de communes du PETR ont été organisées, avant la tenue d'un séminaire d'échanges. Ces réunions et les débats qu'elles ont permis d'ouvrir ont notamment permis de recueillir les retours d'expérience des élus sur leur territoire dans la mise en œuvre des objectifs et des orientations fixées par le SCOT.

L'analyse des résultats de l'application du SCoT a été validée par le comité syndical du PETR lors de sa séance du 10 décembre 2019. Au regard de cette analyse et compte-tenu de l'élargissement du périmètre du SCoT<sup>1</sup>, le comité syndical a alors prescrit la révision du SCoT.

## **B/ LES INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI**

### **1/ Les indicateurs fléchés dans le SCoT**

Le rapport de présentation du SCoT approuvé le 17 décembre 2013 a défini « *les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma (...) [qui] doivent permettre de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* »<sup>2</sup>.

Pourtant, lors de l'analyse des résultats de l'application du SCoT, des difficultés sont apparues s'agissant notamment :

- des difficultés à reproduire la méthode envisagée en 2013, malgré les explications - parfois insuffisamment détaillées - données dans la rapport de présentation ; il a été difficile voire impossible de déterminer les « *sources* » des données mobilisées et mobilisables, ou leur « *temporalité* » : la valeur de référence initiale (« NO ») n'était pas toujours clairement « *datée* », rendant dès lors l'analyse de son évolution particulièrement aléatoire...
- des difficultés voire impossibilités, notamment pour certaines données environnementales de disposer d'une donnée fiable, tant de l'état « initial » que de la situation actuelle
- le caractère peu pertinent de certains indicateurs à l'échelle du territoire du SCoT.

---

<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune de GRUSSENHEIM a adhéré à la communauté de communes du RIED DE MARCK-OLSHEIM, membre de l'établissement public en charge du SCoT de SÉLESTAT ET SA RÉGION. Cette adhésion a emporté l'extension du périmètre du SCoT. L'article L. 143-10 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu aux 1° et 2° de l'article L. 143-16 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. / L'établissement public mentionné aux mêmes 1° et 2° engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 143-28.* »

<sup>2</sup> Article R. 141-2 (5°) du code de l'urbanisme



## Les indicateurs définis par le rapport de présentation du SCOT... et leurs limites

<i>domaines</i>	<i>indicateurs</i>	<i>difficultés / limites</i>
<b>Usage économe des espaces naturels et agricoles</b>	<b>1 Surface urbanisée N6 / N0</b> N0 : 4 852 ha	Décalage entre les fichiers fiscaux MAJIC et les « enveloppes urbaines » délimitées par le SCOT et, plus généralement, entre les méthodes de définition de l'état N0 et les données disponibles Nécessité de mobiliser une source différente pour les 4 communes haut-rhinoises (CEREMA <i>Opendata</i> )
	<b>2 Taux d'extension urbaine</b> surfaces urbanisées (dans le tissu ou en extension, entre N0 et N6)	
	<b>3 Évolution des surfaces artificialisées N6 / N0</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de logements</li> <li>▪ surfaces artificialisées</li> </ul>	
<b>Préservation et remise en état des continuités écologiques</b>	<b>4 Nombre de corridors</b> inscrits dans les documents d'urbanisme à N6	Le « nombre » de corridors écologiques inscrits n'a pas de sens en soi Vérification visuelle sur photos aériennes croisées avec la BDPOS/PLU 2018
	<b>5 Nombre de réservoirs de biodiversité</b> (ou noyaux) protégés dans les documents d'urbanisme à N6 Surface moyenne des réservoirs protégés à N6	Temporalité des données (état N0 ?) Le « nombre » de réservoirs « protégés » n'a pas de sens en soi, pas plus que leur « surface moyenne » Vérification visuelle
	<b>6 Nombre de structures relais</b> (bois, bosquets, haies, vergers) identifiés dans les documents d'urbanisme à N6 (linéaire, largeur, surface, proportion par commune)	Pas d'état N0 : la carte de la trame verte et bleue (p.108 EIE) ne localise que des aplats « structures relais forestières » et « structures relais prairiales » sans autre distinction Donnée impossible à extraire de la BD OCS, nécessité d'une vérification visuelle au cas par cas par commune
	<b>7 Surface des réservoirs biologiques</b> à N6 (N0 : 13530 ha) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en forêt (N0 : 9 553 ha)</li> <li>▪ en prairie (N0 : 2 802 ha)</li> </ul>	Méthode imprécise, temporalité des données : impossible de reconstituer les données de l'état N0 Avec des données différentes, la comparaison est impossible
	<b>8 Nombre de communes concernées</b> par la présence du <b>grand hamster</b>	
	<b>9 Présence de la chouette chevêche</b> (notamment à SCHERWILLER)	<i>Indicateur optionnel</i> En l'absence de protocole pour l'état N0, impossibilité de disposer d'informations auprès de la ligue de protection des oiseaux
<b>Qualité de l'air et lutte contre le changement climatique</b>	<b>10 Évolution du nombre de communes soumises à une pollution de l'air "assez forte" ou "très forte"</b>	La méthode (et sa pertinence) utilisée pour calculer les taux de pollution (kg/an/hab) ne semble pas fiable
<b>Gestion équilibrée de la ressource en eau</b>	<b>11 Capacité d'assainissement :</b> évolution de la capacité des 5 stations d'épuration des eaux usées N0 : 150 391 équivalents habitants	
	<b>12 Proportion des cours d'eau présentant une bonne qualité de l'eau</b> N0 : 100 % de bonne qualité générale	

<i>domaines</i>	<i>indicateurs</i>	<i>difficultés / limites</i>
<b>Maîtrise de l'énergie et production d'énergie renouvelable</b>	<b>13</b> Part de la disponibilité en <b>bois énergie valorisée</b> dans le massif vosgien (tonnes de bois valorisées en énergie)	Nécessité de calculs spécifiques sur le territoire du SCoT, facturés par Fibois
<b>Gestion des risques et lutte contre les nuisances</b>	<b>14</b> <b>Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement</b> NO : 56 ICPE ha	Cet « indicateur » n'apporte aucune indication quant à la gestion des risques et nuisances
	<b>15</b> <b>Surface bâtie située en zone inondable de l'III</b> NO : 13,08 ha	Nécessité de recalculer l'état NO à partir des nouvelles données des PPRi de l'III (en cours d'approbation) et du Giessen
	<b>16</b> <b>Surface des zones urbanisables situées dans le périmètre de la crue centennale</b> en N6 NO : 107,35 ha	
	<b>17</b> <b>Nombre d'axes de transport routier classés au titre du bruit</b>	Les arrêtés préfectoraux n'ont pas été modifiés depuis 2013 Le « nombre » d'axes concernés n'a pas de sens et aucune information n'est disponible sur la protection acoustique effective des bâtiments
<b>Valorisation des paysages</b>	<b>18</b> <b>Nombre de coupures vertes</b> inscrites dans les documents d'urbanisme	
	<b>19</b> <b>Évaluation du maintien et de la valorisation des 32 perspectives remarquables</b>	Le nombre de « perspectives » concernées n'a pas permis leur évaluation dans le cadre de l'analyse
	<b>20</b> <b>Préservation des façades urbaines patrimoniales</b>	Pas d'état NO disponible Appréciation subjective de la notation ou du point de vue

## 2/ La mobilisation d'indicateurs complémentaires

L'analyse des résultats de l'application du schéma doit, notamment, porter sur l'environnement et sur la maîtrise de la consommation de l'espace, mais aussi sur les transports et les déplacements, les implantations commerciales et, en zone de montagne, sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir et les unités touristiques nouvelles structurantes <sup>3</sup>.

Ainsi, d'autres indicateurs de suivi que ceux qui avaient été définis par le rapport de présentation du SCoT ont été mobilisés pour analyser les résultats de l'application du SCoT. Ces indicateurs complémentaires concernent :

- les dynamiques démographiques et résidentielles (évolutions démographiques et dynamique de la construction neuve) ;

<sup>3</sup> Article L. 143-28 du code de l'urbanisme

- l'attractivité économique (évolution de l'emploi, activité économique, commerciale (avec l'évolution des surfaces de ventes dans les deux zones d'aménagement commercial (ZACOM) de SÉLESTAT), et touristique (dont les besoins de réhabilitation de l'immobilier de loisir et les unités touristiques nouvelles)), ainsi que l'état d'avancement des grands équipements ;
- la mobilité (fonctionnement du territoire et déplacements) ;
- les risques de coulées de boues (localisation des coulées d'eaux boueuses au regard des zones d'extension future délimitées par les documents d'urbanisme).

L'analyse a privilégié systématiquement des comparaisons avec les données ante-2013 et les plus récentes. Pour autant, des éléments correspondant à l'année 2019 ont été rarement disponibles, tandis que, selon les sources et les thématiques, les données « 2013 » n'étaient pas systématiquement accessibles. C'est pourquoi les dates de référence sont très différentes selon les indicateurs. De plus, prolonger l'analyse rétrospective sur une période plus longue que les 6 ans « légales » permet de mieux appréhender les dynamiques profondes sur le territoire du SCOT de SÉLESTAT ET SA RÉGION.

### **3/ Le bilan partagé avec les élus du territoire**

Les élus locaux ont été mis à contribution pour l'analyse des résultats de l'application du SCOT :

- les membres du bureau du PETR ont validé la méthodologie d'analyse des résultats et ont débattus de ceux-ci ;
- quatre réunions avec les élus des communautés de communes membres du PETR ont pu prendre connaissance des éléments d'analyse et confronter leurs points de vue sur les évolutions qu'ils indiquent ;
- les élus des communes et des communautés ainsi que les membres du conseil de développement territorial ont été conviés à un séminaire de travail à l'automne 2019, pour leur permettre de débattre des résultats de l'application du SCOT, de débattre des explications possibles des éléments observés, de présenter des actions concrètes qui ont été réalisées ou qui sont prévues qui s'inscrivent dans la logique de mise en œuvre des objectifs et des orientations du SCOT. Il s'agissait notamment d'identifier ce que le SCOT a pu « *permettre* » ou, à l'inverse, « *empêcher* », que ce soit positif ou négatif, ou encore de relever les actions qui seraient « *emblématiques* » de ces six dernières années en ALSACE CENTRALE. Ces contributions et ces échanges ont permis d'enrichir l'analyse des résultats statistiques quantitatifs et qualitatifs par le « *vécu* » des élus du territoire du SCOT.

Au-delà de cet exercice d'analyse des résultats de l'application du SCOT, les réunions régulières des élus du syndicat du SCOT puis du PETR ont créé une habitude de dialogue constructif, de mise en commun des projets et de leurs problématiques. Ces pratiques de partage des enjeux sont aussi devenues un acquis et une gouvernance indispensable à la mise en œuvre du SCOT.

## II.- LES EFFETS JURIDIQUES DU SCOT ET LES ÉVOLUTIONS DU SCHÉMA

### A/ LES EFFETS JURIDIQUES DU SCOT

Le SCOT de SÉLESTAT ET SA RÉGION constitue un cadre juridique de référence dont le « *document d'orientations générales* » (DOO) s'impose à plusieurs catégories de décisions administrative qui doivent être « *compatibles* » avec le DOO <sup>4</sup>, en particulier :

- les documents locaux d'urbanisme élaborés par les communautés ou les communes, qu'il s'agisse des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des documents en tenant lieu <sup>5</sup>, ou des cartes communales ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) <sup>6</sup> ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) <sup>7</sup> ;
- les autorisations d'exploitation commerciale ou cinématographique <sup>8</sup> ;
- certaines opérations foncières <sup>9</sup> ou d'aménagement <sup>10</sup>.

---

<sup>4</sup> Article L. 142-1 du code de l'urbanisme. La notion de « compatibilité » (qui laisse aux décisions soumises une « marge d'appréciation ») a été précisée par le Conseil d'État, dans un arrêt du 18 décembre 2017 (Association Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et Association Le Petit Rapporteur Mesnilois, n° 395216) : « (...) à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs ; (...) si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; (...) pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient (...) de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ; (...) ».

<sup>5</sup> Plans d'occupation des sols (POS) qui ne seraient pas encore caducs, plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en sites patrimoniaux remarquables.

<sup>6</sup> Les PLH sont prévus par les articles L. et R. 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les communautés de communes du VAL D'ARGENT, de SÉLESTAT et du RIED DE MARCKOLSHEIM disposent chacune d'un PLH approuvé, respectivement le 20 février 2014, le 19 décembre 2016 et le 26 septembre 2017. Ces trois PLH, approuvés après l'entrée en vigueur du SCOT doivent être compatibles avec son DOO.

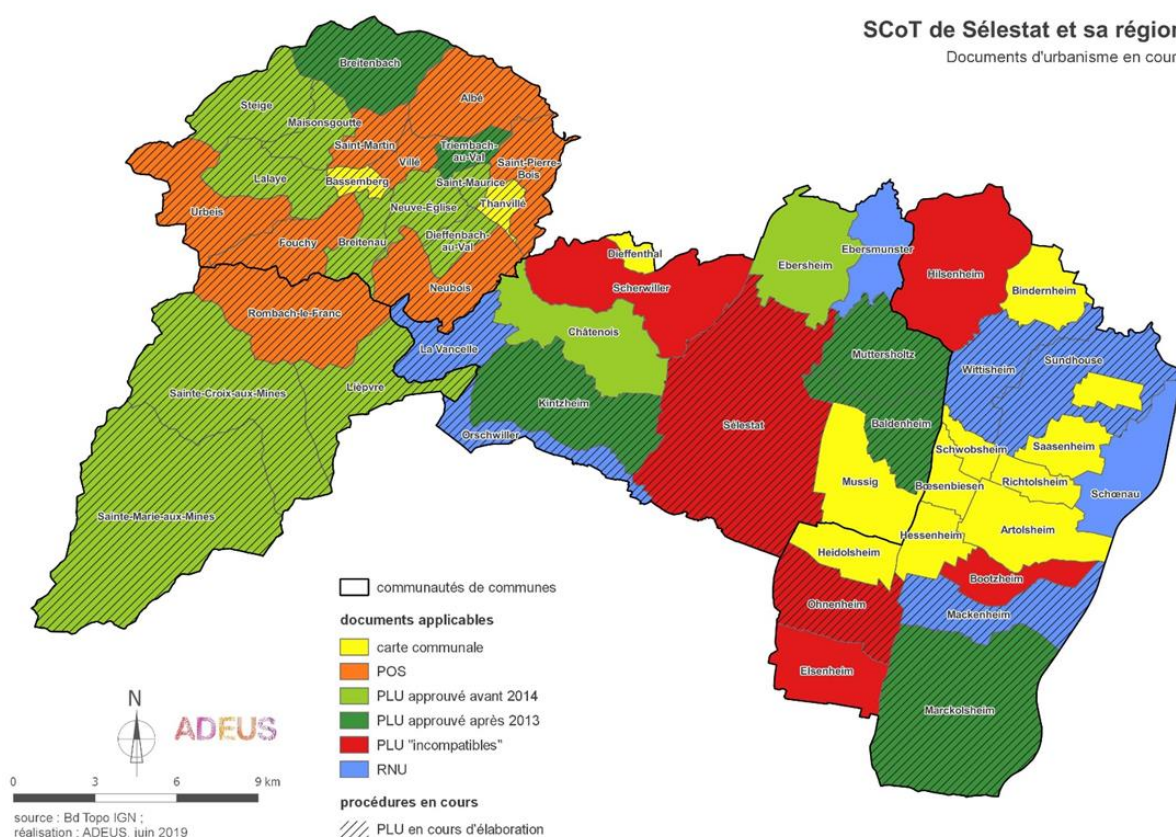
<sup>7</sup> Les PDU sont prévus par les articles L. et R. 1214-1 et suivants du code des transports. Aucune communauté de communes n'a adopté de PDU sur le territoire du SCOT.

<sup>8</sup> Articles L. 752-1 du code de commerce, L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée et L. 425-4 du code de l'urbanisme.

<sup>9</sup> Zones d'aménagement différé (ZAD) et leurs périmètres provisoires, réserves foncières publiques supérieures à 5 hectares.

<sup>10</sup> Zones d'aménagement concerté (ZAC), lotissements, remembrements par des associations foncières urbaines et construction portant sur une surface de plancher supérieure à 5 hectares.

Les plans locaux d'urbanisme qui avaient été approuvés avant l'entrée en vigueur du SCoT de Sélestat et sa région devaient rendus compatibles avec le DOO du SCoT dans un délai de trois ans suivant cette entrée en vigueur <sup>11</sup>. Toutefois, lorsque l'élaboration d'un PLU intercommunal a été prescrite avant le 31 décembre 2015, l'obligation de compatibilité des PLU et des POS des communes concernées est « suspendue » jusqu'à l'approbation du PLU intercommunal et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019 <sup>12</sup>.



En 2019, les 51 communes comprises dans le périmètre du SCoT approuvé (hors GRUSSENHEIM) se répartissaient comme suit :

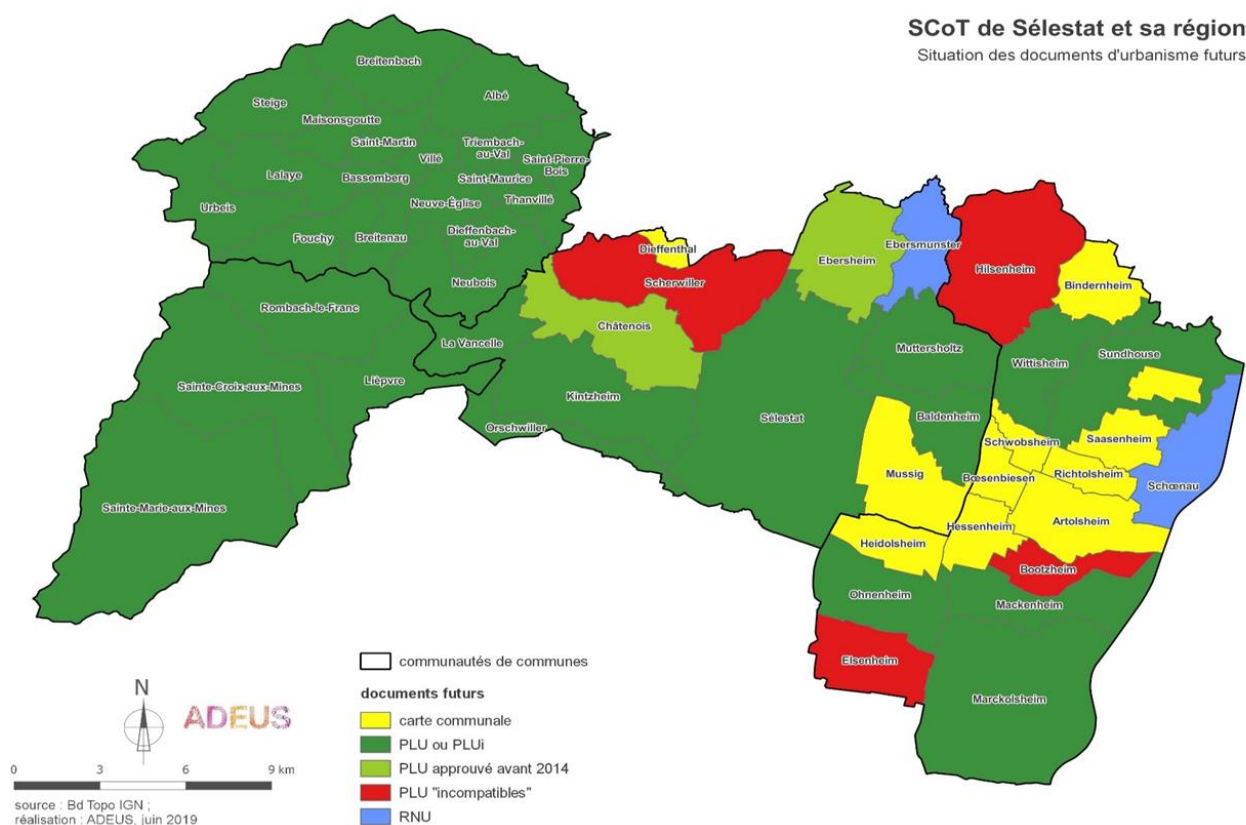
- 7 communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme et sont régies par les seules règles nationales d'urbanisme (RNU) ; il peut notamment s'agir de commune dont le POS est caduc, faute d'une transformation en PLU ;
- 12 communes disposent d'une carte communale ;

<sup>11</sup> Paragraphe IV de l'article 129 de la loi ALUR du 23 mars 2014, ex-article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.

<sup>12</sup> Article 13 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives.

- 8 communes sont encore couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) qui a été maintenu en vigueur jusqu'à l'approbation d'un PLU intercommunal, au plus tard avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- 24 communes disposent d'un PLU approuvé, dont 6 PLU approuvés après l'entrée en vigueur du SCoT et dont on peut présumer qu'ils sont compatibles avec le DOO ; les services de l'État ont relevé 6 PLU existants auraient dû être rendus compatibles depuis février 2017.

Au total, 6 PLU approuvés après l'entrée en vigueur du SCoT et 12 PLU approuvés antérieurement sans que les services de l'État n'y aient relevé d'incompatibilité avec les orientations du SCoT contribuent à la mise en œuvre du SCoT. A contrario, les 7 communes sans document d'urbanisme et les 12 communes en carte communale n'expriment aucune option d'aménagement du territoire qui mette en œuvre les orientations du SCoT, tandis que les 8 communes en POS ou les 6 communes dont le PLU a été signalé comme incompatibles ne s'inscrivent pas totalement dans la mise en œuvre de ces orientations.



Pourtant, de nombreuses procédures sont engagées qui devraient permettre, d'ici quelques mois, d'avoir une couverture beaucoup plus large du territoire du SCoT par des PLU qui, non seulement seront effectivement compatibles avec le SCoT, mais exprimeront des options d'aménagement qui permettront la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT. En effet l'élaboration ou la révision de PLU ou de PLU intercommunaux (VAL D'ARGENT, VALLÉE DE VILLÉ) est engagée pour 29 communes (dont 2 disposent d'ores et déjà de PLU approuvés après le SCoT et donc, en principe, compatibles), en sus des 6 PLU existants déjà compatibles avec

le SCoT. Ainsi, dans quelques mois, 33 des 51 communes du périmètre du SCoT de 2013 devraient être couvertes par des PLU ou PLUi qui contribueront effectivement à la mise en œuvre des orientations fixées par le SCoT.

À ces PLU, il convient d'ajouter que les 3 programmes locaux de l'habitat (PLH) approuvés après l'entrée en vigueur du SCoT participent également à la mise en œuvre des orientations du SCoT et que les autorisations d'exploitation commerciale ou cinématographique accordées depuis 2014 ont également été délivrées en compatibilité avec les orientations définies par le DOO du SCoT<sup>13</sup>.

## **B/ LES ÉVOLUTIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

### **1/ La mise en compatibilité avec la déclaration de projet « Espace Nature » à BREITENBACH**

La réalisation d'une opération touristique innovante qui avait fait l'objet d'une autorisation préfectorale d' « *unité touristique nouvelle* » le 12 décembre 2013, imposait d'apporter des changements au PLU de la commune de BREITENBACH (délimitation d'une zone et définition de règles d'urbanisme permettant la mise en œuvre du projet hôtelier) ainsi qu'au DOO du SCoT de SÉLESTAT ET SA RÉGION (afin de permettre cette opération spécifique par dérogation à la protection des « *réservoirs de biodiversité* »).

La déclaration de projet (emportant mise en compatibilité du PLU et du SCoT) a fait l'objet d'une enquête publique en mars 2016 et le comité du syndicat mixte du SCoT a approuvé la mise en compatibilité du SCoT par une délibération en date du 28 juin 2016. Les modifications ont consisté à compléter l'évaluation environnementale (rapport de présentation) pour présenter les incidences du projet « *Espace Nature* » sur l'environnement et notamment le site Natura 2000, et à faire mention dans le DOO de la possibilité de réalisation du projet en réservoir de biodiversité.

### **2/ La modification du SCoT concernant les « enveloppes bâties de référence »**

Afin de s'inscrire dans le respect des objectifs assignés par le législateur à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et tendant, notamment, à l' « *utilisation économe des espaces naturels* » et à « *la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et*

---

<sup>13</sup> Cf. ci-après les éléments relatifs aux opérations commerciales (p.39).



*forestières* »<sup>14</sup>, le SCoT de SÉLESTAT et sa région a contingenté les possibilités d'extension urbaines de chacune des 51 communes situées dans son périmètre du SCoT (s'agissant des secteurs résidentiels) et de chacune des 4 communautés de communes (s'agissant des secteurs d'activités). Les surfaces maximales ainsi admises pour les extensions urbaines sont décomptées à partir d' « *enveloppes bâties de référence* » qui ont été délimitées pour chacune des communes et annexées au DOO.

Toutefois, il s'est avéré en pratique lors de l'élaboration ou de la révision des documents locaux d'urbanisme, que ces « *enveloppes bâties de référence* » délimitées par le SCoT comportaient des imprécisions inhérentes à une approche globale effectuée à l'échelle de 51 communes. En particulier, s'il paraissait légitime d'intégrer à ces enveloppes bâties des secteurs en cours ou en voie d'urbanisation alors imminente certains secteurs encore agricoles ou naturels en 2013, certains secteurs ont été intégrés aux enveloppes de référence alors qu'ils n'étaient pas bâtis et qu'il n'était pas envisagé de les urbaniser...

L'établissement du diagnostic territorial à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des PLU -nécessairement plus précis que les cartographies réalisées dans le cadre du SCoT-, a fait apparaître que des secteurs qui n'étaient pas bâtis en 2013 lors de l'approbation du SCoT n'étaient toujours pas bâtis en 2018. Les partis d'aménagement retenus par les PLU pouvaient écarter toute hypothèse d'urbanisation dans ces secteurs agricoles, naturels ou forestiers et y garantir l'absence de tout projet d'extension urbaine.

Début 2019, le PETR a ainsi décidé d'engager une procédure de modification du SCoT qui tendait, sans remettre en cause les objectifs fixés par le DOO ni réduire les espaces agricoles, naturels ou forestiers du territoire, à permettre que, si de tels espaces non bâtis situés en continuité physique avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers sont préservés par le PLU, leur surface peut -sans qu'il s'agisse d'une obligation-, selon le parti d'aménagement retenu, alors être « *ajoutée* » aux surfaces d'extension urbaine fixées par le DOO pour la commune ou la communauté.

Ce dispositif « *dérogatoire* » doit toutefois rester exceptionnel et n'est envisageable que dans le respect des autres orientations exprimées par le DOO, s'agissant notamment de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et du maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles, ou encore de la recherche de la densification et de la compacité des enveloppes bâties en limitant l'étalement urbain et l'extension linéaire. Il ne doit pas tendre à exclure des parcelles non bâties qui avaient été intégrées de façon cohérente aux enveloppes bâties de référence, mais qui ne seraient pas mobilisables pour des raisons foncières.

---

<sup>14</sup> Article L. 101-2 du code de l'urbanisme.



À l'instar de toutes les extensions urbaines envisagées au-delà des enveloppes bâties de référence, les terrains concernés par le dispositif dérogatoire envisagé doivent faire l'objet d'analyses fines permettant d'en évaluer la pertinence, dans le cadre des diagnostics dressés dans les PLU, afin de tenir notamment compte de la nature des cultures, de l'accessibilité, de l'inclusion dans un espace agricole plus vaste, du potentiel agronomique et économique ou encore des fonctionnalités biologiques, environnementales ou paysagères.

Globalement, ces « ajouts » éventuels aux surfaces d'extension admises par le DOO n'emportent, que ce soit à l'échelle du SCoT ou du PLU, aucune réduction de la surface des espaces agricoles naturels et forestiers, puisque les secteurs non bâtis qui avaient été intégrés à l'enveloppe bâtie de référence avaient alors été considérés comme exclus des espaces agricoles, naturels ou forestiers : si leur superficie permet de majorer les quotas d'extensions urbaines, c'est à la condition expresse que leur destination agricole, naturelle ou forestière soit expressément garantie par le PLU. Sans préjudice de l'application des principes de « *compatibilité* », la « *compensation* » qui serait ainsi admise (espaces compris dans l'enveloppe bâtie de référence classés en zone agricole, naturelle ou forestière, / majoration des possibilités d'extension urbaine hors enveloppe bâtie de référence) doit nécessairement s'opérer « *à solde nul* ».

Après fait l'objet d'une enquête publique organisée en mars 2019, la modification correspondante a été approuvée par une délibération du comité syndical du PETR en date du 4 juin 2019 : elle a consisté à ajouter cinq alinéas dans les explications des choix (3<sup>e</sup> partie du rapport de présentation), au paragraphe d'explications concernant les « *enveloppes bâties de référence* », et deux alinéas dans le chapitre 3 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) qui tend à « *promouvoir un urbanisme qualitatif et durable* ».

Cette modification incite à s'interroger sur la pertinence d'une délimitation des « enveloppes bâties de référence » par le SCoT, alors que la plupart des autres SCoT maîtrisent leur consommation foncière en laissant la délimitation des enveloppes bâties aux diagnostics dressés lors de l'élaboration ou de l'évolution des plans locaux d'urbanisme.

### III.- L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

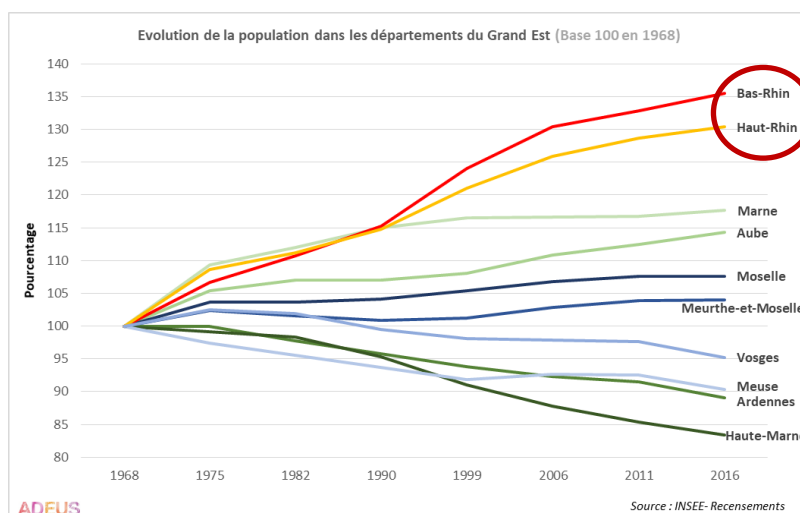
#### A/ ATTEINDRE UNE POPULATION DE 90 200 HABITANTS À L'HORIZON 2030 : LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Le scénario retenu pour le projet de territoire du SCOT de SÉLESTAT et sa région se base sur l'accueil de plus de 15 000 habitants supplémentaires à horizon 2030, afin notamment d'offrir davantage d'emplois à la population résidente et d'équilibrer les flux domicile travail. Ce choix, établi à partir de la population de 2008 (près de 75 000 habitants à l'époque) se basait déjà sur des perspectives de croissance moindres que celles constatées à la fin des années 1990.

Le SCOT n'a pas effet direct sur la démographie. Aussi, les éléments qui suivent ne relèvent pas de l'analyse des résultats de l'application du SCOT de Sélestat au sens de l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme, mais ils sont essentiels pour éclairer la manière dont les documents locaux d'urbanisme, par la mise en œuvre des orientations du SCOT, ont produit des logements et ont géré les besoins induits en termes de foncier à vocation économique et à vocation résidentielle.

#### 1/ Éléments de cadrage général au niveau régional

Au niveau régional (Région GRAND EST = 5,5 millions d'habitants), on constate une chute des gains de population depuis le début des années 2000. Les départements alsaciens se démarquent toutefois des autres départements de la région par leur dynamisme démographique. Pour autant, et pour la première fois depuis l'après-guerre, le solde migratoire positif de l'ALSACE est devenu négatif sur la période 2010-2015. Cette attractivité qui faisait la spécificité de l'ALSACE au sein du GRAND EST n'est plus. Son dynamisme démographique repose davantage sur son solde naturel, donc sur l'évolution de la population en place.



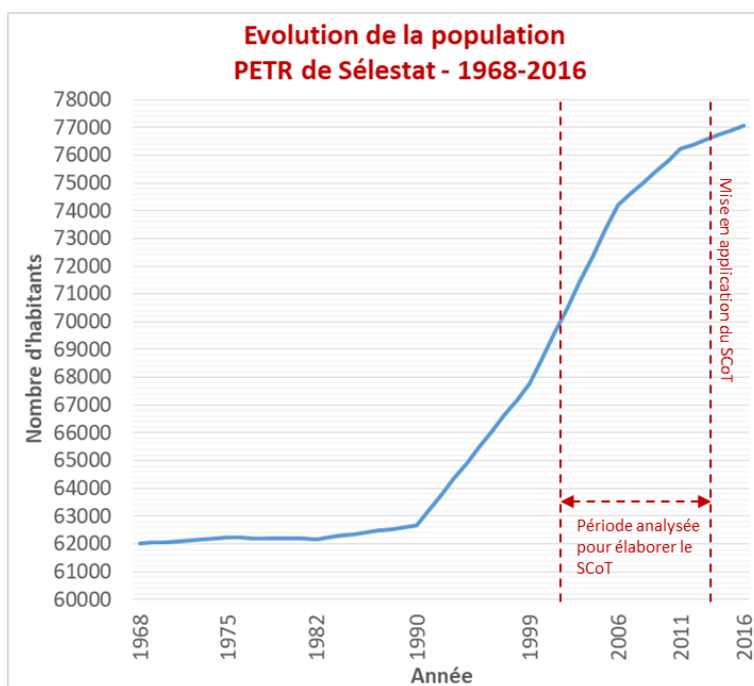
Le BAS-RHIN fait partie de la vingtaine de départements « millionnaires » (*en nombre d'habitants*) et représente à lui seul 20 % des habitants du GRAND EST. Dans un contexte de ralentissement de la dynamique démographique dans le GRAND EST où le taux de variation annuel est proche de zéro (0,06 % par an entre 2011-2016), le taux de croissance du BAS-RHIN s'aligne sur la moyenne nationale (0,4 %), soit des gains de population supérieurs de 37 % à la moyenne régionale.

En conclusion, on retiendra que si l'ALSACE, en particulier le BAS-RHIN, reste la composante la plus dynamique de la Région GRAND EST sur le plan démographique, son solde migratoire est devenu négatif et la croissance de sa population s'est ralentie (taux annuel de croissance du Bas-Rhin passant de 0.6% sur la période 2005-2010 à 0.4% sur la période 2011-2016).

## 2/ Évolution du SCOT de SÉLESTAT et sa région dans le contexte démographique alsacien

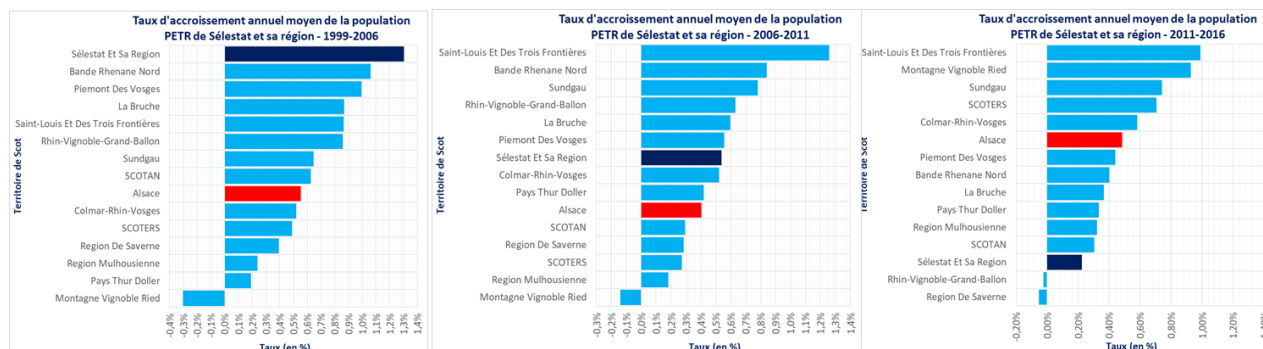
La population au sein du SCOT n'a jamais cessé de croître depuis la fin des années 1960 (graphique ci-contre) avec un pic de croissance particulièrement soutenu entre 2000 et 2006, année marquant un premier infléchissement, bien que le rythme reste soutenu jusqu'en 2011. La période 2011-2016 est la plus faible période de croissance depuis la fin des années 1990. On notera ainsi :

- que le début des années 2000, dont l'analyse a servi de base de réflexion pour l'élaboration du SCOT a été la période de croissance la plus marquée sur le territoire (900 habitants supplémentaires par an) ;
- que la dernière période 2011-2016, correspond en partie à la mise en application du SCOT (2013-2016) est la période la moins dynamique depuis la fin des années 80 (170 habitants supplémentaires par an).
- que l'évaluation des effets du SCOT est discutable sur un intervalle aussi court que les années 2013-2016 <sup>15</sup>.



<sup>15</sup> 2016 est la dernière année des données INSEE du recensement disponible en 2019.

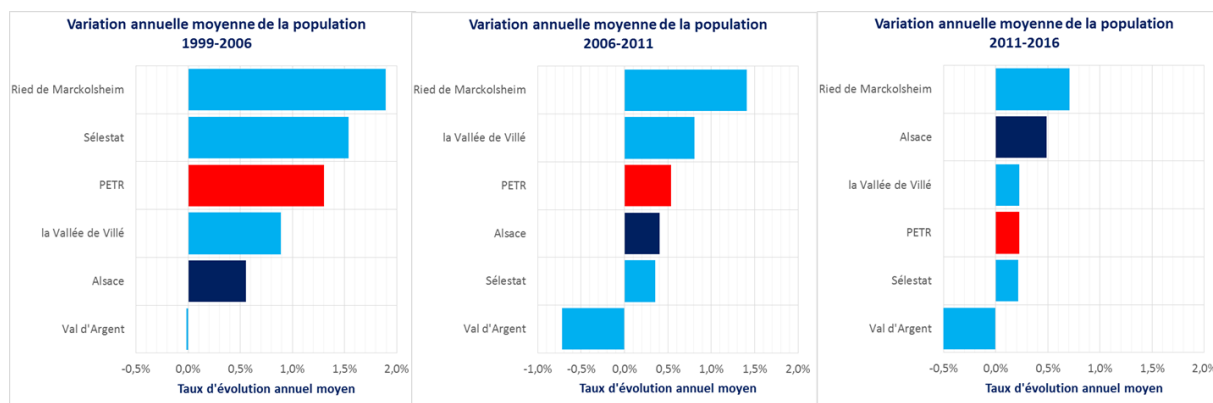
Par rapport aux autres SCOT alsaciens (graphiques ci-dessous), le SCOT de SÉLESTAT et sa région, après avoir été le territoire le plus dynamique d'ALSACE au début des années 2000 (+ 1,3 % de taux de croissance annuel de population), ce territoire est désormais celui où la croissance a été plus faible sur la dernière période de recensement (moins de 0,3 % de taux annuel de croissance).



### 3/ Évolution des dynamiques démographiques dans les territoires du SCOT

La croissance démographique marque un ralentissement général sur l'ensemble des communautés du territoire du SCOT, mais on constate que :

- le RIED DE MARCKOLSHEIM est resté le territoire le plus dynamique, quelle que soit la période, malgré un net recul (près de 2 % de croissance annuelle au début des années 2000 pour environ 0,6 % sur la dernière période 2011-2016) ;
- la baisse de croissance a été régulière sur la VALLEE DE VILLÉ, mais la population de la vallée continue de connaître un taux positif (au même niveau que SÉLESTAT sur la dernière période), à la différence du VAL D'ARGENT qui a toujours perdu de la population, et en particulier entre 2006 et 2011, perte qui tend cependant à se réduire sur la dernière période ;
- le secteur de SÉLESTAT, polarité urbaine principale du territoire du SCOT, voit sa croissance ralentir régulièrement, après avoir connu une très forte croissance au début des années 2000 au point d'être le secteur où la croissance a été la plus faible entre 2011 et 2016.



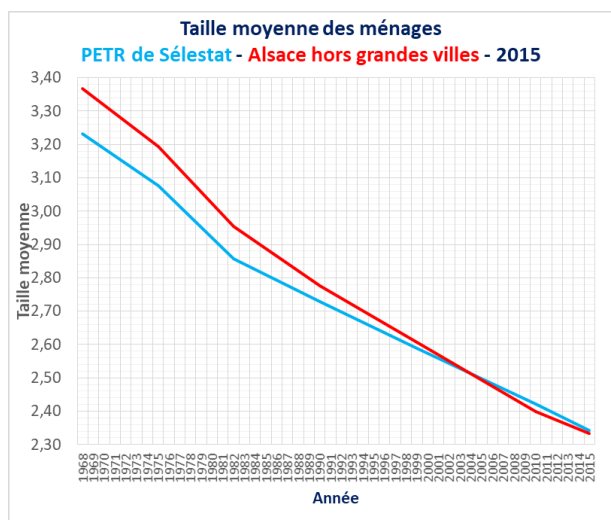
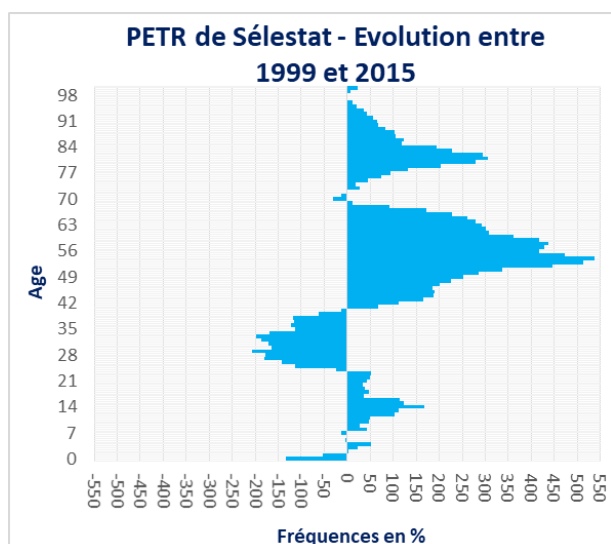
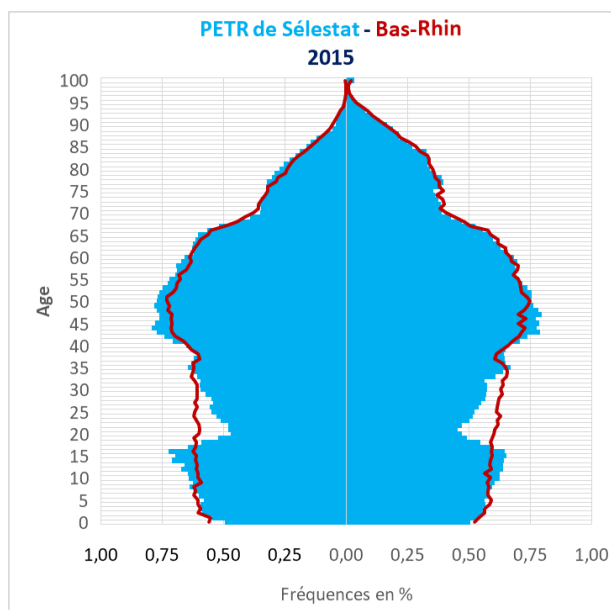
## 4/ Évolution de la structure des ménages

La population du SCOT de SÉLESTAT et sa région compte, en proportion, davantage de familles que la moyenne du BAS-RHIN. Elle est également plus âgée, avec une surreprésentation des 40-60 ans ; à l'inverse, les 18-30 ans sont sous-représentés (cf. la pyramide des âges ci-contre).

L'évolution de la structure de la population confirme un vieillissement de la population (graphique ci-dessous) avec des pertes d'effectifs (à gauche) concernant les enfants en bas-âge et les jeunes actifs (20-40 ans) et une croissance des adolescents et jeunes adultes (10-20 ans), notamment induits par les familles qui se sont installées au début des années 2000 et dont les parents se retrouvent dans les effectifs des actifs seniors (40-60 ans), en nette croissance (à droite du graphique), en sus des retraités et personnes âgées dont la part continue à augmenter. La population du territoire est, en proportion, plus âgée aujourd'hui qu'elle ne l'était au début des années 2000, illustrant le fait que le territoire a perdu en attractivité (recul du solde migratoire).

À l'instar des territoires alsaciens hors métropole, le nombre moyen de personnes par ménages, plus élevé dans le SCOT que dans le reste du département, est une autre illustration de l'attractivité du territoire pour les familles.

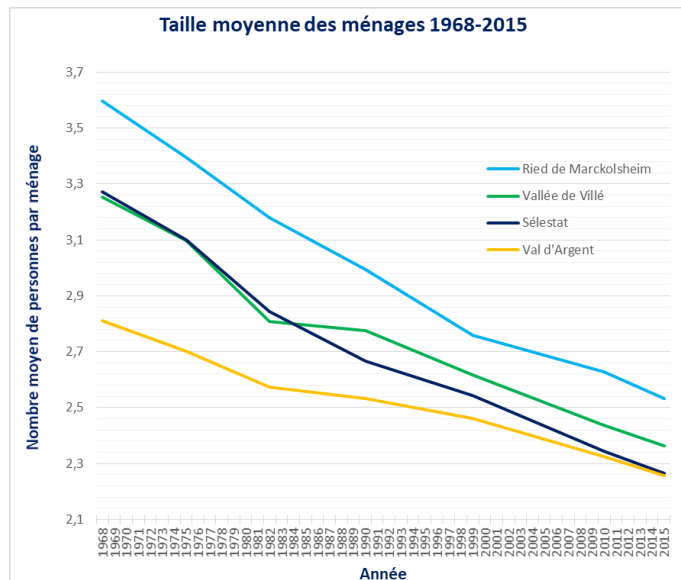
La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer (phénomène national) passant d'un peu plus de 2,6 personnes par ménage au début des années 2000, à un peu moins de 2,35 personnes en 2015, s'alignant sur la



moyenne alsacienne hors grandes villes, après l'avoir dépassé au début des années 2000. Si

l'écart entre 2,6 et 2,3 peut sembler faible, ses conséquences pourtant sont importantes s'agissant des besoins en logements, tant pour le niveau de logements neufs à produire à l'horizon du SCOT (et notamment dans la prise en compte de ce « desserrement des ménages ») que dans le type de logements à produire pour satisfaire aux besoins de la population future.

La baisse du nombre de personnes par ménage concerne l'ensemble des communautés du SCOT de SÉLESTAT et sa région, et c'est dans le RIED DE MARCKOLSHEIM - territoire qui connaît le plus fort de croissance annuel de population - que les ménages ont les plus grands effectifs, ce qui traduit l'attractivité de ce secteur pour les familles. À l'inverse, le VAL D'ARGENT - qui compte la plus forte proportion de personnes âgées - et le secteur de SÉLESTAT (avec un parc social, des jeunes ménages sans enfants et des personnes âgées) voient la taille des ménages la plus réduite (moins de 2,3 personnes par ménage).



## SYNTHESE

Même si les indicateurs démographiques ne constituent pas des « *indicateurs de suivi du SCOT* », on retiendra cependant, par rapport au projet de territoire initial inscrit au document :

- que si l'ALSACE continue de croître, son rythme est à peu près deux fois moindre que celui qu'elle a connu au début des années 2000 et que sa croissance repose essentiellement sur son solde naturel, autrement dit sur la population qui l'habite et de moins en moins sur la population nouvelle qu'elle attire ;
- que le SCOT de Sélestat a été le territoire le plus dynamique d'ALSACE au début des années 2000 (période d'élaboration du SCOT) et qu'il est aujourd'hui (INSEE 2016) le moins dynamique, même si sa population continue de croître ;
- que la taille des ménages ne cesse de diminuer passant de 2,6 personnes au début des années 2000 à 2,3 personnes en 2016, et que cette diminution devrait se poursuivre dans les années à venir, avec un impact sur la production de logements.



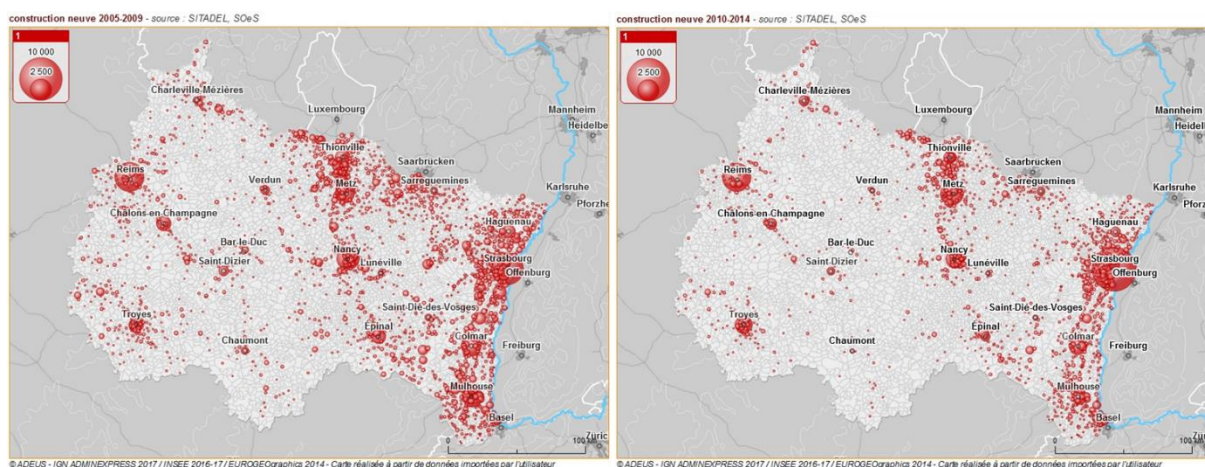
## B/ PRODUIRE 9 500 LOGEMENTS À L'HORIZON 2030 : L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

Le SCOT s'est fixé pour objectif de produire 9 500 logements entre 2011 et 2030 (DOO p.20) :

- en limitant la maison individuelle au profit des logements intermédiaires et collectifs pour une plus grande mixité du parc (PADD) ;
- en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc ancien (PADD) ;
- en répartissant la construction neuve sur les territoires en fonction de l'armature urbaine du territoire (DOO p.20)

### 1/ Éclairages sur l'évolution de la construction au niveau régional

Depuis 2010, au niveau national, la construction neuve se recentre sur les métropoles et les grandes agglomérations. Ce phénomène est également marqué dans le GRAND EST, comme en témoignent les cartes ci-dessous, en particulier en plaine d'ALSACE et dans le SILLON LORRAIN qui ont connu une forte urbanisation des territoires péri-urbains dans les années 2000 (carte de gauche) suivi d'une concentration sur les axes urbains principaux à partir de 2010 (carte de droite).



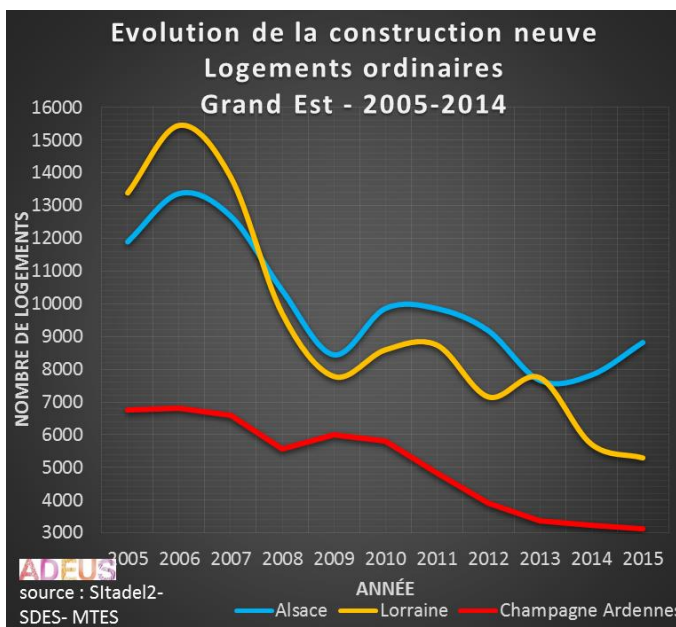
Ce phénomène est particulièrement marqué dans le BAS RHIN, où peu de constructions ont été réalisées dans la communauté urbaine de STRASBOURG (CUS) au début des années 2000, tandis que les territoires limitrophes voire plus éloignés (NORD ALSACE, ALSACE BOSSUE, vallées vosgiennes...) ont connu un fort développement, avant une reprise marquée de la construction à partir de 2010, année de bascule qui voit le rythme de la construction s'envoler sur STRASBOURG puis sur les autres communes de l'eurométropole de STRASBOURG, en parallèle d'une production plus atone dans les autres territoires.

Ce phénomène est multifactoriel et il échappe très largement aux territoires de SCOT, qu'il s'agisse des évolutions des politiques fiscales (*zonages de l'investissement locatif des dispositifs*

ROBIEN-DUFLOT-PINEL), de phénomènes cycliques (« remplissage » des opérations mises sur le marché), des politiques volontaristes des métropoles, etc.

La construction neuve a quasiment diminué de moitié dans le GRAND EST (35 600 logements neufs annuels au milieu des années 2000, contre 17 200 en 2015) même si cette chute est moins marquée en ALSACE qu'en Lorraine ou CHAMPAGNE ARDENNES.

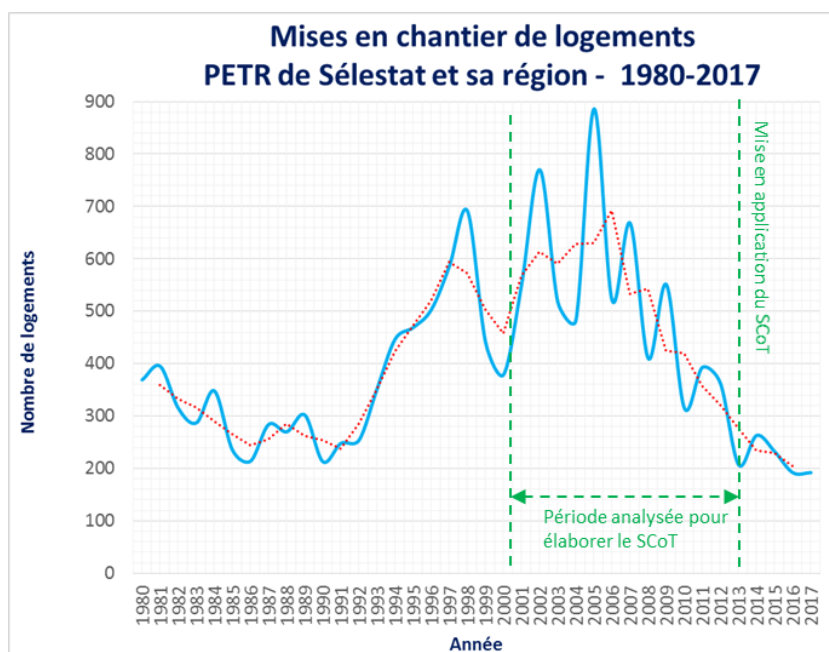
L'analyse des résultats de l'application du SCOT doit donc être considérée à l'aune de ces grandes tendances.



## 2/ La construction neuve sur le territoire du SCOT

Le SCOT de SÉLESTAT et sa région s'inscrit en tout point dans le phénomène décrit ci-dessus, avec un rythme de construction jamais atteint dans les années 2000 : plus de 570 logements par an en moyenne, avec des pics approchant les 1 000 logements en 2005-2006.

Toutefois, depuis 2010, la production a chuté autour d'une moyenne de 270 logements annuels. **Dans le territoire du SCOT, comme dans la région GRAND EST, on produit aujourd'hui deux fois moins de logements qu'au début des années 2000, période de référence pour l'élaboration du SCOT.**

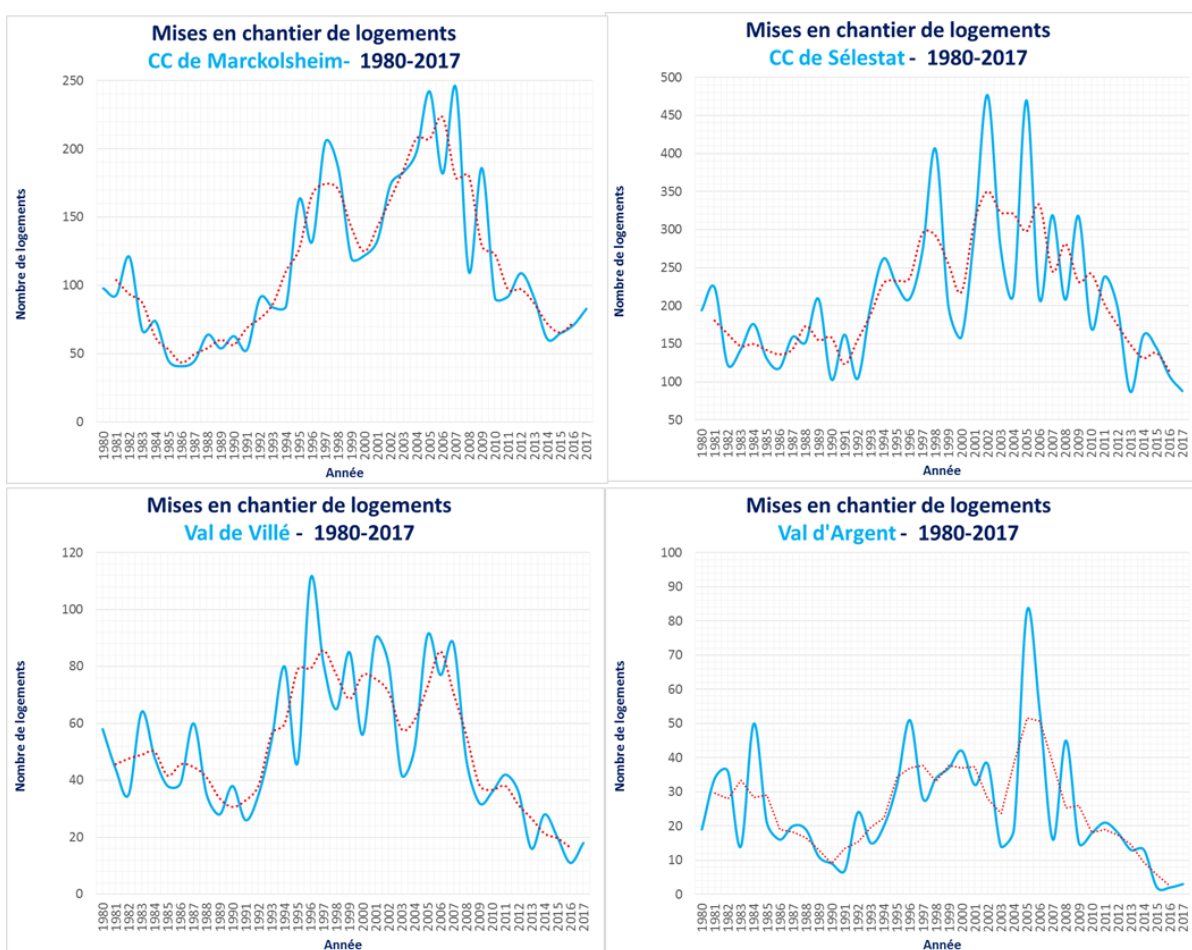


L'objectif de construction de 9 500 logements à horizon 2030 correspond à une production annuelle moyenne d'environ 500 logements. Selon l'analyse des mises en chantier des permis de construire, 2009 correspond à la dernière année où l'objectif fixé par le SCOT a été atteint. Depuis 2010, le niveau de production des logements n'a cessé de diminuer, jusqu'à tomber



sous la barre des 200 logements en 2017, son niveau historique le plus bas depuis la fin des années 1970. Le territoire du SCoT de Sélestat et sa région, qui pesait pour plus de 6 % de la production de logements en ALSACE dans les années 2000, ne représente aujourd’hui plus que 2 % de cette production. Autrement dit, avec une moyenne de 270 logements entre 2010 et 2017, la construction de logements correspond à un peu plus de la moitié (54 %) de l’objectif qui avait été défini par le SCoT <sup>16</sup>.

### 3/ La construction neuve au sein des communautés de communes du territoire du SCoT



<sup>16</sup> Il faut cependant relativiser ce constat, dans la mesure où la construction neuve - pour laquelle le SCoT définit un objectif de l’ordre de 500 logements par an - ne représente qu’une partie du parc total qui représente plus de 37 500 logements sur le territoire du SCoT.

La baisse de la construction neuve concerne toutes les communautés du territoire du SCoT, dans des proportions équivalentes, indépendamment des volumes qu'elles produisent. Des niveaux historiquement bas par rapport au début des années 2000 sont observés en particulier :

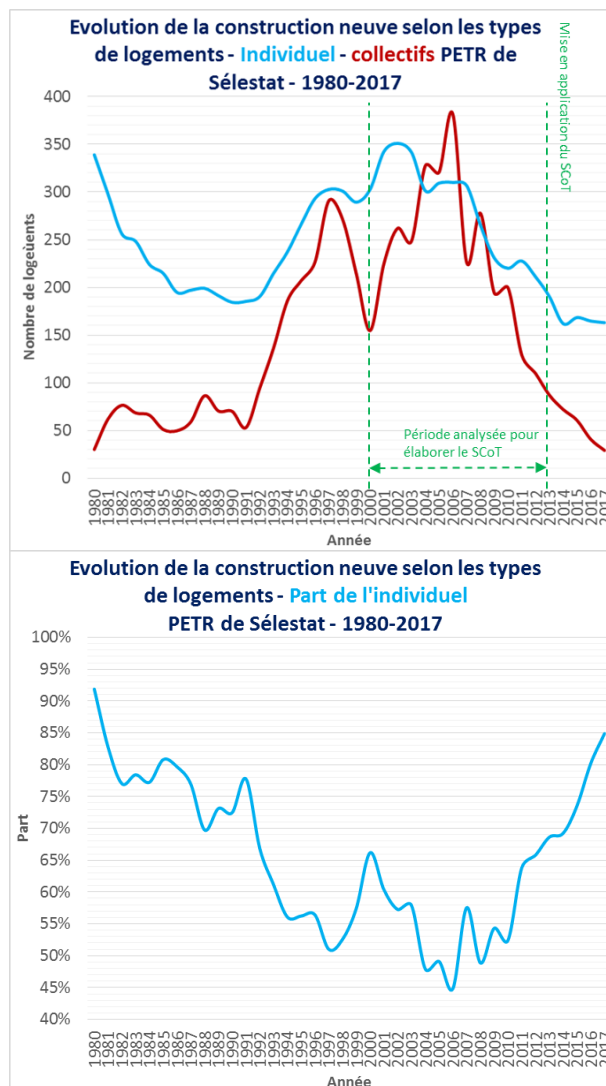
- dans le secteur de SÉLESTAT, qui a produit moins de 100 logements en 2017 (contre 350 en moyenne dans les années 2000) ;
- dans le VAL D'ARGENT, avec moins de 5 logements en 2017 et aucun en 2015.

## 4/ Diversifier le parc de logements

Le recentrage de la construction sur les métropoles et les grandes agglomérations françaises ne se limite pas à une baisse du volume de logements produits dans les autres territoires mais il s'accompagne d'un repositionnement des aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux sur les principales aires urbaines aux dépens des villes moyennes (comme SÉLESTAT) et des territoires péri-urbains et ruraux.

Sur le territoire du SCoT de SÉLESTAT et sa région, les effets se sont fait ressentir sur la production de logements collectifs qui chute brutalement dès 2009, avec moins de 50 logements collectifs produits annuellement depuis 2015 (cf. graphique ci-contre). La production annuelle de maisons individuelles, « moteur » de la construction depuis 2015, a, elle aussi, connu une baisse constante qui s'est stabilisée entre 2014 et 2017 mais reste son plus bas niveau depuis la fin des années 1970.

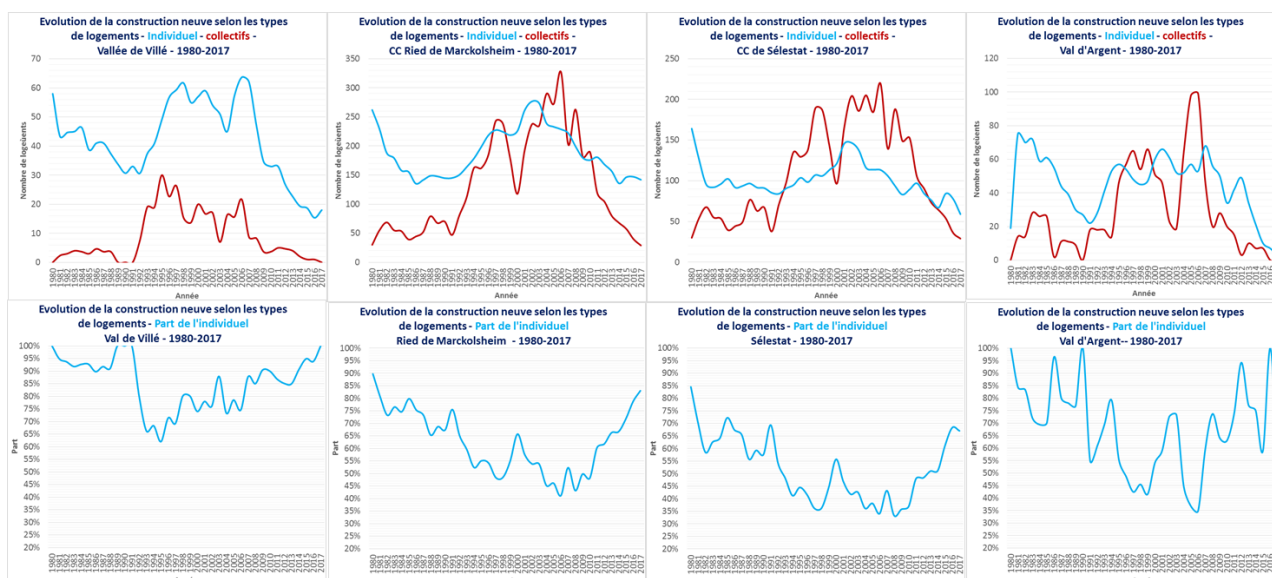
Historiquement, le territoire du SCoT de SÉLESTAT et sa région a toujours produit davantage de maisons individuelles (courbe de droite) qui présentaient l'essentiel de la construction au début des années 1980 (plus des  $\frac{3}{4}$  des logements neufs). Cependant, cette production n'a cessé de se diversifier par l'apport de logements collectifs jusqu'en 2009. Ces derniers représentaient quasiment la moitié de la production entre 2004 et 2008, période correspondant aux études pour l'élaboration du SCoT. Les années 2009-



2010 marquent clairement la rupture de cette dynamique de diversification du parc. Les logements collectifs qui représentaient un peu moins d'un logement sur 2 en 2011 ne représentent plus qu'un logement sur 10 en 2017.

**Pour être en capacité d'atteindre les objectifs fixés pour répondre aux besoins en logements, limiter l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier, le premier enjeu du territoire du SCoT est de retrouver sa capacité à attirer les promoteurs et les bailleurs pour relancer la construction de logements collectifs.**

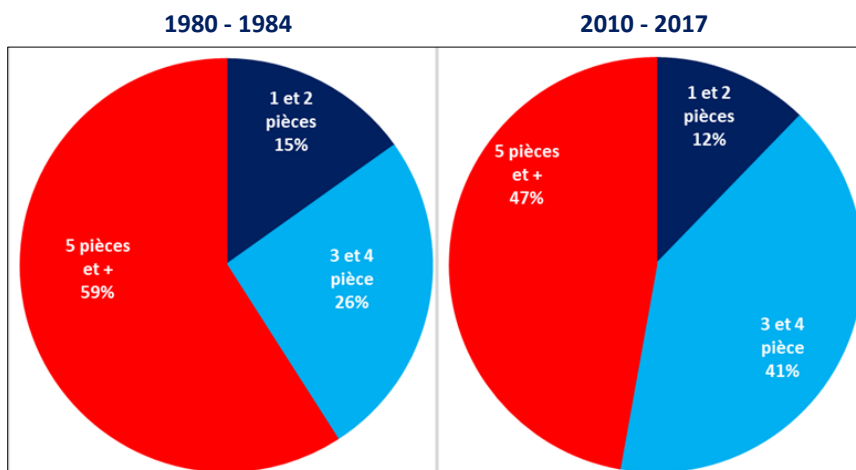
L'analyse du fichier de la construction montre les mêmes phénomènes dans les quatre communautés de communes du territoire du SCoT, y compris dans son secteur le plus urbain où les logements collectifs représentent à peine plus de 30 % des logements produits dans la communauté de SÉLESTAT au cours des dernières années. Dans les autres territoires, cette part est généralement inférieure à 20 %.



En volume, le territoire a toujours produit davantage de grands logements (5 pièces et plus) que de petits logements, ceci depuis les années 1980, en raison de la prépondérance de la part de maisons individuelles. La période 2004-2009 apparaît comme une « exception », avec une production plus importante de logements 3 et 4 pièces, qui témoigne de la part plus importante de logements collectifs (environ 50 % des logements produits).

La production de grands logements et de petits logements a diminué au profit des logements de 3-4 pièces, qui correspond en partie à une réduction de la taille des maisons individuelles puisque, durant cette période, la production de logements collectifs a été faible. Le recul de la production de grands logements est cependant plus important en moyenne en ALSACE (hors agglomérations) que sur le territoire du SCoT de SÉLESTAT et sa région.

### Mises en chantier de logements selon leur typologie - SCOT de SÉLESTAT et sa région



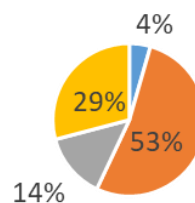
## 5/ L'évolution du parc de logements locatifs

Le parc de logements locatifs aidés reste inégalement réparti sur le territoire du SCOT : en 2017, 2 655 logements locatifs aidés y étaient comptabilisés, dont plus des trois quarts sur les communautés de communes de SÉLESTAT et du VAL D'ARGENT.

Entre 2012 et 2017, le parc locatif aidé a augmenté de 8,6 % sur le territoire du SCOT, mais la communauté de communes du VAL D'ARGENT a vu une diminution de ce parc locatif (lié à la démolition de bâtiments). Cela représente une centaine de nouveaux logements aidés réalisés, dont près de 30 % sous forme de logements individuels (par exemple à SÉLESTAT ou à HILSENHEIM).

Le parc de logements locatifs aidés est constitué à 93 % de logements collectifs et il se concentre majoritairement dans les plus grandes communes du territoire, à SÉLESTAT, SAINTE-MARIE-AUX-MINES et MARCKOLSHEIM.

### Répartition du parc locatif aidé par communauté en 2017



- CC de la Vallée de Villé
- CC de Sélestat
- CC du Ried de Marckolsheim
- Cc Val d'Argent

## SYNTHESE

La production de logements neufs est en forte baisse sur le territoire du SCOT depuis 2008, on retiendra cependant par rapport au projet de territoire initial inscrit au document que :

- le recentrage de la construction sur l'eurométropole de STRASBOURG depuis 2010 est un phénomène que l'on retrouve dans la majorité des métropoles françaises et qui échappe largement au territoire ;

- la construction de logements collectifs à significativement baissé dans l'ensemble des intercommunalités du territoire du SCoT ;
- la maison individuelle baisse également mais, elle constitue aujourd'hui l'essentiel de la construction neuve, quelles que soient les intercommunalités du territoire du SCoT, avec un impact sur l'usage du foncier (densité moindre qu'avec une part de logements collectifs) ;
- les logements produits sont en moyenne de plus petite taille qu'au début des années 2000, ce qui répond en partie à la diminution du nombre de personnes par ménage.

## C/ LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES À 640 HECTARES À L'HORIZON 2030 <sup>17</sup>

### 1/ Évolution de la consommation foncière globale

#### Rappel des objectifs fixés par le DOO du SCoT :

Les 640 hectares correspondent à une enveloppe maximale globale à horizon 2030, toutes fonctions confondues. Elle se décompose de la manière suivante :

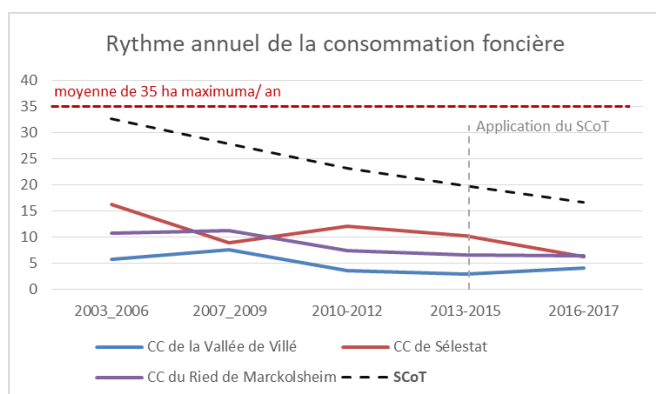
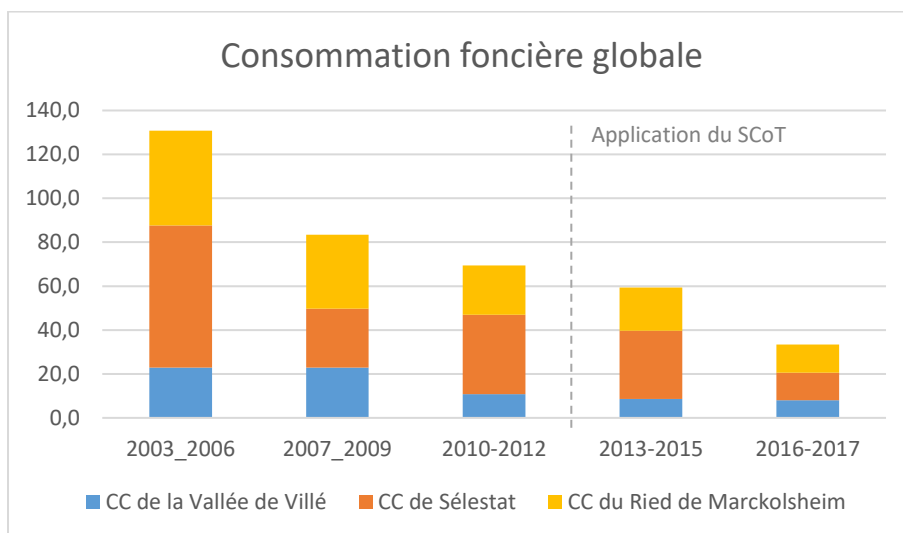
- 310 ha pour les besoins des communes en matière de développement résidentiel (habitat, équipements, espaces publics, réseaux de desserte, etc.)
- 110 ha mutualisables à l'échelle du SCoT pour les mêmes fonctions
- 220 ha pour le développement économiques (zones d'activités, services générant des emplois ainsi que leurs équipements et réseaux/ infrastructures nécessaires à leur fonctionnement).

La consommation foncière n'a cessé de se réduire sur le territoire depuis le début des années 2000, passant d'une moyenne de 28,4 hectares/an entre 2003-2012 (période antérieure à l'entrée en vigueur du SCoT) à 18,5 hectares/an en moyenne sur la période 2013-2017 (début de la période d'application du SCoT), soit une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 34 % (pour la partie bas-rhinoise du territoire).

Cette réduction de la consommation vaut pour les trois communautés bas-rhinoise du SCoT, notamment celle de Sélestat où cette réduction a été la plus forte.

---

<sup>17</sup> L'analyse de la consommation foncière est établie sur la base d'un traitement des fichiers fiscaux (MAJICII) développé depuis plusieurs années par l'ADEUS à l'échelle du BAS-RHIN. Elle mesure la consommation foncière « effective » à travers les évolutions fiscales des unités foncières (unité foncière = ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire). Cette analyse est indépendante de toute logique de zonage règlementaire dans les documents locaux d'urbanisme ainsi que des enveloppes définies dans le SCoT. A l'heure actuelle, cette base ne couvre que la BAS-RHIN, d'où l'absence d'analyses sur le VAL D'ARGENT.



Par rapport aux 640 hectares envisagés à l’horizon 2030, 92,7 hectares ont été consommés sur la période 2013-2017, à raison de :

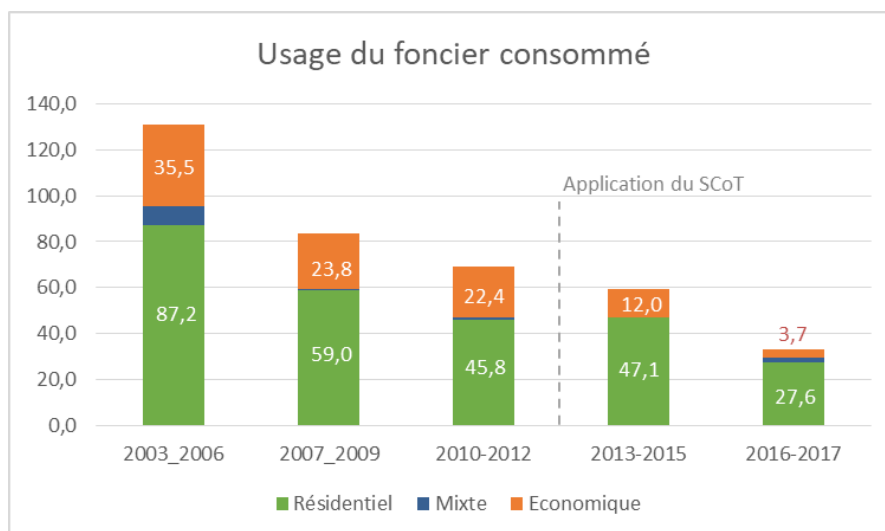
- 43,4 hectares dans la communauté de communes de SÉLESTAT,
- 32,5 hectares dans la communauté de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM,
- et 16,7 hectares dans la communauté de communes de la VALLÉE DE VILLÉ.

**La consommation annuelle moyenne constatée sur la période 2013-2017 (18,54 ha) est inférieure de près de moitié de la consommation annuelle moyenne maximale fixée par le SCoT.**

## 2/ Répartition de la consommation foncière globale et du foncier d’activités

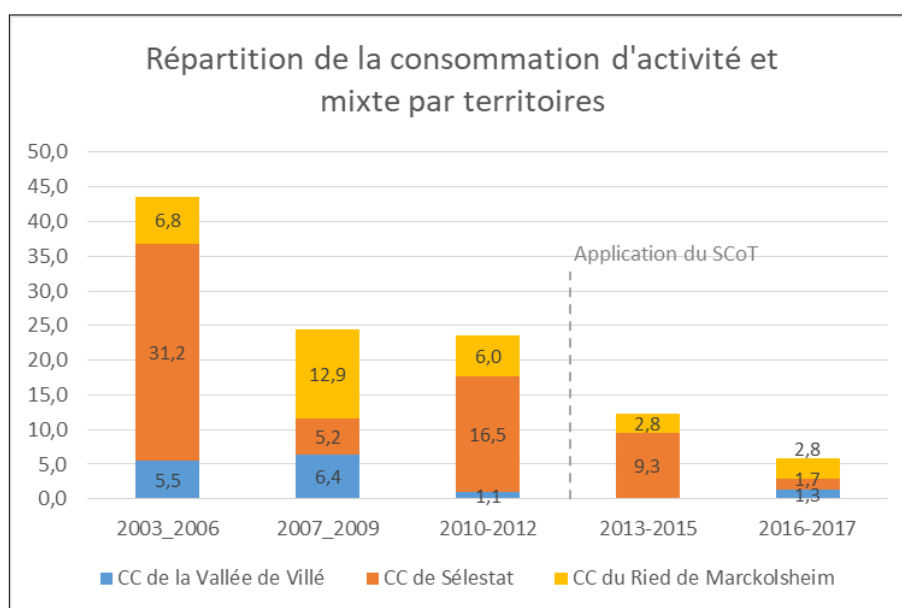
La consommation foncière à vocation économique est en très net recul, passant d’un peu plus de 43 hectares/an au début des années 2000 à moins 12 hectares sur la période 2013-2015, pour ne plus représenter que moins 4 hectares sur la dernière période 2016-2017.

Le foncier à vocation résidentielle a, quant à lui, été divisé par plus de 3 et il représente plus de 82 % de la consommation foncière sur le territoire du SCoT sur la dernière période.



On peut donc conclure que les objectifs du SCoT en matière de réduction de l'étalement urbain ont donc plus qu'été atteints. L'explication peut en être apportée par de multiples facteurs, parmi lesquels :

- la crise économique de 2008, qui a suscité un ralentissement des créations d'activités ;
- la baisse de l'attractivité résidentielle, qui s'est traduite par un net recul de la construction neuve après une période de construction intense (cf. ci-avant), le logement représentant l'essentiel de la consommation foncière depuis l'approbation du SCoT.



La consommation du foncier d'activité a été essentiellement portée par la communauté de communes de SÉLESTAT, relayée, entre 2007 et 2009, par la communauté de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM ; si cette consommation reste stable dans cette communauté, elle a néanmoins été divisée par 3 par rapport à la période 2010-2012. Elle « s'effondre » littéralement

dans la communauté de communes de SÉLESTAT, quasiment au même niveau que dans la communauté de communes de la VALLÉE DE VILLÉ entre 2016 et 2017, constat qui doit cependant être relativisé puisque la dernière période correspond à deux années seulement.

La consommation foncière mixte et à vocation d'activités a été divisée par 3 entre la période d'élaboration du SCoT (2007-2012) et les premières années de sa mise en œuvre (2013-2017).

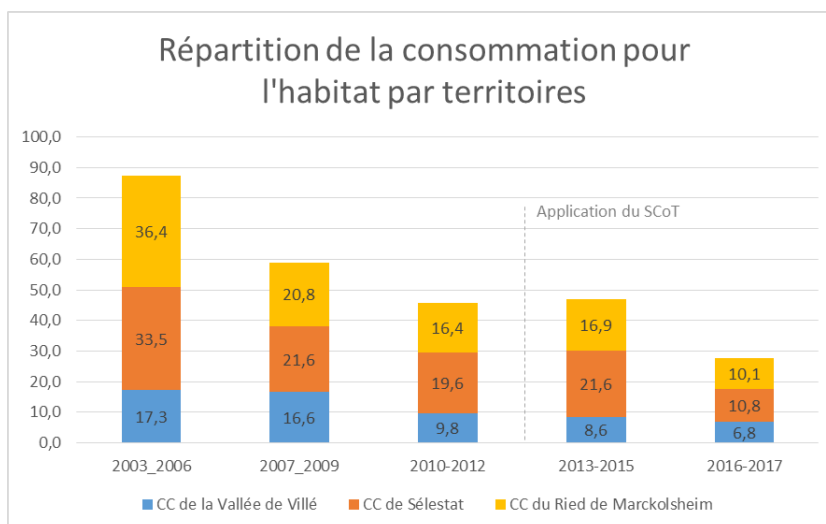
La consommation de foncier économique s'est essentiellement opérée en extension de l'enveloppe urbaine. Pourtant, la densification (urbanisation d'unités foncières non bâties au sein du tissu) a fortement augmenté et représente près du quart du foncier urbanisé pour l'activité depuis l'approbation du SCoT alors qu'elle était marginale au début des années 2000 (de l'ordre de 5 à 6 %). Ce « signal » témoigne lui aussi d'une réduction significative de l'étalement urbain en matière d'activités économiques.



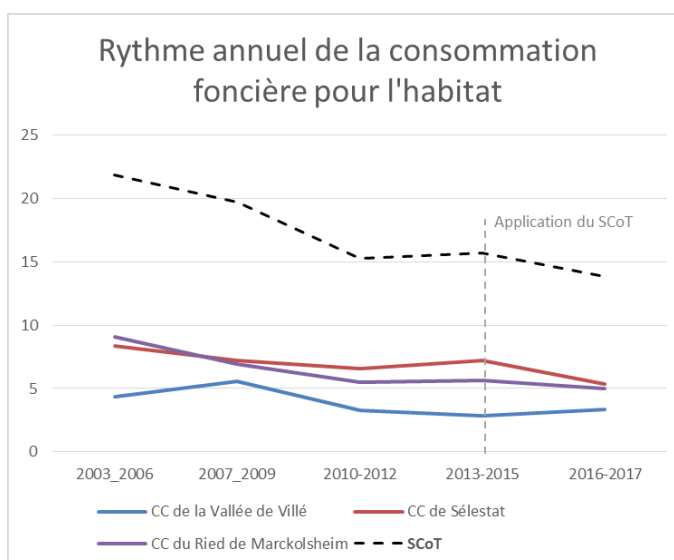
### 3/ Un ralentissement de l'étalement urbain résidentiel

La consommation foncière à vocation résidentielle est, elle aussi, en net recul depuis l'approbation du SCoT traduisant un ralentissement de l'étalement urbain. Plus de 19 hectares/an étaient consommés en moyenne sur la période 2003-2012, contre moins de 15 hectares/an en moyenne entre 2013 et 2017. Ce ralentissement concerne les trois communautés bas-rhinoises.

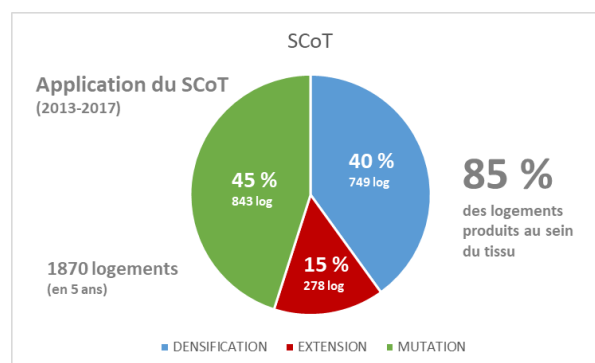
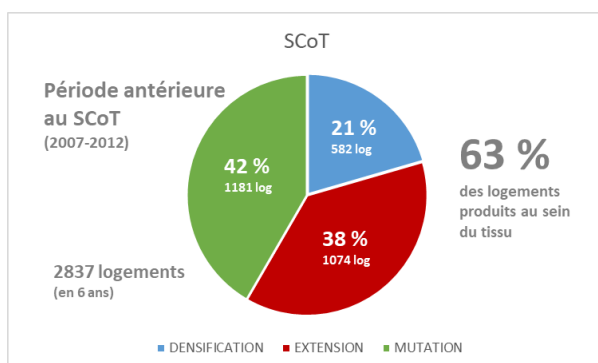




Ce ralentissement de l'étalement urbain se double d'une forte mobilisation du foncier au sein du tissu urbain : avant l'approbation du SCoT, les logements neufs en extension représentaient un peu moins de 40 % du parc produit, alors que ceux produits en « remplissage » de terrains non bâtis au sein du tissu représentaient à peine plus de 20 %. Les logements par « mutation » (*construction en fond de jardin, transformation d'un corps de ferme en appartements, destruction-reconstruction, etc.*) représentaient un peu plus que les logements créés en extension (42 %).



Après l'approbation du SCoT, les logements en extension marquent un net repli (de 38 % à 15 %), au profit des logements créés dans les « dents creuses » dont la part double (passant de 21 % à 40 %) ; la part des logements créés par « mutation » est en légère croissance (s'approchant de la moitié du parc). Ainsi, sur la dernière période, 85 % des logements ont été créés sans étalement de l'urbanisation, contrairement aux années 2000 où ils ne représentaient que 63 % des logements réalisés.



La mise en application du SCoT s'est donc accompagnée d'une réduction de l'étalement urbain par rapport au niveau constaté avant son approbation.

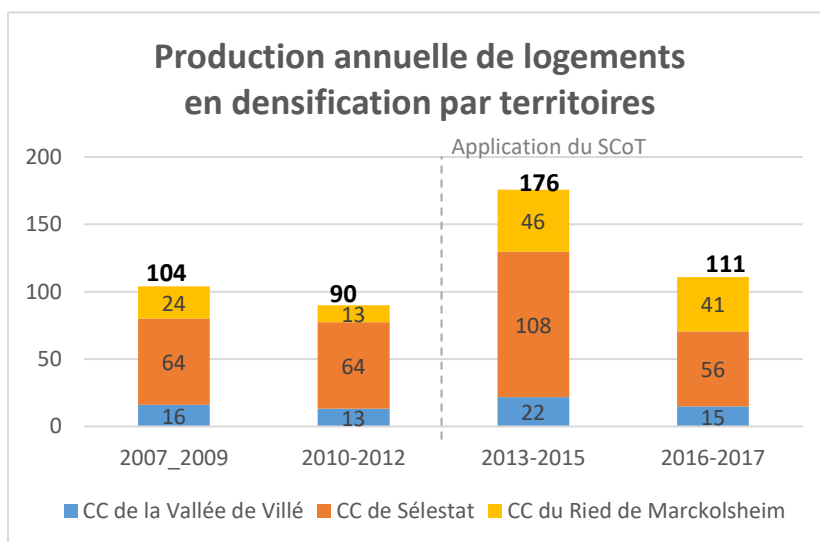
#### 4/ L'usage du foncier pourrait cependant gagner en « optimisation »

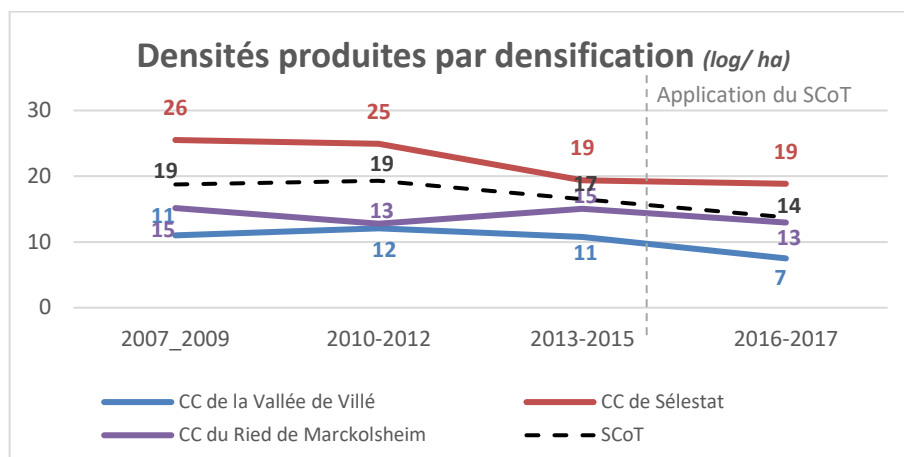
**Rappel des objectifs fixés par le DOO du SCoT en fonction des polarités, s'agissant du nombre de logements et de leur densité moyenne minimale :**

- **SÉLESTAT** : 221 logements neufs/an, à raison de 50 logements/hectare ;
- **Pôles intermédiaires d'agglomération (CHÂTENOIS, EBERSHEIM, MUTTERSOLTZ et SCHERWILLER)** : 156 logements neufs/an, à raison de 30 logements/hectare ;
- **Pôles secondaires (MARCKOLSHEIM, SAINTE-CROIX-AUX-MINES, SAINTE-MARIE-AUX-MINES et VILLÉ)** : 192 logements neufs/an, à raison de 30 logements/hectare ;
- **Pôle relais (HILSENHEIM, SUNDHOUSE et WITTISHEIM)** : 62 logements neufs/an, à raison de 30 logements/hectare ;
- **Autres communes** : 314 logements neufs/an, à raison de 20 logements/hectare.

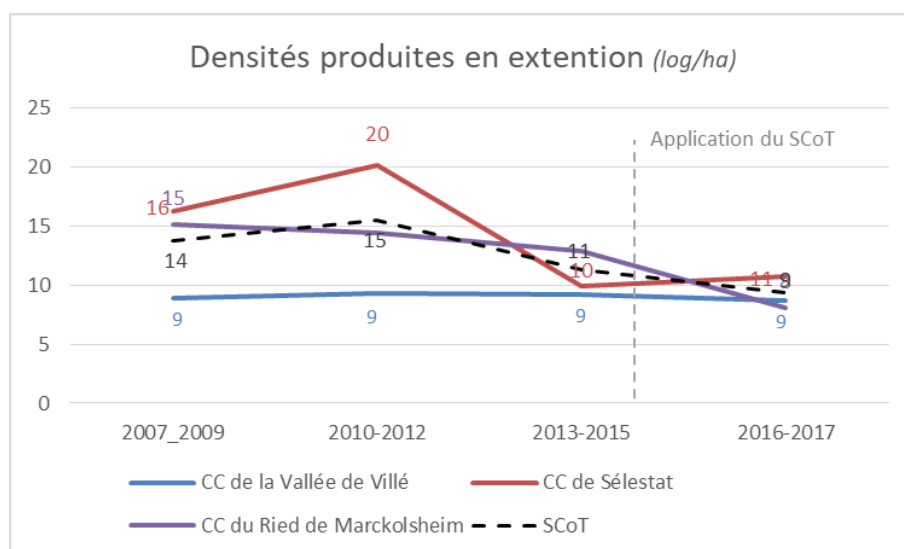
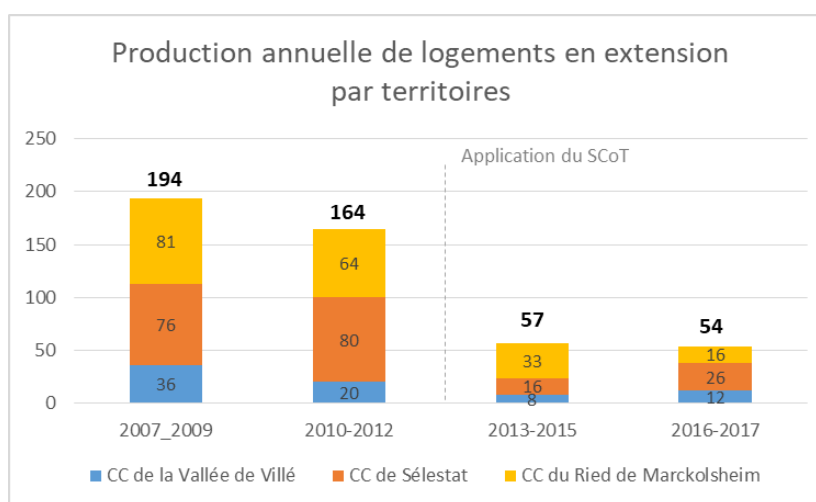
Si les premières années d'application du SCoT ont vu une limitation de la consommation foncière, le bilan est plus nuancé s'agissant de l'usage qui a été fait du foncier consommé.

Si le volume de logements produits dans les « dents creuses » (densification) a fortement augmenté (cf. ci-dessous), le nombre de logements/hectare diminue, passant de 19 logements/ha avant l'entrée en vigueur du SCoT à 17 puis 14 logements/ha au cours des dernières années. Cette « densité » reste à peu près stable dans le RIED DE MARCKOLSHEIM mais elle baisse progressivement dans la VALLÉE DE VILLÉ et la communauté de SÉLESTAT.



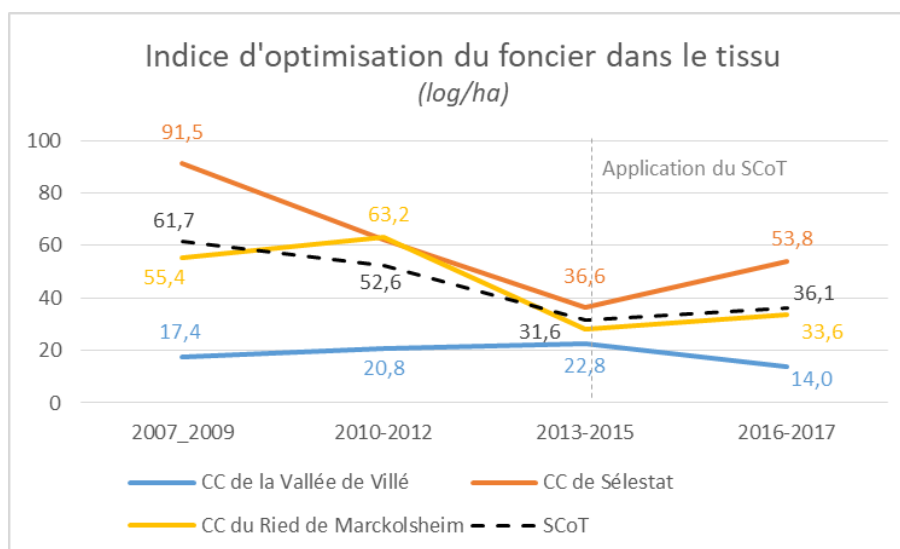


Le constat est identique pour les logements créés en extension : si leur volume est nettement plus faible aujourd’hui qu’il ne l’était par le passé (cf. ci-dessous), les densités produites n’ont cessé de se réduire au lieu de s’accroître en raison de la raréfaction du foncier et/ou de l’augmentation des prix des terrains à bâtir (cf. ci-après) : cette densité a chuté de 14-15 logements/ hectare à moins de 10 logements/hectare depuis l’approbation du SCoT.



La baisse de la densité dans les extensions urbaines est particulièrement marquée sur le territoire de la communauté de communes de SÉLESTAT (ou elle a été divisée par deux) et elle est en baisse régulière dans le RIED DE MARCKOLSHEIM ; elle demeure stable dans la VALLÉE DE VILLÉ (9 logements/hectare) où elle a toujours été basse, compte tenu du caractère « montagnard » des communes de ce secteur géographique.

Ces éléments impactent sur l'indice d' « optimisation du foncier », qui correspond, sur une période donnée, au rapport entre l'ensemble des logements produits (mutations incluses) et le foncier résidentiel globalement consommé. Cet indice n'avait cessé de diminuer avant l'approbation du SCoT, avec des densités qui ont été quasiment divisées par deux entre 2007 (un peu plus de 60 logements/hectare) et 2012 (moins de 32 logements/hectare). Depuis l'entrée en vigueur du SCoT, entre 2013 et 2017, on constate une légère amélioration de l'indice, avec 5 logements supplémentaires produits par hectare, même si le niveau de densité est encore loin de rattraper ceux constatés au début des années 2000. Le secteur de SÉLESTAT a connu une forte progression (plus de 50 logements/hectare), alors que l'optimisation foncière reste stable dans le RIED DE MARCKOLSHEIM et que la densité continue de décroître en montagne.



Ce constat est en lien direct avec l'effondrement de la production de logements collectifs : dans de très nombreuses communes, la production de logements neufs correspond exclusivement à des maisons individuelles (à faible densité bâtie) par des ménages (opérations individuelles diffuses et non opérations d'aménagement d'ensemble), ce qui correspond nécessairement à des densités bâties plus faibles.

L'enjeu de la mise en œuvre du SCoT à venir porte donc moins sur l'encadrement du foncier que sur la capacité des territoires à susciter la réalisation d'opérations d'aménagement qui permettraient la production de logement intermédiaire et de petits logements collectifs (cf. ci-avant).

## **SYNTHESE** <sup>18</sup>

**La consommation foncière est en baisse depuis l'approbation du SCoT. Si le bilan est positif quant à la limitation de l'étalement urbain, l'analyse des densités, et donc de l'usage qui a été fait du foncier consommé, est en revanche plus nuancé. On retiendra que :**

- **la consommation globale a diminué de 34 % depuis l'approbation du SCoT et ce ralentissement s'impute en grande partie à la réduction du foncier économique (en lien avec la crise de 2008) ;**
- **les consommations foncières entre 2013 et 2017 ont été très largement inférieures aux capacités maximales définies par le SCoT : 14 % des capacités maximales à horizon 2030 ont été mobilisées pour les 3 communautés bas-rhinoises ;**
- **cette baisse de la consommation est générale, sur l'ensemble des communautés bas-rhinoises du territoire du SCoT, traduisant un net ralentissement de l'étalement urbain ;**
- **l'usage du sol s'est légèrement amélioré à l'échelle du SCoT après une forte baisse depuis le début des années 2000, en particulier dans le secteur de SÉLESTAT mais pas dans les autres communautés (stable dans le RIED DE MARCKOLSHEIM, en baisse en montagne) ;**
- **pour atteindre les objectifs de densité définis, l'enjeu foncier dans le SCoT porte surtout sur la capacité des acteurs locaux à remobiliser bailleurs et promoteurs pour la construction de logements collectifs et intermédiaires (cf. chapitre sur la construction neuve).**

Selon les élus, le territoire du SCoT est attractif, notamment par la diversité du cadre de vie qu'il offre (ville, plaine, vignoble, vallées) et par la variété de ses paysages. L'habitat y reste plus accessible que sur les territoires plus proches de l'Eurométropole de STRASBOURG, et du foncier reste mobilisable pour la construction neuve.

Pour autant l'offre de logement abordable est insuffisante pour certains types de ménages et elle est insuffisamment diversifiée : il manque des grands logements locatifs pour des familles et des logements en accession abordables pour des ménages modestes qui sont contraints de s'éloigner de lieux de travail ou de services. Le développement de l'offre locative est freiné par le zonage des dispositifs de défiscalisation qui tend à concentrer les investissements sur les territoires « tendus » et empêche des projets d'émerger sur le territoire du SCoT.

La dynamique est encore plus négative sur le territoire du VAL D'ARGENT dont la population diminue, ainsi que dans des secteurs plus ruraux qui manquent de service de proximité (les écoles et structures périscolaires sont indispensables pour attirer de jeunes couples avec enfants).

La rénovation de l'habitat ancien ne se fait pas à la hauteur des besoins.

---

<sup>18</sup> L'analyse ne concerne que les territoires bas-rhinois en raison de limites méthodologiques liées à l'exploitation des fichiers fiscaux.

Les objectifs de densité minimale fixés par le SCOT constituent un point négatif important pour la construction neuve où l'objectif de 30 logements/hectare dans les polarités bloque la réalisation des opérations. Il semblerait nécessaire de les adapter à la réalité de chaque tissu. En particulier dans les villages - notamment viticoles ou de montagne -, les objectifs de densité sont trop élevés et ils ne correspondent pas aux modes de vie que recherchent les ménages.

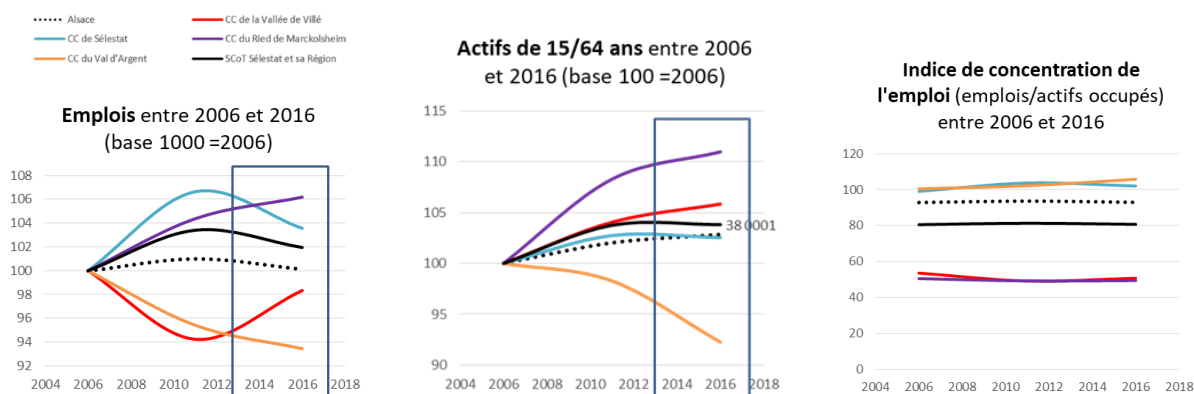
## D/ L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### 1/ L'évolution de l'emploi salarié et des actifs

Plusieurs observations ressortent des analyses statistiques concernant l'emploi et les actifs sur le territoire du PETR :

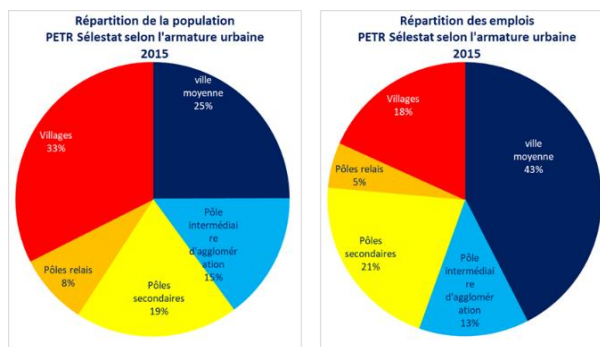
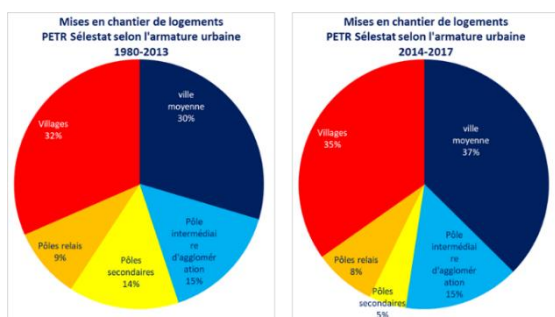
- depuis 2011, l'emploi total a baissé dans le SCOT (27 300 emplois en 2016, soit une diminution de 390 emplois rapport à 2011), avec notamment des pertes d'emplois dans la communauté de communes de SÉLESTAT (- 491) et celle du VAL D'ARGENT (- 80) ; à l'inverse, la communauté de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM est particulièrement dynamique (4 518 emplois salariés en 2016, + 77 depuis 2011) et l'emploi reprend dans la VALLÉE DE VILLÉ (2 491 emplois salariés en 2016, + 104 depuis 2011) ;
- mais l'emploi salarié a quant à lui augmenté de + 2,4 % entre 2013 et fin 2017 (19 711 emplois en 2017), avec des évolutions fortement différenciées selon les communes : SÉLESTAT (4,9 %), les « pôles relais » (4,2 %) et les « villages » (7,2 %) ont ainsi connu des augmentations significatives.
- les secteurs les plus employeurs et en augmentation correspondent notamment à la fabrication de tapis et moquettes, de charpentes et d'autres menuiseries, de meubles de cuisine, aux travaux de menuiserie bois et pvc, à la restauration de type rapide, aux activités des agences de travail temporaire, ou à l'aide par le travail ;
- le taux de chômage a baissé par rapport à 2013, pour atteindre 6,3 % au premier trimestre 2019, soit le 4<sup>ème</sup> taux le plus élevé des zones d'emploi alsaciennes.

<i>place et fonctions</i>		<i>communes</i>	<i>emploi salarié privé (fin 2017)</i>	<i>évolution 2013-2017</i>
<b>Pôles urbains majeurs</b>	Centre intermédiaire dans l'armature régionale	SÉLESTAT	<b>9 603</b>	<b>+ 4,9 %</b>
	Pôles intermédiaires d'agglomération	CHÂTENOIS, EBERSHEIM, MUTTERSOLTZ, SCHERWILLER	<b>2 346</b>	<b>- 3,5 %</b>
	Pôles secondaires	MARCKOLSHEIM, SAINTE-MARIE-AUX-MINES / SAINTE-CROIX-AUX-MINES, VILLÉ (et communes alentours)	<b>3 597</b>	<b>- 4,1 %</b>
<b>Pôle relais</b>	3 communes aux fonctions complémentaires	HILSENHEIM, SUNDHOUSE, WITTISHEIM	<b>843</b>	<b>+ 4,2 %</b>
<b>Villages</b>	Autres communes		<b>3 322</b>	<b>+ 7,5 %</b>
<b>Total</b>			<b>19 711</b>	<b>+ 2,4 %</b>



Source : Insee, recensement de la population 2006, 2011, 2016

À l’instar de la construction neuve, l’emploi se concentre sur l’agglomération de SÉLESTAT et ses pôles intermédiaires.



Source : Insee, recensement de la population 2006, 2011, 2016

Le nombre total d’actifs est resté stable entre 2011 et 2016 dans le territoire du SCOT (38 001 actifs en 2016, + 22 actifs par rapport à 2011), ce qui peut s’expliquer par l’effet du vieillissement de la population... ou par le départ des actifs...

Au niveau des secteurs géographiques du territoire du SCOT de SÉLESTAT et sa région, on observe une stagnation de l’emploi dans la communauté de communes de SÉLESTAT, une forte diminution des actifs dans la communauté de communes du VAL D’ARGENT (4 243 en 2016, - 356 depuis 2006, - 277 depuis 2011), tandis que les communautés de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM et de la VALLÉE DE VILLÉ ont connu un développement de l’emploi (respectivement + 246 actifs et + 90 actifs depuis 2011).

Sur le territoire du SCOT, le nombre d’emplois existants par actifs occupés est resté stable : le territoire offre 81 emplois pour 100 personnes actives occupées. Toutefois, on observe deux "profils" différents :

- les communautés de communes de SÉLESTAT et du VAL D’ARGENT représentent plus de 100 emplois offerts pour 100 actifs occupés ; potentiellement donc, chaque actif pourrait occuper un emploi sur le territoire où il réside ; toutefois, ce résultat ne doit pas faire oublier que les nombres d’actifs et d’emplois ont eux-mêmes diminué sur ces territoires, même si ces diminutions se sont donc effectuées dans les mêmes proportions pour que le ratio de 100 emplois pour 100 actifs reste identique ;

- les communautés de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM et de la VALLÉE DE VILLÉ offrent quant à elles 51 emplois pour 100 actifs occupés, ce qui signifie que, théoriquement, la moitié des actifs de ces territoires ont un emploi hors de ces communautés ; en revanche, on observe plutôt dans ces territoires "déficitaires" en emplois par actifs une augmentation tant du nombre d'emplois que d'actifs, même si le déficit ne se réduit pas.

Le SCoT entend développer les « *fonctions métropolitaines* »<sup>19</sup>. Entre 2011 et 2016, le nombre d'emplois métropolitains a faiblement augmenté à l'échelle du SCoT (5 610 emplois en 2016, soit 88 emplois supplémentaires, soit + 1,6 %), qui profite à tous les niveaux de l'armature urbaine territoriale, sauf aux pôles secondaires et la ville de SÉLESTAT.

En 2016, environ 20 % des emplois sont liés aux fonctions métropolitaines et près de 7 % des emplois correspondent à des emplois de cadres des fonctions métropolitaines<sup>20</sup> (cette proportion est de 8,5 % en ALSACE et de 10,5 % en FRANCE).

Entre 2011 et 2016, le territoire du SCoT enregistre en particulier une forte augmentation des effectifs de cadres des fonctions métropolitaines (1 870 emplois en 2016, soit 272 emplois supplémentaires correspondant à une augmentation de 17 %), dans toutes les communautés, et en particulier dans la fonction de gestion et des prestations intellectuelles.

L'objectif exprimé par le SCoT d'un renforcement des fonctions métropolitaines au sein de la ville moyenne de SÉLESTAT n'est pas encore atteint.

---

<sup>19</sup> Les « *fonctions métropolitaines* » : la définition de ce concept s'appuie à la fois sur la qualification de l'emploi, défini à partir de la catégorie sociale, et de la localisation plus spécifique des fonctions dans les aires urbaines. Parmi les 15 fonctions, 5 sont plus spécifiquement présentes dans les grandes aires urbaines : conception-recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion, culture-loisirs.

<sup>20</sup> Les « *cadres des fonctions métropolitaines* » : ce concept vise à offrir une notion proche d'emplois « *stratégiques* », en assurant la cohérence avec les fonctions. Il s'agit des emplois des fonctions métropolitaines dont la catégorie sociale correspondant aux cadres et celle des chefs d'entreprises de 10 salariés et plus.

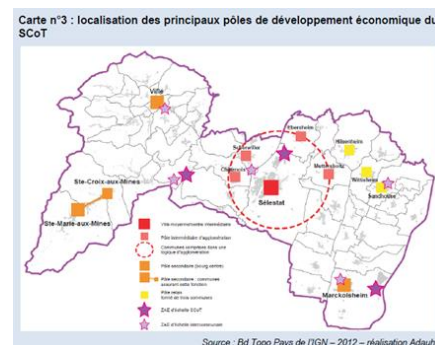


place et fonctions		communes	emploi total (fin 2015)	évolution 2010-2015	dont fonctions métropolitaines	évolution 2010-2015	dont cadre des fonctions métropolitaines	évolution 2010-2015
Pôles urbains majeurs	Centre intermédiaire dans l'armature régionale	SÉLESTAT	11 640	- 4,0 %	2 448	- 6,9 %	718	+ 10,8 %
	Pôles intermédiaires d'agglomération	CHÂTENOIS, EBERSHEIM, MUTTERSOLTZ, SCHERWILLER	3 557	+ 5,8 %	796	+ 20,0 %	237	+ 26,0 %
	Pôles secondaires	MARCKOLSHEIM, SAINTE-MARIE-AUX-MINES / SAINTE-CROIX-AUX-MINES, VILLÉ	5 744	- 5,6 %	942	- 11,3 %	347	- 2,4 %
Pôle relais	3 communes aux fonctions complémentaires	HILSENHEIM, SUNDHOUSE, WITTISHEIM	1 462	+ 12,2 %	277	+ 31,7 %	86	+ 14,4 %
Villages	Autres communes	dont LIÈPVRE	4 996	- 0,7 %	1 092	+ 18,2 %	424	+ 29,8 %
			1 319	- 5,3 %	426	+ 33,9 %	195	+ 44,0 %
<b>Total</b>			<b>27 400</b>	<b>- 1,8 %</b>	<b>5 556</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>1 812</b>	<b>+ 13,7 %</b>

## 2/ L'offre foncière pour les activités économiques et commerciales

À l'horizon 2030, le SCoT a estimé que 220 hectares étaient nécessaires pour l'extension des activités économiques, organisés selon trois échelles : communale, intercommunale et territoire du SCoT.

communautés	Surface estimées à l'horizon 2030 pour les zones d'activités d'intérêt		
	communale	intercommunale	SCoT
SÉLESTAT	12 ha	34 ha	75 ha
RIED DE MARCKOLSHEIM	17 ha	35 ha	
VALLÉE DE VILLÉ	18 ha	15 ha	
VAL D'ARGENT	4 ha	10 ha	
<b>Sous-total</b>	<b>51 ha</b>	<b>94 ha</b>	<b>75 ha</b>
<b>Total estimé</b>		<b>220 ha</b>	



Trois zones d'activités industrielles ou logistiques sont envisagées par le SCoT, à l'échelle de son territoire, représentant un potentiel de 75 hectares :

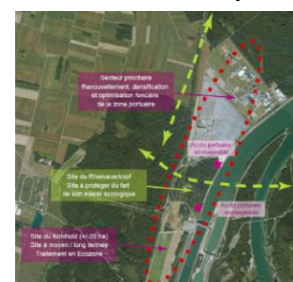
### DANIELSRAIN (montagne)



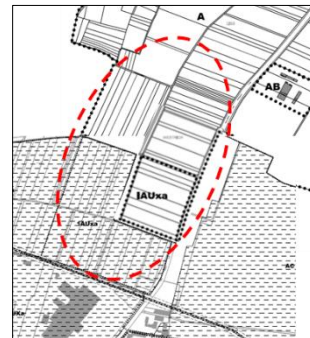
### SÉLESTAT-EBERSHEIM (centre)



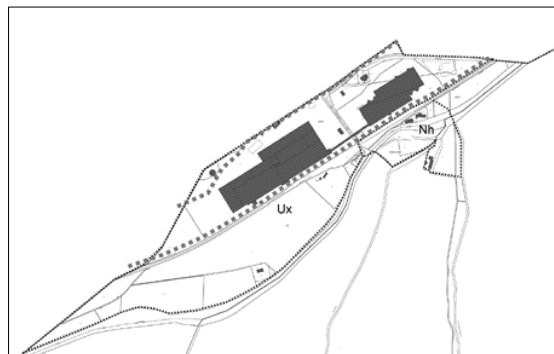
### MARCKOSHEIM (Ried)



- le secteur de SÉLESTAT-EBERSHEIM est inscrit dans les PLU des deux communes et a été aménagé en partie pour l'extension de la société « CUISINES SCHMIDT » (environ 1/4 de la surface totale envisagée) ; le site fortement impacté par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) du Giessen et ne comporte pas de zone de fret pour l'instant ;



- le secteur du DANIELSRAIN : 28,6 ha sont classés en zone UX du PLU de KINTZHEIM ; l'entreprise ROSSMANN y est implantée et environ 12 hectares sont inscrits en zone UX au sud de la RN 59, en partie artificialisés, mais non aménagés. Le site fait l'objet de plusieurs contraintes : zones naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), zones à dominante humide, risque d'inondation (aléa fort/moyen) au nord... L'aménagement de la zone devrait reprendre après l'aménagement du giratoire d'accès et l'évacuation des gravats du contournement de CHÂTENOIS.



- le secteur du PORT DU MARCKOLSHEIM inscrit au PLU de MARCKOLSHEIM comme site d'urbanisation à long terme, nécessitant la réalisation d'études environnementales.



Le SCoT a défini les principes de localisation des secteurs d'activités économiques d'échelle communale ou intercommunale : ils doivent être envisagés en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties de référence, dans le cadre d'opérations de structuration ou requalification de friches, par renouvellement ou densification, à proximité des gares et réseaux performants de transports collectifs. En cas d'impossibilité, l'implantation en extension urbaine doit privilégier les secteurs proches des transports collectifs performants, en favorisant la densité, la compacité et la qualité paysagère.

Selon la base de données POS/PLU (hors VAL D'ARGENT), en 2018, plus de 950 hectares de foncier économique dédié existant ou planifié sont recensés dans les documents locaux d'urbanisme des communes situées dans le périmètre du SCoT : 758 hectares sont classés en zone urbaine UX, 102 hectares en zone à urbaniser (réglementée) IAUX et 97 hectares en zone à urbanisme (stricte) IIAUX. Au total, 7 % des établissements localisés dans des espaces économiques et 93 % des établissements se situent dans le tissu mixte.

Entre 2013 et 2017 (hors VAL D'ARGENT), près de 16 hectares ont été « consommés » et aménagés pour les activités économiques, ce qui est inférieur aux surfaces maximales envisagées par le SCOT à mi-parcours. En 2019, quelques surfaces restent commercialisables dans les ZA dans le périmètre du SCOT (ainsi que dans les secteurs périphériques proches du SCOT).

Toutefois, les élus relèvent une très forte pression foncière en matière économique : « *Toutes nos entreprises se sont agrandies une, voire deux fois et expriment des perspectives de forte croissance. Il est donc indispensable de préserver les espaces, mais aussi de permettre aux entreprises de se développer.* » Il est indispensable de mieux calibrer les besoins en matière économique, en fonction des contraintes des entreprises pressenties, en conservant une certaine souplesse dans la mesure où il est difficile d'anticiper les demandes de toutes les entreprises.

En matière commerciale, le SCOT tend à pérenniser et conforter les 2 « zones d'aménagement commercial » (ZACOM) au nord et au sud de SÉLESTAT, et d'y favoriser l'optimisation foncière, ces deux ZACOM étant dédiées à la création ou l'extension de grandes à très grandes surfaces commerciales, pouvant dépasser 2 500 m<sup>2</sup> surface de vente par établissement.

Dans la ZACOM SUD de SÉLESTAT (58 hectares) :

- 5 193 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes ont fait l'objet d'autorisations d'exploitation commerciale entre 2013 et août 2019, dont 2 300 m<sup>2</sup> pour la création d'un supermarché (MATCH, route du Haut Koenigsbourg), 1 420 m<sup>2</sup> pour la création d'un magasin (LIDL) et 1 473 m<sup>2</sup> pour un ensemble commercial ;
- par ailleurs, un complexe cinématographique de 7 salles (1 096 places) a été autorisé sur un site de 5,5 hectares, intégrant à terme des équipements de loisirs et des restaurants pour un total de 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans la ZACOM NORD de SÉLESTAT (29 hectares) :

- 6 348,3 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été autorisées entre 2013 et août 2019, pour moitié pour l'extension d'enseignes déjà en place et pour la création de deux établissements de près de 2 000 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> ; par ailleurs, un « drive » (E-LECLERC) a été autorisé pour une emprise de 515 m<sup>2</sup>.

Au total, entre 2013 et 2019, des autorisations d'exploitation commerciale ont été accordées à raison de :

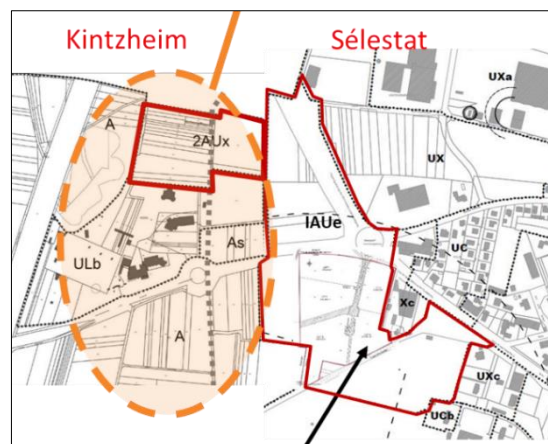
- 11 541 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires à l'intérieur des deux ZACOM de SÉLESTAT ;
- et 1 709 m<sup>2</sup> de surface de vente ont été autorisés hors ZACOM, à MARCKOLSHEIM (434,63 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial existant et 1274 m<sup>2</sup> pour un nouveau supermarché LIDL).

### 3/ L'activité touristique et les besoins en réhabilitation d'immobilier de loisirs en zone de montagne

Dans le périmètre du SCoT, l'offre touristique est importante. Elle se traduit notamment par près de 1 320 000 entrées en 2017 (dont près de 610 000 entrées dans les « zoos et autres parcs animaliers » et près de 520 000 entrées dans les « châteaux et autres bâtiments civils »). En 2019, 8 160 lits marchands sont répertoriés dans le périmètre du SCoT, dont 45 % en location et 33 % en camping.

Les élus ont relayé une demande d'un ou plusieurs hébergements pour le tourisme d'entreprise et l'hôtellerie haut de gamme, mais les investisseurs privés semblent difficiles à mobiliser.

L'un des objectifs du SCoT est de permettre le développement et la création d'équipements touristiques, notamment sur le site intercommunal de SÉLESTAT, ainsi que des emplois touristiques en diversifiant la capacité d'hébergement. Sur le site identifié, le PLU de KINTZHEIM prévoit une zone ULb (correspondant au parc « CIGOLAND »), des zones agricoles A et As (futur site de covoiturage) et une zone IIAUX (environ 4,3 hectares) à vocation d' « activités économiques dans le domaine du tourisme et des loisirs » destiné au développement du site de « CIGOLAND » (parc et hôtel). Le zonage en zone agricole au sud de la RD ne permet pas d'aménagement pour l'instant par la communauté de communes de Sélestat, mais une étude pourrait être lancée prochainement. À côté du site identifié, le PLU de SÉLESTAT prévoit une zone IAUE à vocation d'accueil des besoins d' « équipements sportifs, touristiques, culturels, éducatifs, de loisirs » ; un permis d'aménager a été délivré en 2011 (« Parc hôtelier et de de loisirs » de 3,1 ha divisés en 5 lots) et un permis de construire a été accordé en 2018 pour un hôtel désormais en activité (à l'enseigne « BEST WESTERN PLUS - Hôtel Les Humanistes ») ; il n'y a pas d'autre projet à ce jour.



Les deux vallées -VALLÉE DE VILLÉ et VAL D'ARGENT- sont concernées par les besoins en réhabilitation d'immobilier de loisirs en zone de montagne :

- dans la VALLÉE DE VILLÉ, 4 établissements ont été identifiés qui nécessitent des réhabilitations et des mises aux normes : le village de vacances « BELAMBRA » à ALBÉVILLE (ALBÉ), le centre de loisirs « ASSOCIATION VACANCES NATURE » au CLIMONT (URBEIS), l'ancienne colonie de vacances « JEUNESSE HEUREUSE » à LALAYE et « LE MANOIR » à FOUCHY ;
- dans le VAL D'ARGENT, deux anciennes colonies de vacances peuvent être considérées comme des friches touristiques à réhabiliter : « AURORA » et « LA LONGIRE ».



## 4/ L'état d'avancement des grands équipements

### Le projet de site métropolitain du quartier de la gare de SÉLESTAT

Le SCOT prévoit le développement du quartier de la gare et du centre de SÉLESTAT. La transformation du quartier de la gare de SÉLESTAT en pôle de développement et d'équipements prévoit notamment :

- la rénovation de la gare,
- la construction d'un parc de stationnement en silo de 840 places (+ 200 places supplémentaires, permettant d'atteindre une capacité globale de 1 350 emplacements à terme),
- un programme de construction de 6 700 m<sup>2</sup> de logements et de bureaux,
- un hôtel et des commerces en pied d'immeuble,
- le réaménagement de la gare routière avec 8 quais pour les autocars des réseaux régional et intercommunal,
- le réaménagement du « *carrefour Patch* »,
- et, à terme, des aménagements paysagers et des cheminements « doux » vers le centre-ville.

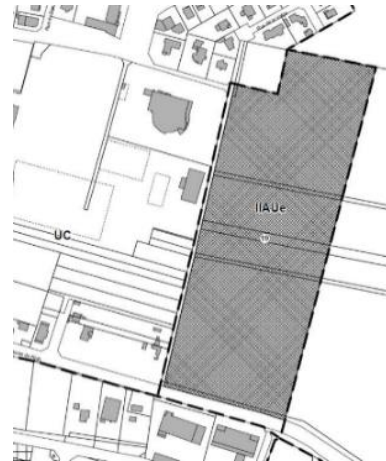


Les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées depuis plusieurs mois ; des travaux d'amélioration des installations ferroviaires sont en cours et le réaménagement du site d'échange multimodal doit débuter fin 2019, en trois phases (parvis, gare routière puis stationnement). Le SCOT envisage que le projet comporte un centre de séminaires et de congrès qui n'est pas programmé pour le moment.

### Le projet de lycée international de MARCKOLSHEIM

Le SCOT prévoit la création d'un lycée à MARCKOLSHEIM, comprenant des formations bilingues. Ce projet de lycée international a été inscrit dans le PLU de MARCKOLSHEIM, tant dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), que dans le zonage (zone IIAUe de

5,4 ha) et sous la forme d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune en vue de l'accueil d'un « lycée et des équipements sportifs, de loisirs, scolaires et de formation ». Le projet n'est toutefois pas encore engagé.



Extrait du plan de zonage du PLU de MARCKOLSHEIM

## E/ L'ENVIRONNEMENT <sup>21</sup>

### 1/ Le fonctionnement écologique du territoire du SCoT

#### La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le SCoT exprime des objectifs de préservation des corridors écologiques terrestres et aquatiques et de protection des réservoirs écologiques.

Divers **corridors terrestres** ont été inscrits dans les documents d'urbanisme (indicateur **4**) : 11 corridors <sup>22</sup> sont maintenus dans les PLU (classés en zones A ou N), mais certains corridors sont « coupés » par des infrastructures routières ou traversent des zones d'urbanisation future dont l'aménagement devra donc être compatible avec ces corridors identifiés par le DOO du SCoT (zone 2AUX à KINTZHEIM ou zone IAUe à SÉLESTAT).



<sup>21</sup> Les éléments d'analyse de la mise en œuvre du SCoT en matière d'environnement se fondent très largement sur les indicateurs de suivi qui sont mentionnés dans le rapport de présentation du SCoT, complétés par plusieurs indicateurs qui permettent de traiter l'ensemble des thématiques de suivi mentionnées par le code de l'urbanisme.

<sup>22</sup> Plusieurs autres corridors terrestres existent sur la carte du DOO du SCoT, mais ils ne sont pas spécifiquement mentionnés dans l'indicateur (« annexe 1 » du SCoT). Aucune information n'est disponible concernant le nombre de communes avec étude complémentaire.

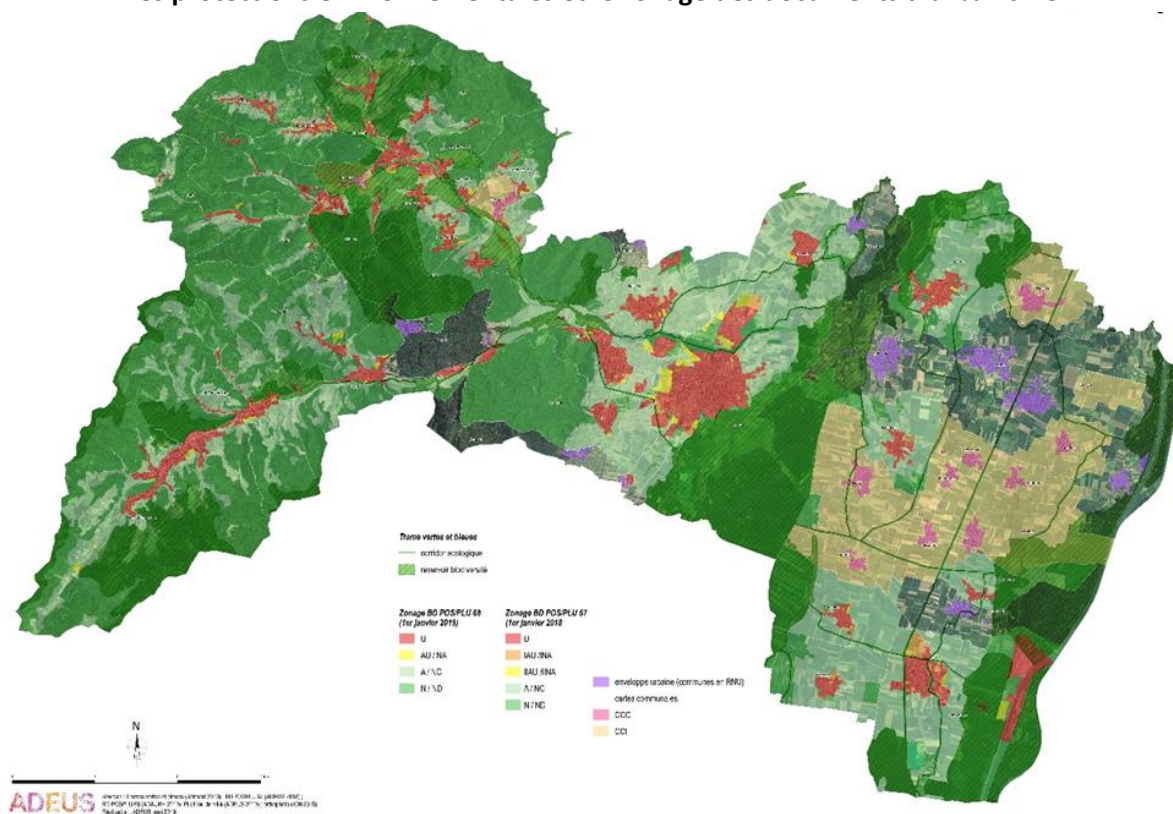
communauté	commune	corridors (2013)	corridors (2019)
Vallée de Villé	BREITENAU	❶ au nord (non localisé sur la carte du DOO)	❶ inclus en zone Natura 2000
	BREITENBACH	❶ (non localisé sur la carte du DOO)	❶ inclus en zone N du PLU
	DIEFFENBACH-AU-VAL	❶ (non localisé sur la carte du DOO)	❶ inscrit au PLU
Ried de Marckolsheim	BOOTZHEIM	Corridors à restaurer ou à créer	❶ au nord ❶ coupe le village (très faible largeur du corridor)
	MARCKOLSHEIM	❷ d'intérêt national ❸ d'intérêt régional (pas tous localisés sur la carte du DOO)	❸ traversent la commune sur la carte du DOO, longeant en partie des secteurs bâtis ou d'extension (protégés dans le PLU)
Sélestat	BALDENHEIM	❶ à l'est et ❶ à l'ouest	❷
	DIEFFENTHAL	Corridors à créer (❶ sur la carte du DOO)	❶
	KINTZHEIM	1 d'intérêt régional, à remettre en bon état	❶ en terres agricoles et infrastructures routières, à l'est dans deux zones AU
	SÉLESTAT	❶ au nord et ❶ au sud, en zone bâtie	❶

Les réservoirs de biodiversité protégés dans les documents d'urbanisme (indicateur 5) : d'une manière générale, ils sont identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme. Globalement, les surfaces concernées n'ont pas évolué entre 2013 et 2018<sup>23</sup> et les possibilités de construction en réservoir de biodiversité y ont été restreintes ; la forte augmentation des surfaces non constructibles soumises au règlement national d'urbanisme résulte de la caducité de plusieurs plans d'occupation des sols en mars 2017.

zonage	surface (ha)	
	2013	2018
zone urbaine (U) ou secteur constructible en carte communale	161,21	100,12
zone à urbaniser (AU)	89,94	32,41
zone agricole constructible (A)	510,34	310,89
zone agricole inconstructible (A)	1 251,36	1 291,37
zone naturelle constructible (N)	28,98	17,04
zone naturelle inconstructible (N)	10 430,51	9 339,90
secteur inconstructible (carte commu.)	655,86	655,91
hors parties actuellement urbanisées (règlement national d'urbanisme)	875,07	2 290,79
<b>Total</b>	<b>14 003,26</b>	<b>14 038,34</b>

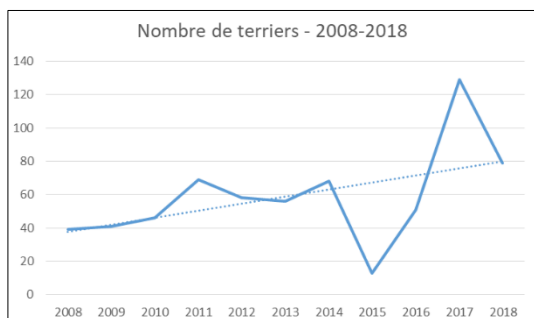
<sup>23</sup> Les différences de surfaces trouvent notamment leur origine dans des méthodes de calcul différentes ; 18 hectares de zone NB (« espace de mitage ») ne figurent pas dans le total 2013. La situation « N0 » correspond au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour les bases de données POS/PLU du BAS-RHIN et du HAUT-RHIN, et la situation « N6 » au 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour la base bas-rhinoise et au 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour la base haut-rhinoise.

## Les protections environnementales et le zonage des documents d'urbanisme



## La préservation de la diversité écologique

L'évolution du **nombre de communes accueillant des populations de grand hamster** (indicateur **8**) : dans le périmètre du SCOT<sup>24</sup>, ELSENHEIM - où se trouve un élevage - reste toujours la seule commune à accueillir des grands hamsters (même si, en 2009, 3 grands hamsters avaient été dénombrés à BOESENBIESEN) ; le nombre de



terriers y fluctue selon les années alors même que les cultures sont restées identiques sur les parcelles prospectées (grande majorité de parcelles céréalières et quelques parcelles de légumineuses). Le grand hamster est très présent au sud-est du village, entre les routes départementales 10 et 208, mais, depuis 2014, aucune présence n'a plus été relevée au nord-est du village.

<sup>24</sup> La commune de GRUSSENHEIM est également concernée par la présence du grand hamster, mais elle n'est pas incluse dans le périmètre du SCOT approuvé en décembre 2013.



La **présence de la chouette chevêche** (indicateur **9**) : selon les indications des sections bas-rhinois et haut-rhinoise de la Ligue de protection des oiseaux (LPO), la chouette chevêche est présente dans certaines communes du territoire du SCoT mais, en l'absence de protocole d'étude (état « NO »), il leur est impossible de fournir des comptages. Selon l'état initial de l'environnement du PLU de SCHERWILLER, sa présence n'est pas avérée à SCHERWILLER en 2013.



## 2/ La santé publique et les risques naturels

### La préservation et la gestion équilibrée de la ressource en eau

La **capacité d'assainissement** (indicateur **11**) : les éléments de comparaison semblent peu fiables : l'état initial de l'environnement du SCoT mentionne une capacité globale d'assainissement de 148 500 équivalent-habitants<sup>25</sup> ; la station d'épuration de SAINTE-MARIE-AUX-MINES représente désormais 9 000 équivalent-habitants, après rénovation et redimensionnement en 2017. Actuellement, avec l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de SCHOENAU, la capacité globale d'assainissement du territoire représente 138 500 équivalent-habitants. Aucune information n'est disponible quant à la population desservie par ces stations (état initial « NO ») ; en 2017, elle correspondait à 77 235 habitants (soit la totalité de la population recensée par l'INSEE pour 2016). L'objectif d'optimisation de la capacité d'assainissement exprimé par le DOO du SCoT est donc partiellement atteint.

station d'épuration	capacité (équiv.-hab.)		population desservie
	2013	2017	2017
VILLÉ	12 500	12 500	11 231
SAINTE-MARIE-AUX-MINES	20 000	9 000	non disponible
SÉLESTAT	102 000	102 000	52 104
SCHOENAU	3 000	4 000	3 376
MARCKOLSHEIM	11 000	11 000	10 524
<b>Total</b>	<b>148 500</b>	<b>138 500</b>	<b>77 235</b>

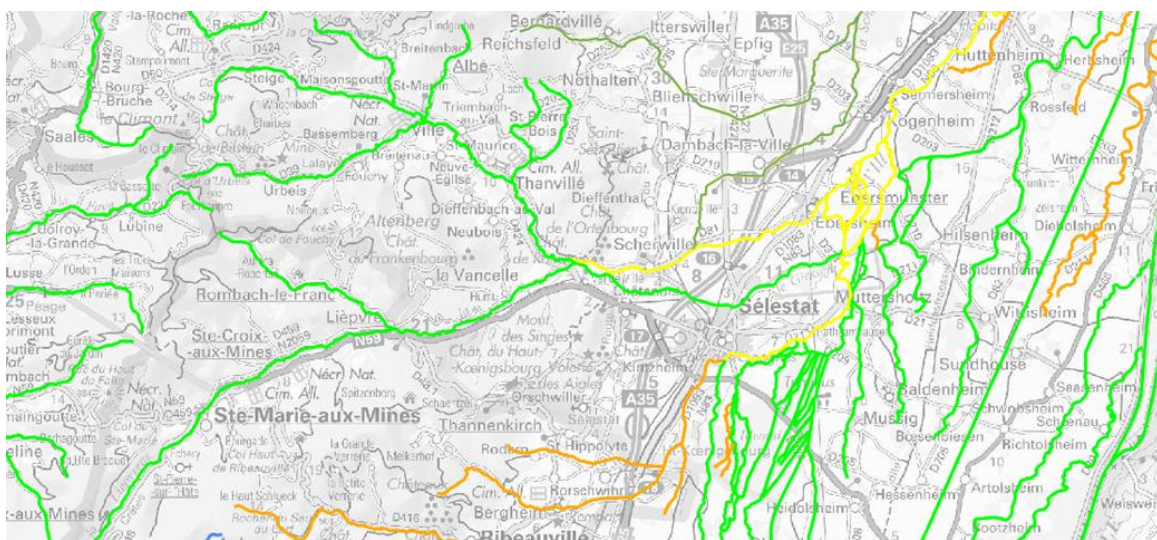
Sources : état initial de l'environnement du SCoT de SÉLESTAT (2013) / SATESA BAS-RHIN - SIERM Agence RHIN-MEUSE (2017)

La proportion des **cours d'eau présentant une bonne qualité** de l'eau (indicateur **12**) : en 2005, les cours d'eau du territoire du SCoT présentaient une bonne qualité générale, à l'exception de l'III qui était « passable » en aval de la station de BALDENHEIM, ainsi que la Lièpvrette en aval de la station d'EBERSHEIM. En 2011-2013, les cours d'eau présentaient une bonne qualité

<sup>25</sup> L'évaluation environnementale du même SCoT fait état de 150 391 équivalent-habitants...

générale, à l'exception de cinq tronçons de 5 cours d'eau, et 3 cours d'eau avaient fait l'objet d'amélioration notable de leur qualité <sup>26</sup>.

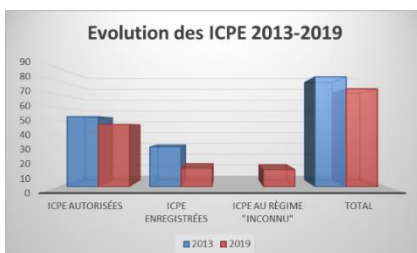
cours d'eau	évolution 2005-2013	pression (occupation des sols 2007)	cours d'eau	évolution 2005-2013	pression (occupation des sols 2007)
Aubach	bon ↓ moyen	93 % : terres agricoles	Krumlach (aval SÉLESTAT)	→ médiocre ↓ diocre	99 % : prairies agricoles
Ill (EBERSHEIM / EBERSMUSTER)	bon ↓ moyen	91 % : terres agricoles	Lièpvrette (LIÈPVRE)	moyen ↗ bon	98 % : forêts ou milieux naturels
Hochgiessen (aval SÉLESTAT)	bon ↓ médiocre	87 % : terres agricoles	Giessen (CHÂTENOIS)	moyen ↗ bon	81 % : forêts ou milieux naturels
Maerdergraben (EBERSMUNSTER)	médiocre ↓ mauvais	99 % : terres agricoles	Scheer (SCHERWILLER)	médiocre ↗ moyen	70 % : terres agricoles 24 % : forêts ou milieux naturels



Source : Agence de l'Eau RHIN-MEUSE

### Limiter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances

Le nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (indicateur 14) a baissé de 9 établissements entre 2013 et 2019. Pour autant, cet



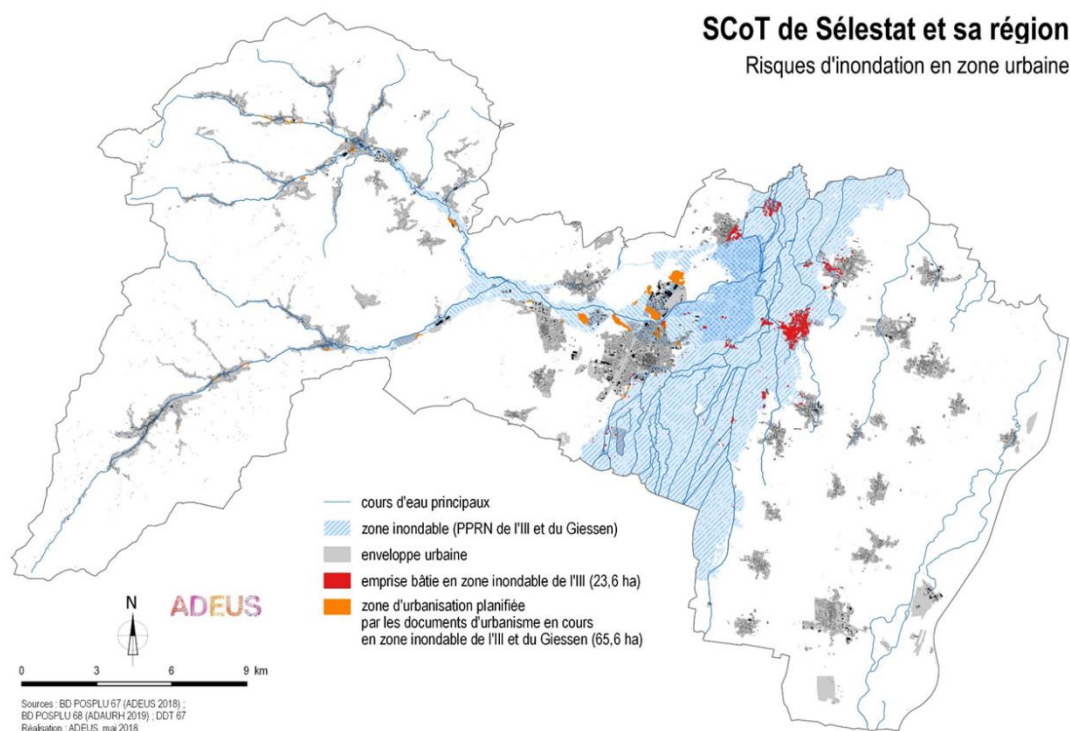
« indicateur » ne semble pas de nature à donner d'indication pertinente d'un « résultat » de l'application du SCOT...

installations classées	2013	2019
autorisées	53	47
enregistrées	30	14
non définies		13
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>74</b>

<sup>26</sup> Les données actuellement disponibles permettent une comparaison entre 2005 (situation de référence au moment de l'approbation du SCOT) et 2013 (situation connue en 2019). Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin RHIN-MEUSE a défini récemment de nouveaux critères de qualité des cours d'eau... qui seront prises en considération pour les futures analyses.

S'agissant de la **lutte contre les risques d'inondation** :

- la surface du bâti situé en zone inondable de l'III (indicateur **15**) n'a pas augmenté : 23,57 hectares étaient concernés en 2018 contre 23,41 hectares en 2013 <sup>27</sup> ;
- la surface des zones urbanisables situées dans le périmètre de la crue centennale de l'III, du Giessen et de la Liepvrette (indicateur **16**) a diminué, passant de 91,4 hectares en 2013 à 65,62 hectares en 2018 <sup>28</sup>.

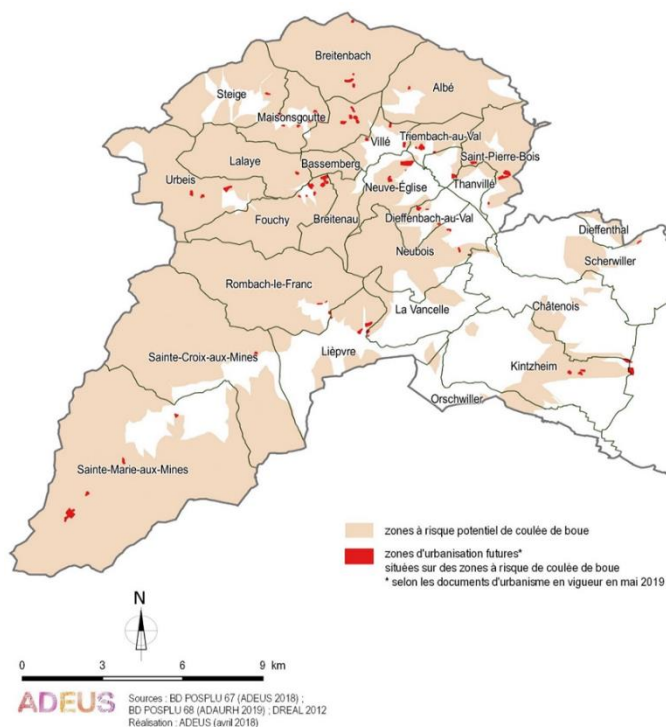


La localisation des **coulées d'eaux boueuses** sur le territoire du SCoT, croisée avec celle des zones d'urbanisation future inscrites dans les documents d'urbanisme a également semblé constituer un élément de bilan pertinent d'analyse, par rapport à l'objectif exprimé d'une prise en compte de ces coulées de boues. 29 communes sont concernées (dans la partie montagne et le Piémont), dont 26 communes qui ont délimité plus de 88 hectares de zones d'urbanisation future en zones à risque potentiel de coulées de boues. L'approbation du PLU intercommunal de la VALLÉE DE VILLÉ en décembre 2019 devrait permettre de ramener ce chiffre à 68 hectares.

---

<sup>27</sup> L'état initial du SCoT faisait mention de 13,08 hectares en 2013, qui peuvent s'expliquer par le périmètre différent de la donnée alors utilisée pour déterminer les zones inondables.

<sup>28</sup> L'état initial du SCoT faisait mention de 107,35 hectares en 2013, mais il n'a pas été possible de déterminer l'année et la méthode de calcul ou la source de ce chiffre.

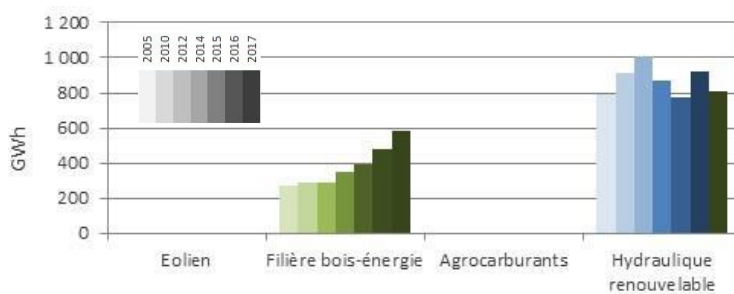


### 3/ La maîtrise de l'énergie et la production d'énergie renouvelable

**Rappel des objectifs fixés par le DOO du SCOT :** Accompagner les projets et développement des ressources énergétiques locales et renouvelables, notamment la filière bois-énergie (maintien-aménagement d'accès adaptés et autorisation des équipements de transformation)

L'évolution de la part de la ressource bois-énergie valorisée sur le territoire du SCOT (indicateur 13) ne peut pas être déterminée : si l'état initial du SCOT fait mention de 7 500 tonnes/an, l'organisme FIBOIS ne communique pas de données actuelles sans une extraction et des calculs facturés...

Toutefois, l'association ATMO GRAND EST a publié un rapport qui montre l'augmentation progressive de la production d'énergie primaire renouvelable dans le périmètre du SCOT, où la filière bois-énergie représentait en 2017 environ 40 % de la production d'énergie primaire (580 GWh).



SCOT du PETR d'Alsace Centrale  
Evolution de la production d'énergie primaire renouvelable - source ATMO Grand Est Invent'Air V2019

#### Évolution de la production d'énergie primaire renouvelable sur le territoire du SCOT

<i>filiales de production</i>	2005	2010	2012	2014	2015	2016	2017
bois-énergie	270	287	285	345	396	479	579
hydraulique renouvelable	790	917	1 006	871	778	925	807



<i>filières de production</i>	2005	2010	2012	2014	2015	2016	2017
pompes à chaleur aérothermiques	6	18	22	27	29	32	34
géothermie (chaleur)	7	16	19	24	26	28	30
photovoltaïque	0	2	13	16	17	17	17
solaire thermique	1	2	3	3	3	3	3
<b>Total</b>	<b>1 075</b>	<b>1 242</b>	<b>1 348</b>	<b>1 285</b>	<b>1 249</b>	<b>1 484</b>	<b>1 471</b>

Source : ATMO GRAND EST, Intent'Air V2019

## 4/ Le paysage

Le DOO a fixé un objectif de préservation des coupures vertes et des façades urbaines remarquables.

### Les coupures vertes inscrites dans les documents locaux d'urbanisme

Les 32 coupures vertes (indicateur **18**) mentionnées dans le DOO sont, après vérification sur les photos aériennes croisée avec les documents graphiques des documents d'urbanisme (cf. carte « Protections environnementales et documents d'urbanisme » ci-avant) sont préservées par les PLU, par inscription dans un zonage inconstructible agricole ou naturel<sup>29</sup>.

### La préservation des façades urbaines patrimoniales

Même en l'absence de représentation de l'état initial des 26 façades urbaines patrimoniales (indicateur **20**) mentionnées dans le DOO, il apparaît que 6 façades remarquables ont été altérées :

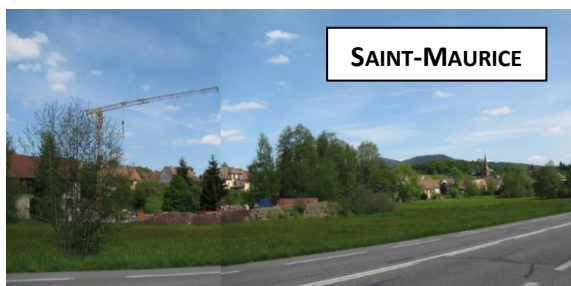
- ont été notablement impactées :
  - la façade urbaine de MACKENHEIM, où un nouveau lotissement est en cours d'aménagement,
  - la façade est de SAASENHEIM, avec le bâtiment de la *CHAUDRONNERIE DU RIED*,
  - la façade sud-est de SCHOENAU, avec de nouvelles constructions ;
  - la façade de SCHWOBSHEIM, avec de nouvelles constructions ;



<sup>29</sup> La coupure verte mentionnée par le DOO à SAINTE-MARIE-AUX-MINES n'existait pas en 2013...



- ont été légèrement impactées :
  - SAINT-MAURICE, en raison de la présence peu valorisante de matériaux voire de déchets (liés à l'extension d'une maison ancienne en cours),
  - THANVILLÉ, où les orientations d'aménagement et de programmation du futur PLUi devraient limiter les impacts des nouvelles constructions.

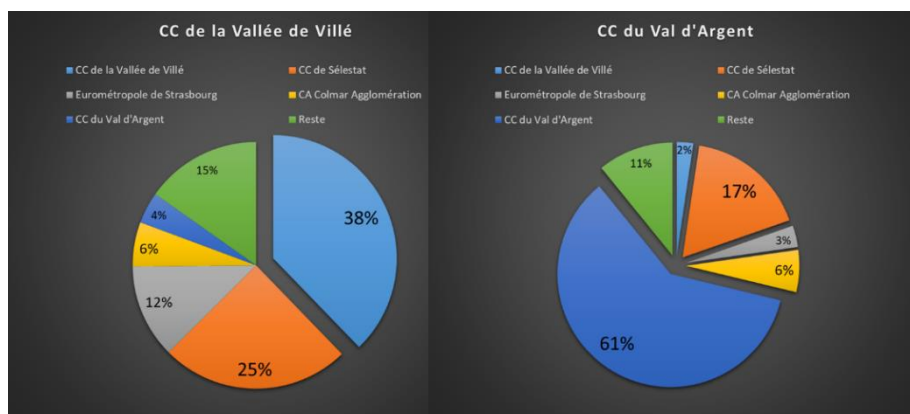


## F/ LA MOBILITÉ

### 1/ Le fonctionnement du territoire : entre vallées et plaine

En matière de fonctionnement du territoire (flux domicile- travail), il existe une forte différenciation entre les vallées et la plaine.

- **dans les vallées :**
  - les habitants travaillent d'abord dans la vallée : à raison de 38 % pour la VALLÉE DE VILLÉ et plus de 60 % pour le VAL D'ARGENT ;
  - Sélestat attire également fortement les habitants : 25 % pour la VALLÉE DE VILLÉ et 17 % pour le VAL D'ARGENT ;
  - ce sont ensuite les grandes agglomérations qui attirent, plutôt STRASBOURG pour la VALLÉE DE VILLÉ, et plutôt COLMAR pour le VAL D'ARGENT ;
  - enfin, 10 % pour le VAL D'ARGENT et 15 % pour la VALLÉE DE VILLÉ se diffusent ailleurs.



Source : Enquête Ménages 2019

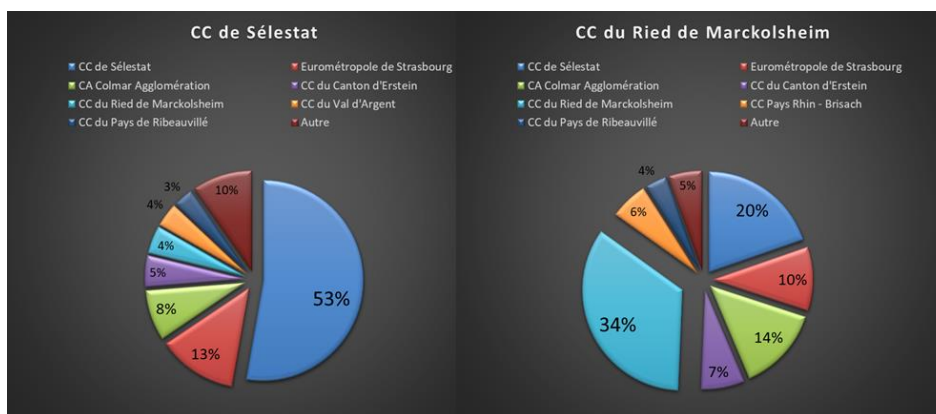
On peut ainsi identifier trois grands types d'actifs occupés dans les deux vallées :

- « l'ancré dans la vallée », qui y habite et y travaille,
- celui qui est « ancré dans la proximité », qui habite dans la vallée et travaille à SÉLESTAT,
- celui qui a fait le choix de « la ville à la campagne/montagne », qui travaille dans les grandes agglomérations mais qui vit dans la vallée.

Les chiffres montrent également que le VAL D'ARGENT est plus « fermée » que la VALLÉE DE VILLÉ.

▪ **dans la plaine :**

- une « vie dans la proximité, soit dans la communauté de communes de SÉLESTAT, soit dans sa proximité ;
- le territoire est en fortes relations, aussi bien avec STRASBOURG que COLMAR ;
- des relations également importantes avec d'autres territoires, situés entre SÉLESTAT et ces polarités (par exemple, ERSTEIN).

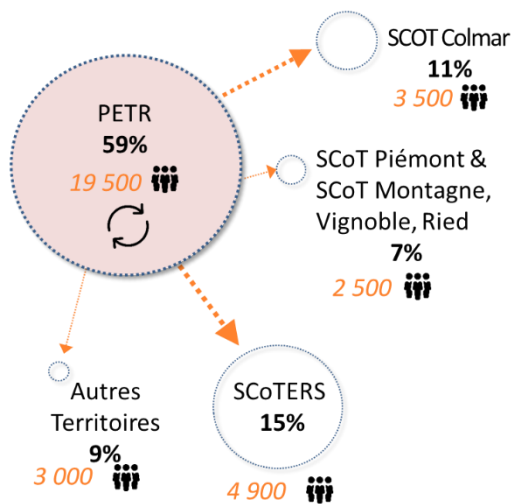


Source : Enquête Ménages 2019

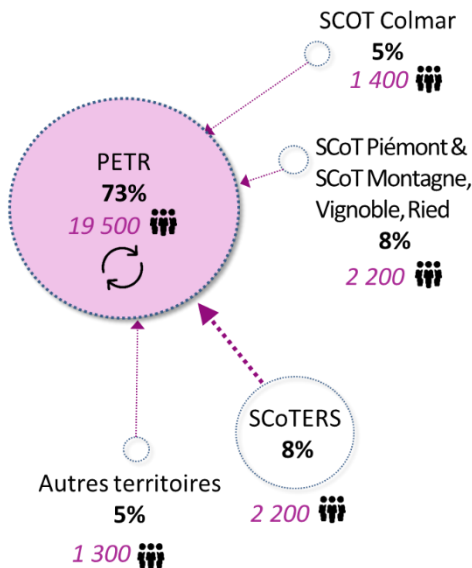
En plaine, on peut ainsi identifier trois grands types d'actifs occupés :

- « l'ancré dans la proximité » (plus ou moins importante),
- celui qui reste dans la plaine et qui est en lien avec d'autres territoires : il habite dans la plaine et travaille au-delà de SÉLESTAT,
- celui qui a fait le choix de « la ville à la campagne », qui travaille dans les grandes agglomérations mais qui vit dans la plaine.

Où travaillent les 33 400 actifs occupés habitant le PETER ?



Comment sont pourvus les 26 700 emplois du PETER ?



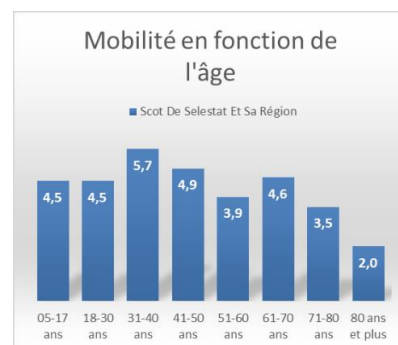
Source : Enquête Ménages 2019

À la suite de l'approbation du SCoT, le syndicat mixte a élaboré un « *plan global de déplacements* » qui a notamment relevé que 80 % des déplacements quotidiens s'effectuent à l'intérieur du SCoT. Une réflexion est engagée afin d'évaluer les conditions d'un transfert au PETER de la compétence « *mobilité* » (dans le cadre des possibilités ouvertes par la loi d'orientation sur les mobilités).

Le contournement routier de CHÂTENOIS sera réalisé dans les prochains mois et il pourrait, selon les élus, avoir des répercussions, non seulement sur le fonctionnement du territoire en termes de déplacements, mais aussi sur les prix du foncier dans les « *avant-vallées* » et donc, à terme, sur la structure démographique et sociale de ces communes.

## 2/ Les déplacements

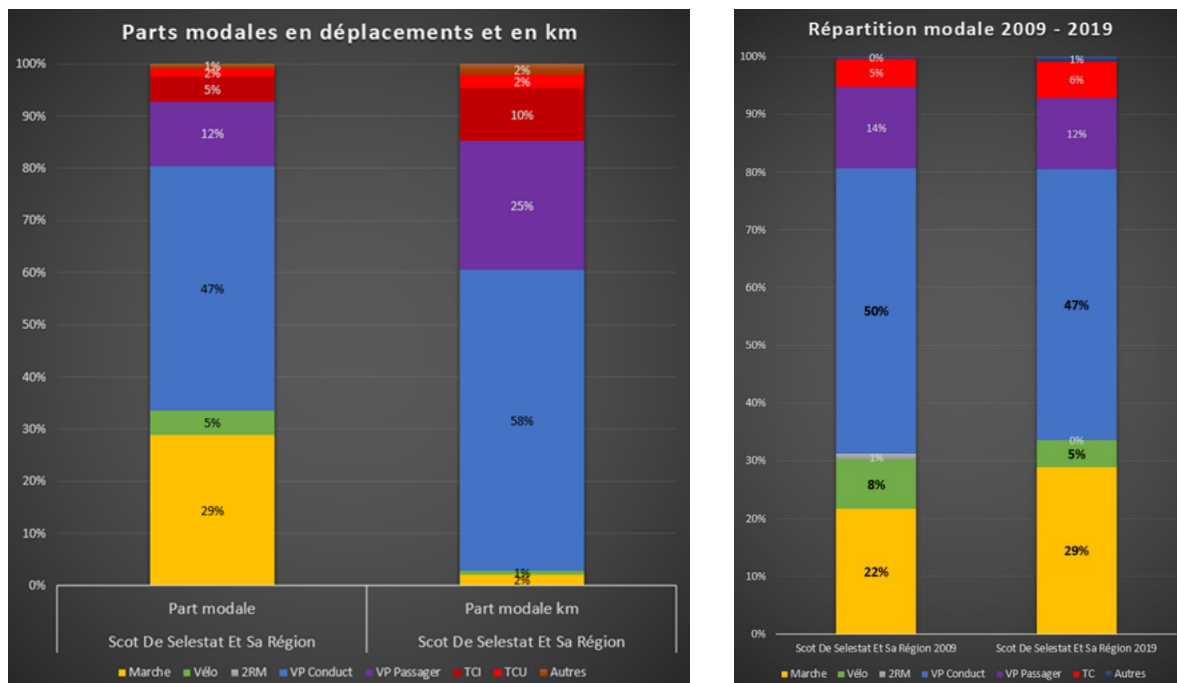
Au cours des dernières années, le nombre de déplacements quotidiens a augmenté pour passer de 4,0 déplacements par jour et par personne en 2009 à 4,5 déplacements en 2019. Ce nombre varie selon l'âge des personnes.



L'usage de la voiture est en diminution, alors que le SCoT de Sélestat et sa région est l'un des territoires les moins utilisateurs de ce mode de déplacements. Les 13 aires de covoiturage identifiées sur le territoire du SCoT contribuent à cette réduction de l'usage individuel de l'automobile. L'usage du vélo est toutefois en baisse par rapport à 2009, mais compte-tenu des limites statistiques des résultats, il convient de ne pas « *sur-interpréter* » ce résultat. La formalisation d'un schéma des pistes cyclables à l'échelle du SCoT



est engagée qui devrait notamment permettre un maillage du réseau cyclable : piste inter-communautaire RIED-PLAINE, lien avec BENFELD ou URBEIS et la VALLÉE DE VILLÉ ou le VAL D'ARGENT, en identifiant les obstacles éventuels (maîtrise foncière, terrains agricoles, zones inondables, zones *Natura 2000*, etc.).



Source : Enquête Ménages 2019

Les parts modales sont souvent présentées en proportion de déplacements. Pour répondre à des enjeux plus environnementaux et énergétiques, on peut aussi les identifier en kilomètres parcourus. Ainsi, si 29 % des déplacements sont effectués à pied, ils ne représentent que 2 % des distances parcourues. Pourtant, 60 % des déplacements représentent moins de 3 km, alors que la marche et le vélo, ensemble, ne représentent que 34 % des déplacements. Seuls 10 % des déplacements représentent plus de 20 km. Au final, il reste encore de grandes marges de manœuvre dans le développement des « *modes actifs* » de déplacements.

### 3/ L'accessibilité en transports en commun

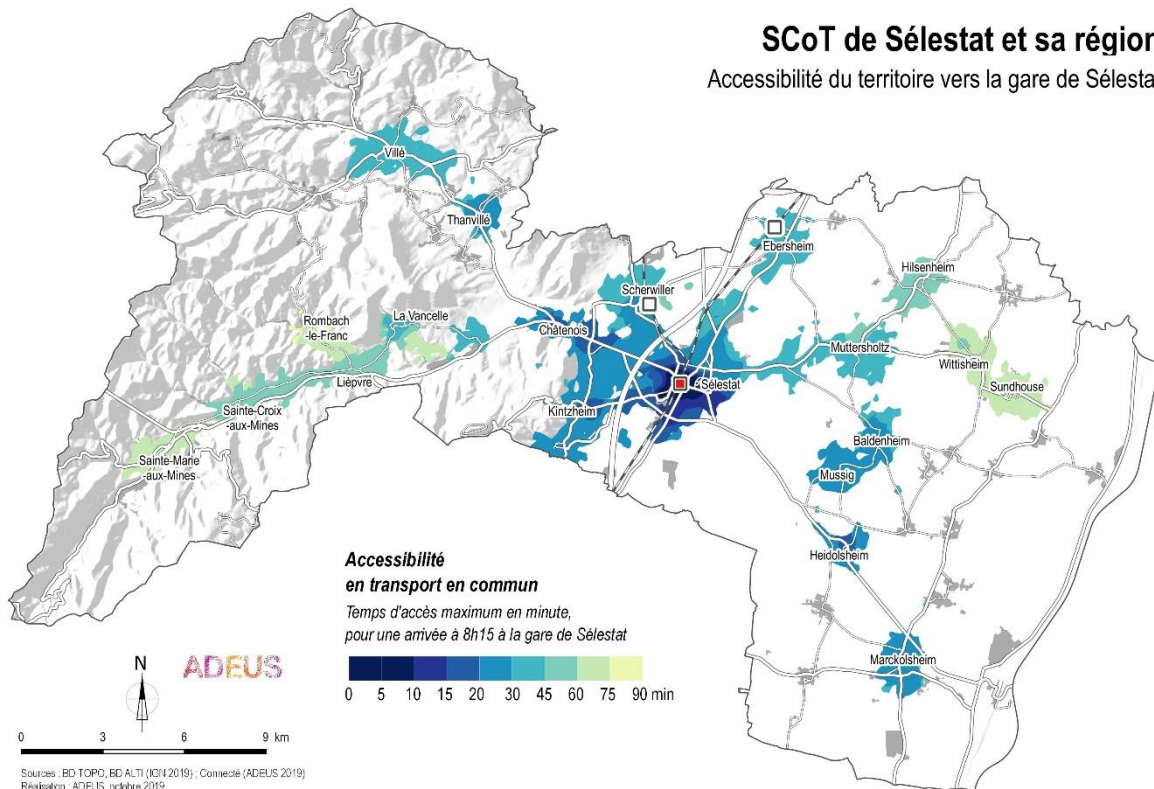
L'un des objectifs du SCoT est d'améliorer l'accessibilité des zones d'activités de plus de 10 hectares :

- la zone d'activités de SÉLESTAT-EBERSHEIM est accessible par la route et par piste cyclable ;
- la zone d'activités du GRAND RIED à MARCKOLSHEIM est accessible par la route, par une bande cyclable (en partie) et par une ancienne voie ferrée qui ne semble plus en service.

Ces dernières années, le nombre des usagers du train est en augmentation en gare de SÉLESTAT (+ 7 % entre 2016 et 2017 et + 3,7 % entre 2017 et 2018), mais il baisse à EBERSHEIM (- 27 %) et à SCHERWILLER (- 9,5 %), ce qui peut sans doute s'expliquer par le faible nombre d'arrêts des trains à EBERSHEIM (d'où il est alors plus rapide de se rendre directement à SÉLESTAT) ainsi que par les travaux sur la ligne MOLSHEIM-SÉLESTAT s'agissant de l'arrêt de SCHERWILLER. Le service de transports intercommunal de la communauté de communes de SÉLESTAT (TIS) devrait pouvoir être davantage utilisé au départ ou à l'arrivée en gare de SÉLESTAT.

<i>gares</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>
SÉLESTAT	2 074 582	2 217 910
EBERSHEIM	14 582	13 195
SCHERWILLER	7 288	5 330

Source : COREST CENTRE ALSACE



## IV.- CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

L'analyse des résultats de l'application du SCOT montre une perte du dynamisme démographique et de la construction neuve sur le territoire du SCOT de SÉLESTAT et sa région, mais ce constat n'est pas propre à ce territoire. Il demandera toutefois certainement un infléchissement des objectifs du SCOT lors de la révision qui sera engagée.

En **matière d'habitat**, les élus souhaitent un SCOT stratège qui adapte plus finement l'offre à développer et les objectifs de densité à la réalité de chaque territoire, tout en ayant à l'esprit un objectif d'équité et de complémentarité territoriale. Le SCOT doit exprimer des objectifs propres aux villes, aux villages, aux vallées, à la plaine...

Mais, au-delà de l'offre de construction neuve, la transformation de l'existant et les interventions dans le tissu bâti doivent être maintenues, permettant la résorption de la vacance de logements, la transformation des corps de ferme, le remplissage des « *dents creuses* »...

Le SCOT doit aussi envisager le développement de l'habitat en lien avec les enjeux de mobilité et de développement économique et la diversité de l'offre de logement doit répondre à la variété des parcours résidentiels de plus en plus complexes et mobiles.

La **maîtrise de l'urbanisation** constitue un point fort du SCOT. La délimitation des « *enveloppes bâties de référence* » par le SCOT a pu poser certains problèmes lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, mais elle a aussi permis de limiter l'étalement urbain. Les objectifs de densité exprimés par le SCOT posent quant à elles de nombreux problèmes, en particulier dans les villages (surtout du piémont viticole et des vallées), où les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux peinent à investir pour proposer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espace.

En **matière d'économie**, les possibilités d'extension admises par le SCOT n'ont pas été entièrement utilisées à ce jour, mais les élus constatent une nette relance des activités et ont dû répondre à de nombreuses demandes d'extension d'entreprises notamment industrielles sur ou à proximité de leur site. Ce constat conduit à penser que le SCOT doit aussi préserver les possibilités d'extension pour répondre aux besoins des entreprises locales (souvent non anticipables) en introduisant plus de souplesse dans la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur ces sites d'activités parfois très anciens. L'inscription et la localisation des ZACOM dans le SCOT a permis de mieux organiser l'accueil du « grand commerce » sur le territoire et d'autoriser, dans ces secteurs, des projets commerciaux répondant aux besoins des habitants. Concernant le tourisme, le territoire souffre encore d'un manque de capacité hôtelière (notamment pour l'accueil de groupes), enjeu qui doit encore être porté par le SCOT.

En **matière de mobilité**, si beaucoup a été fait... beaucoup reste encore à faire. Le SCOT a joué un réel rôle de déclencheur et de prise de conscience d'enjeux communs. Le réseau « TIS » de transports en commun de la communauté de communes de SÉLESTAT, l'engagement des travaux du contournement de CHÂTENOIS, le développement de l'offre ferroviaire en gare de SÉLESTAT et le démarrage du réaménagement des espaces autour de celle-ci concourent à l'amélioration des conditions de mobilité sur le territoire. Les principales interrogations concernent désormais l'hypothèse d'un transfert des compétences en matière de mobilité de l'échelle des communautés à celle du PETR, selon les possibilités qui se profilent dans la loi d'orientation des mobilités, avec des partenariats probables à définir avec l'État, la région GRAND EST ou la collectivité européenne d'ALSACE...

**L'environnement et les paysages** constituent des atouts pour le territoire du SCOT qui constitue un cadre de vie attractif. Les résultats de l'application du SCOT sont plutôt positifs en matière de réservoirs de biodiversité et les élus ont relevé que les couloirs écologiques doivent rester des tracés de principe dans le SCOT, à charge pour les communes et communautés de traduire plus précisément ces tracés dans leurs documents locaux d'urbanisme. Ces dispositions pourront être affinées ou amendées dans le cadre de la révision du SCOT, tout comme les liaisons environnementales transfrontalières.

Les changements climatiques paraissent devoir être mieux à prendre en compte, en particulier au regard de l'importance du patrimoine forestier.

D'autre part, il est aussi apparu qu'une réflexion devra être à mener dans le cadre de la révision du SCOT pour déterminer des indicateurs et modalités de suivi plus pertinents, limités à l'essentiel et qui correspondent à des éléments sur lesquels le SCOT peut avoir un effet.

D'ici quelques mois, l'approbation des procédures d'élaboration et de révisions des documents locaux d'urbanisme qui sont en cours permettra la traduction des objectifs et orientations exprimées par le SCOT dans les PLU concernant les deux tiers des communes du périmètre.

Le SCOT doit désormais être révisé pour tenir compte de l'élargissement de son périmètre, conséquence de l'adhésion de la commune de GRUSSENHEIM à la communauté de communes du RIED DE MARCKOLSHEIM.

L'analyse des résultats de l'application du SCOT a permis d'observer et de comprendre ce qui s'est passé depuis six ans en ALSACE CENTRALE, pour mieux apprécier ce qu'il serait nécessaire de corriger et de prévoir dans le cadre de la révision du SCOT, qui devra permettre à l'ensemble des communes d'y prendre part, dans le cadre de réflexions qui pourraient aussi faire évoluer les structures institutionnelles et les partenariats territoriaux...