

Décision du Bureau

(Séance du 07/07/2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 08
— Présents/remplacés : 08 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sélestat arrêté en date du 24.04.2025

Rapport présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sélestat, arrêté en conseil municipal en date du 24 avril 2025.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 (2°) du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-16 dudit code, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sélestat est soumis à l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale.

Par courrier en date du 6 mai 2025, la maire de Sélestat a notifié le projet de PLU au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, le syndicat devant exprimer l'avis sollicité dans un délai de trois mois.

Contexte

Le conseil municipal de Sélestat a prescrit la révision n° 3 de son plan local d'urbanisme par une délibération en date du 28 avril 2016.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 24 avril 2025.

Éléments du projet de Plan Local d'Urbanisme de Sélestat

Éléments de présentation

Sélestat, commune de 19 300 habitants (INSEE 2021), est intégrée à la Communauté de communes de Sélestat et Territoires. Située entre les deux principales agglomérations alsaciennes – Strasbourg au nord et Colmar au sud –, elle est couverte par le SCoT de Sélestat et sa Région. Ce dernier identifie Sélestat, dans son armature urbaine, comme une « ville moyenne », constituant le pôle principal parmi les pôles urbains majeurs du territoire.

En 2017, elle comptait 10 087 logements, dont 66.6% de logements collectifs, 9.5% de logements vacants (soit 950 logements), 10.3% de logements sociaux et 72.4% des logements occupés par 1 ou 2 personnes seulement. Les résidences principales sont occupées à 46.8% par les propriétaires et à 49.7% par des locataires.

Sélestat est un pôle commercial structurant à l'échelle du Bas-Rhin et de l'Alsace Centrale, se distinguant par la plus forte densité de surfaces commerciales par habitant parmi les villes moyennes du département. Son offre repose sur son centre-ville, une vaste zone commerciale au nord et une zone commerciale plus récente au sud. Sélestat bénéficie d'un rayonnement régional, mais reste confrontée à la concurrence des pôles de Strasbourg et Colmar.

Sélestat compte deux zones d'activités économiques majeures :

- La zone d'activités Nord, qui accueille une diversité d'activités (commerce, industrie, services, artisanat, logistique).
- La zone d'activités Sud, en phase de requalification, qui regroupe des activités industrielles, artisanales, logistiques et commerciales.

Le PLU vise à renforcer le développement économique à travers ces zones, tout en soulignant la nécessité de valoriser le foncier existant, notamment via la reconversion de friches et sites sous-exploités, afin d'optimiser l'espace et améliorer l'image urbaine.

Concernant le secteur touristique, sur la commune de Sélestat, l'INSEE recense, au 1er janvier 2020, plusieurs structures d'hébergement touristique : 6 hôtels ; 1 camping ; et 1 résidence de tourisme.

Éléments du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de SELESTAT définit les orientations générales des politiques publiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité de la ville

Orientation 2 : Organiser le développement durable de la ville

Orientation 3 : Proposer un cadre de vie agréable et attractif

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

Orientation 1 : Mettre en œuvre des actions en faveur de la diversité paysagère

Orientation 2 : Préserver et mettre en valeur les franges urbaines

Orientation 3 : Rendre accessible la ville et son environnement aux modes doux

Orientation 4 : Préserver la qualité paysagère sur l'ensemble du territoire urbain

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

Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur l'espace agricole

Orientation 2 : Conserver l'activité traditionnelle de maraîchage

Orientation 3 : Protéger les espaces naturels remarquables et notamment les écosystèmes liés à l'eau

Orientation 4 : Préserver et remettre en état les continuités écologiques

Orientation 5 : Maîtriser les ressources, les risques, pollutions et nuisances

IV- LES ORIENTATION GENERALES THEMATIQUES

→ L'habitat

Orientation 1 : Adapter la production de logements aux besoins du territoire

Orientation 2 : Relancer l'attractivité résidentielle du centre ancien

Orientation 3 : Répondre à l'enjeu que représente l'hébergement des populations les plus fragiles

→ Les transports et les déplacements

Orientation 1 : Faciliter le recours aux transports collectifs

Orientation 2 : Développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile

Orientation 3 : Poursuivre l'adaptation du réseau viaire

→ Les réseaux d'énergie

→ Le développement des communications numériques

→ L'équipement commercial

Orientation : conserver le bon niveau d'équipement commercial et augmenter son attractivité

→ Le développement économique et les loisirs

Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie de développement économique adaptée au territoire

Orientation 2 : Développer l'attractivité touristique et conforter l'offre en équipements de loisirs

V- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Orientation 1 : Poursuivre le renouvellement urbain et relancer une urbanisation maîtrisée en extension

Orientation 2 : Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain

Orientation 3 : Optimiser le foncier voué à l'activité économique

La commune de Sélestat ambitionne d'atteindre une population communale d'environ 21 000 habitants à l'horizon 2040, soit un taux de variation annuelle moyen de 0,5%.

Le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2040 est déterminé par rapport à la projection démographique et au phénomène de desserrement des ménages. Le besoin global de nouveaux logements à produire est de 1 890 logements, dont :

- 910 nouveaux logements pour permettre l'accroissement de la population communale.
- 980 nouveaux logements pour supporter le desserrement des ménages.

Parmi les 1 890 logements à réaliser, 1 180 peuvent l'être dans le cadre du renouvellement urbain (y compris en comblement de dents creuses, pouvant consommées des ENAF). Il reste donc 710 logements à réaliser en extension. La ville de Sélestat se fixe une densité résidentielle moyenne de 70 logements/ha pour réaliser ces logements en extension afin de ne pas consommer plus de 10ha en étalement.

Le projet de PLU prévoit au total 23.24 ha en extension du T0 pour le développement de l'habitat. Ces surfaces sont définies par rapport à l'enveloppe bâtie de référence élaborée par le SCoT de Sélestat et sa région et concernent des espaces déjà urbanisés depuis l'arrêt du SCoT (5.9 ha) et classés en zone U (17.81 ha) ou 1AU (5.43 ha). La surface inscrite en urbanisation future à destination d'habitat, en étalement, est de 7.3 ha (zone 2AU à l'ouest de la ville).

En matière de compatibilité avec les surfaces du SCoT, il convient également d'intégrer au calcul les surfaces dédiées aux équipements. Celles-ci représentent 22.3 ha (zone UE), dont 2.07 ha déjà consommés depuis 2013.

Au total, ce sont donc 45.54 ha inscrits pour le développement de l'habitat et des équipements (zones U ; UE et 1AU) auxquels s'ajoutent les 7.3ha inscrits en 2AU, en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

Concernant le développement économique, le projet de PLU prévoit 54,68 hectares d'extension (hors T0) destinés à l'activité économique. Il convient de noter que cette superficie se compose de zones UX (35,8 ha), dont 19,05 ha sont déjà partiellement

urbanisés, ainsi que de la zone 1AUXi (18,88 ha), située dans la zone industrielle nord (ZI Nord).

Analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme de Sélestat

L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sélestat intervient dans un contexte particulier, marqué par la **révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, document auquel le PLU doit être compatible. Il convient de rappeler que, conformément au cadre législatif, cette compatibilité doit être appréciée au regard du SCoT actuellement en vigueur, à savoir celui approuvé en 2013.

Cependant, les évolutions récentes des politiques publiques, notamment en matière de transition écologique et de gestion économe du foncier, imposent une lecture renouvelée des documents d'urbanisme. Les collectivités sont ainsi invitées à anticiper ces mutations pour adapter leurs stratégies d'aménagement aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux. La prise en compte de ces impératifs est désormais incontournable pour garantir un développement territorial à la fois harmonieux et soutenable.

L'analyse des résultats du SCoT réalisée en 2019 a mis en évidence plusieurs limites du document, notamment concernant les prévisions démographiques. Ces projections ont orienté certains choix en matière d'aménagement et de consommation foncière, ce qui a motivé la prescription de sa révision. Cette dernière s'inscrit désormais dans un cadre législatif profondément transformé, notamment par la loi « Climat et Résilience » de 2021. Cette loi introduit des objectifs ambitieux en matière de sobriété foncière, avec pour horizon l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Même si certaines décisions restent à prendre dans le cadre de la révision du SCoT, il est d'ores et déjà acté que l'ensemble des documents d'urbanisme du territoire devront s'inscrire dans une logique de modération foncière renforcée.

Dans ce contexte, l'analyse du projet de PLU de Sélestat repose sur une double grille de lecture :

- d'une part, l'évaluation de sa **compatibilité avec le SCoT actuellement en vigueur** ;
- d'autre part, une **appréciation anticipée de sa capacité à intégrer les futurs enjeux** issus de la révision du SCoT, en particulier ceux liés à la sobriété foncière et à la transition écologique.

1. Armature urbaine, maîtrise de l'étalement urbain et consommation foncière

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé en 2013 identifie la Ville de Sélestat parmi les pôles urbains majeurs du territoire, en tant que **ville moyenne** (centre intermédiaire dans l'armature régionale). Le DOO fixe à ce titre l'orientation suivante :

« Renforcer le rôle de la ville moyenne de Sélestat, véritable moteur urbain de ce territoire. Elle doit poursuivre son développement [...] en poursuivant la densification et la diversification de son tissu résidentiel [...] et en confortant sa base économique. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU traduit globalement cette ambition à travers :

- l'Orientation I.1 : Renforcer l'attractivité de la ville, qui vise notamment à « *proposer une offre d'habitat qualitative et diversifiée* » et à « *permettre le développement économique et la création d'emplois* » ;
- l'Orientation I.2 : Organiser le développement durable de la ville, qui entend « *maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière* » en privilégiant le renouvellement urbain et des formes urbaines plus denses et économes en foncier.

Ces objectifs sont en cohérence avec les orientations du D00 du SCoT et doivent être salués.

Cependant, cette stratégie gagnerait à être **renforcée par une attention accrue à la densification du tissu urbain existant**, tel que le recommande également le SCoT en vigueur. À ce titre, certaines dispositions du règlement du PLU, qui s'appuient notamment sur l'Orientation I.3 : « *Proposer un cadre de vie agréable et attractif* », pourraient, si elles ne sont pas réétudiées, **limiter les possibilités de densification** (ex : restrictions de hauteur, distances par rapport aux limites parcellaires, gabarits, etc.).

Si la préservation du patrimoine, du paysage et de l'identité urbaine de Sélestat est évidemment un enjeu central, ces considérations ne doivent pas entraver les efforts de densification nécessaires à la transition vers une ville plus compacte et sobre en foncier. Un juste équilibre doit ainsi être recherché entre qualité du cadre de vie et intensification de l'usage de l'espace bâti, afin que Sélestat puisse pleinement assumer son rôle de pôle structurant, dans le respect des orientations du SCoT.

→ Consommation foncière – Habitat et équipements

Le D00 du SCoT estimait les besoins de développement urbain pour la commune de Sélestat, en extension hors enveloppe bâtie de référence, à environ **45 hectares** à horizon 2030, pour répondre aux besoins en habitat et en équipements.

Le projet de PLU inscrit aujourd'hui environ **45,5 hectares** (zones U et 1AU) mobilisables à cet effet, dont environ 8 hectares déjà consommés depuis l'approbation du SCoT. Cette surface est globalement compatible avec les objectifs du D00, mais appelle néanmoins à la vigilance. En effet, l'analyse des résultats du SCoT menée en 2019 a montré que ces besoins fonciers avaient été surévalués au regard de la croissance démographique réellement observée.

En outre, certaines zones destinées à accueillir des équipements publics (ex. Tanzmatten, station d'épuration) paraissent surdimensionnées au regard des besoins réels exprimés ou anticipés. Une révision à la baisse de ces emprises pourrait être envisagée pour mieux ajuster l'offre foncière au besoin.

→ Consommation foncière – Développement économique

Le projet de PLU prévoit l'inscription de **54,68 hectares** de zones à vocation économique en extension du T0 du SCoT en vigueur (zones UX et IAUX), dont 19 hectares ont déjà été urbanisés depuis 2013.

Le SCoT, quant à lui, fixait :

- environ **46 hectares** pour répondre aux besoins du développement économique intercommunal (compétence communautaire) ;
- ainsi qu'une **enveloppe complémentaire de 75 hectares** pour les projets économiques d'échelle SCoT.

Ces enveloppes ont déjà été intégrées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Il convient de noter que la transformation d'une zone IIAUX en IAUX dans la zone industrielle

Nord, qui est identifiée comme un site d'échelle SCoT pourrait aggraver la situation de dépassement par rapport au SCoT en vigueur. Cette évolution peut toutefois s'entendre dans une perspective à long terme (le PLU se projetant à l'horizon 2040), et fera l'objet d'un réexamen dans le cadre de la révision du SCoT.

→ Surfaces en 2AU et réserve foncière

Le projet de PLU comprend également environ 40 hectares classés en zone 2AU, situés en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT :

- une grande partie concerne le site des antennes au sud de la ville (potentiellement à vocation économique) ;
- une autre concerne un secteur à l'Ouest de la ville, identifié pour du développement résidentiel.

Ces surfaces soulèvent plusieurs interrogations. Le site des antennes, aujourd'hui classé en zone UEb (affectée à un usage spécifique) n'était pas intégré dans l'enveloppe urbaine au moment de l'approbation du SCoT. Son reclassement en 2AU équivaut donc à une extension nouvelle, prévue à long terme, ce qui ne peut être assimilé à un simple maintien de zone 2AU antérieure. Or, selon le DOO du SCoT, les zones de réserve foncière dépassant les surfaces autorisées peuvent être maintenues "pour partie", mais sans ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne pourra intervenir que dans un cadre de compatibilité actualisé, soit après la révision du SCoT, ce qui semble difficilement envisageable au vu de l'enveloppe contrainte attribuée au territoire en termes de foncier, soit dans le cadre d'un projet reconnu à un niveau supérieur (projet d'envergure régionale ou nationale), non identifié à ce jour.

→ Enjeux ZAN

Les surfaces mobilisées par le projet de PLU de Sélestat sont importantes et auront un impact significatif sur la trajectoire ZAN à l'échelle du territoire du PETR. Dans le cadre de la révision du SCoT, le référentiel d'analyse de la consommation foncière ne reposera plus sur l'enveloppe urbaine définie en 2013, mais sur l'OCS Grand Est, outil développé par la Région et désormais utilisé comme base commune. Ce changement de référentiel pourra entraîner des écarts d'interprétation : certaines surfaces considérées comme « consommées » dans le SCoT actuel pourraient ne plus l'être dans l'OCS – et inversement. Toutefois, malgré ces ajustements méthodologiques, le volume global de consommation foncière demeure conséquent, et doit être examiné avec attention au regard des objectifs de sobriété fixés par la loi Climat et Résilience.

Dans cette perspective, et bien que le SCoT révisé ne soit pas encore approuvé, il revient aux communes du territoire d'anticiper ces évolutions pour éviter des décisions irréversibles – les fameux « coups partis » – qui compromettraient la trajectoire collective vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ainsi, même si le projet de PLU de Sélestat peut être considéré comme globalement compatible avec le SCoT en vigueur en termes de consommation foncière, une mise en compatibilité sera très probablement nécessaire une fois le SCoT révisé approuvé, afin de garantir la cohérence d'ensemble des documents d'urbanisme à l'échelle du territoire.

2. Démographie et habitat

Le projet de PLU de Sélestat se fonde sur une hypothèse de croissance démographique modérée, avec un passage de 19 300 habitants en 2017 à 21 000 en 2040, soit une augmentation de 1 700 habitants. Cela se traduit par un besoin estimé de **1 890 logements supplémentaires** à l'horizon 2040, dont :

- **980 logements** pour compenser le desserrement des ménages (hypothèse de 1,89 habitant/logement),
- **910 logements** pour répondre à la croissance démographique.

Le PETR soutient globalement ces objectifs, en cohérence avec la place stratégique de Sélestat dans l'armature urbaine du SCoT, en tant que ville moyenne structurante, bien desservie et dotée d'équipements et services attractifs. Assurer une offre de logements suffisante est indispensable pour maintenir son rôle moteur et répondre aux besoins économiques et sociaux du territoire.

La répartition envisagée des logements est la suivante :

- **600 logements** sur friches industrielles,
- **580 logements** sur des dents creuses,
- **710 logements** en extension urbaine.

Le PETR salue la volonté de **mobiliser les friches**, en particulier les sites stratégiques proches de la gare, qui permettent de concilier renouvellement urbain et sobriété foncière. Cependant, il est important de souligner que les **dents creuses identifiées** correspondent, pour une large part, à des espaces qui n'ont pas été inclus dans l'enveloppe urbaine du SCoT approuvé en 2013 et considérés comme non artificialisés selon l'OCS Grand Est. Leur urbanisation contribue donc à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Dans ce contexte, l'intégration du parc de logements vacants dans la stratégie globale est essentielle : selon le rapport de présentation, 959 logements étaient vacants en 2017, et l'OPAH-RU récemment mise en place constitue un levier fort pour favoriser la remise sur le marché d'une partie de ces logements

Par ailleurs, le PETR attend du PLU de Sélestat qu'il soutienne **activement les formes de « densification douce »**, dans le tissu, qui représentent déjà une part significative des logements produits ces dernières années. Il s'agit notamment :

- des projets **BIMBY** (« Build in My Backyard »),
- des opérations de **surélévation**,
- des opérations d'**extension**,
- de la **démolition-reconstruction**.

Ces formes de densification dans le tissu bâti existant doivent non seulement être reconnues dans les objectifs chiffrés du PLU, mais aussi **rendues possibles par le règlement**, en assouplissant les règles relatives aux hauteurs, aux retraits par rapport aux limites séparatives, ou aux gabarits. À titre d'exemple, la zone UC limite actuellement la hauteur à 8,5 m à la gouttière et 13 m au faîtage, alors même que des bâtiments existants dépassent ces hauteurs tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain. Ce sont précisément ces **formes urbaines compactes et qualitatives** qu'il convient de promouvoir.

Dans cet esprit, il est également attendu de :

- Revoir certaines OAP afin de fixer des densités minimales plus ambitieuses, notamment dans les secteurs bien desservis. A ce sujet, le PETR relève que les OAP fixent, en fonction des secteurs, des densités minimales ou des densités moyennes et s'interroge sur l'objectif de ces variations dans la présentation du document et rappelle que le DOO fixe des **densités minimales**.

- Préciser des objectifs quantitatifs pour le développement de logements collectifs et intermédiaires, comme le prévoit le DOO,

Concernant la taille des logements, le PETR attire l'attention sur le besoin croissant en logements de petite taille, adaptés aux personnes seules, aux jeunes, aux personnes âgées ou aux familles monoparentales. Si l'attractivité pour les familles est légitime, il est essentiel d'assurer une offre diversifiée, adaptée à la variété des besoins.

Par ailleurs, en matière de **logements aidés**, le SCoT impose un objectif de **20 %** à l'échelle communale, applicable à l'ensemble des opérations, et non uniquement à celles de plus d'un hectare. Si cet objectif est bien mentionné dans le PADD, **il n'est pas décliné dans les OAP ou le règlement**, ni garanti en termes de mise en œuvre. Il conviendrait d'y remédier pour assurer la production effective de logements sociaux et garantir la mixité sociale à l'échelle de la ville.

Enfin, le DOO du SCoT en vigueur fixe une cible claire : **75 % des logements produits doivent être de type collectif ou intermédiaire**, avec une exigence d'explicitation dans les documents d'urbanisme. Or, les OAP du PLU de Sélestat ne traduisent pas cet objectif sous forme **chiffrée**. Une traduction réglementaire explicite est nécessaire.

En l'état, le volet habitat du PLU de Sélestat **n'apparaît pas pleinement compatible** avec les orientations du SCoT en vigueur, qui fixe des **objectifs plus ambitieux en matière de densification (y compris dans le tissu), de mixité sociale et de typologies de logements**. Sélestat, en tant que **pôle urbain principal**, doit assumer ce rôle structurant pour le territoire, notamment dans un contexte de révision du SCoT où les exigences seront renforcées pour atteindre les objectifs de **sobriété foncière et ZAN**.

L'attention de la commune est également attirée sur la temporalité de l'ouverture des zones destinées à l'habitat. Au vu du potentiel offert par les friches et dans le tissu, il serait préférable de reporter l'ouverture des zones 1AU à travers l'échéancier des OAP.

3. Développement économique

Le projet de PLU de Sélestat prévoit l'ouverture à l'urbanisation de **54,68 hectares de zones à vocation économique (UX et 1AUXi)** en dehors du T du SCoT, dont 19 hectares déjà urbanisés depuis 2013. Ces surfaces, situées en dehors de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT, s'ajoutent à des enveloppes déjà pleinement mobilisées à l'échelle intercommunale et à l'échelle du SCoT.

Les enjeux de **dépassement et de consommation foncière** associés à ces extensions ont été développés plus haut.

Le secteur de la zone industrielle Nord, notamment la partie située entre Sélestat et Ebersheim, est identifié par le DOO comme un site d'échelle SCoT pour lequel les objectifs suivants sont fixés : *« Le site de la zone centrale vise plus particulièrement à maîtriser durablement le potentiel ferroviaire de la gare de Sélestat et/ou à étudier et préserver, le cas échéant, la possibilité d'un embranchement ferroviaire au Nord du Parc d'activités Nord de Sélestat pour une grande zone d'activités de production, voire une zone de fret ferroviaire située à cheval sur les bans de la ville moyenne et d'Ebersheim. L'objectif du SCoT est d'offrir ici une zone d'extension possible aux entreprises de production importantes du territoire, en complémentarité avec la zone de Dambach-la-Ville et de préserver l'avenir en termes de gestion des flux de marchandises en permettant le cas échéant un raccordement ferroviaire de ce site d'activités économiques. Ce site pouvant être affecté partiellement par un risque potentiel d'inondation centennale (procédure de PPRI annoncée pour la fin 2012*

pour le Giessen-Lièpvrette), sa mise en œuvre nécessaire (elle répond réellement à des besoins actuels) devra être engagée en étroite partenariat avec les services compétents de l'Etat afin de prendre en compte les premiers éléments d'aléas connus » Dans ce contexte, le PLU devra garantir la vocation industrielle de cette zone, en veillant à la prise en compte du PPRI.

Certaines dispositions réglementaires du projet de PLU permettent, parfois sous conditions, des activités de commerce de gros, de restauration ou d'hôtellerie dans des zones initialement prévues pour l'artisanat ou l'industrie (1AUXi et UXa). Or, ces fonctions peuvent détourner le foncier de ses usages stratégiques, créer une concurrence directe avec le centre-ville, aller à l'encontre des objectifs de l'ORT, qui vise à renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Le PETR encourage donc la commune à **restreindre strictement ces usages** dans ces zones, en particulier celles en extension du TO du SCoT, qui sont de véritables opportunités pour l'implantation artisanale ou industrielle. Il rappelle que le choix des destinations en périphérie a un impact direct sur le centre-ville, et qu'une stratégie cohérente entre centralité urbaine et zones d'activités est indispensable.

4. Mobilités

Depuis le 1er janvier 2025, le PETR Sélestat Alsace Centrale est devenu **autorité organisatrice de la mobilité (AOM)**. Cette évolution marque un tournant structurant dans la gouvernance des mobilités et implique une coordination renforcée entre les documents d'urbanisme et les nouvelles compétences du PETR en matière de mobilités, notamment avec la **création du réseau de transports en commun « ELSA »**.

Dans ce contexte, plusieurs éléments du diagnostic mobilité du projet de PLU mériteraient une mise à jour. À titre d'exemples :

- P.125 : il serait pertinent de mentionner l'accessibilité des aéroports de Bâle-Mulhouse et d'Entzheim en TER, en complément de l'accès automobile.
- P.126 : il existe une liaison TER entre Sélestat et Molsheim sans correspondance à Strasbourg.
- P.128 : la formulation « bus gérés par le Conseil Départemental » est obsolète, ces services sont désormais gérés par la Région Grand Est.
- P.129 : cette page devrait être actualisée pour tenir compte de la prise de compétence mobilité par le PETR, de la création du réseau ELSA et de ses lignes. Par ailleurs, la ligne évoquée relie Scherwiller à Muttersholtz (et non Hilsenheim). Le transport à la demande (TAD) ne se limite pas à l'accès aux services publics : il répond à l'ensemble des motifs de déplacement, au même titre que les lignes régulières.
- P.130 : la carte du TIS, antérieure à 2017, est caduque. Elle devrait être remplacée par une carte à jour du réseau ELSA.
- P.131 : le linéaire d'aménagements cyclables s'élève à environ 37 km, et non au chiffre indiqué.
- P.136 : la carte présentée est obsolète et redondante avec celle de la page suivante, qui est à conserver.

Sur le fond, le PADD affiche une volonté de développement des mobilités alternatives à la voiture. Toutefois, l'orientation 2, « développer les déplacements doux », gagnerait à utiliser la terminologie plus appropriée de « modes actifs ». Il serait également souhaitable d'y intégrer un objectif de développement de l'offre de stationnement vélo, en adaptant les équipements aux différents usages : arceaux simples pour la courte durée, arceaux abrités

pour la moyenne durée, stationnement abrité et sécurisé pour la longue durée. Le PETR encourage aussi à se fixer comme **objectif l'amélioration du maillage cyclable existant**, en réduisant les conflits d'usages avec les piétons, en renforçant la sécurité, la lisibilité et l'attractivité du réseau.

Dans les OAP sectorielles, certaines préconisations relatives aux liaisons dites « douces » mériteraient d'être précisées. Le document mentionne par exemple une largeur de 2 m pour des liaisons piétons/vélos mixtes, alors que les recommandations du CEREMA préconisent au minimum 3 m pour ce type d'aménagement (voie verte). Des prescriptions plus précises permettraient d'éviter la réalisation de cheminements mixtes non conformes. Par ailleurs, le PETR invite à prévoir des liaisons piétons et cycles ombragées, en particulier dans les zones d'activités comme la ZI Nord. Plus largement, dans ces secteurs à forte dominante routière, qui constituent aussi des îlots de chaleur, il est important d'accompagner les aménagements cyclables par des alignements d'arbres favorisant l'ombrage, dans une perspective d'adaptation au changement climatique.

Dans le règlement écrit, les dispositions relatives au stationnement vélo pourraient être **mieux précisées sur le plan qualitatif** et parfois plus volontaristes sur le plan quantitatif. Il serait par exemple utile de rappeler qu'un emplacement vélo représente 2 m², qu'un local dédié doit être facilement accessible, de préférence au rez-de-chaussée, et que les emplacements extérieurs doivent être sécurisés, avec des arceaux scellés au sol (et non des pince-roues). Ces précisions contribueraient à garantir une réelle fonctionnalité des dispositifs de stationnement vélo, en cohérence avec les ambitions en matière de mobilités actives.

5. Environnement

Le SCoT fixe comme objectif la **préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue**, avec une attention particulière portée à la protection et la matérialisation des corridors écologiques, qu'ils soient existants, fonctionnels ou à recréer. Le DOO prévoit explicitement que ces corridors doivent :

- être précisés à l'échelle communale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme,
- être inscrits en zones naturelles et/ou agricoles dans les PLU,
- faire l'objet, le cas échéant, de mesures de rétablissement des continuités écologiques

Le site TDF est identifié par le SCoT comme étant situé sur un **corridor écologique** et une **structure relais prairiale**. L'évaluation environnementale du PLU confirme la **présence d'enjeux écologiques forts** sur ce secteur. Elle indique que : « *L'ensemble de l'aire d'étude présente des enjeux liés à la réglementation de protection des espèces [...], notamment pour certaines espèces d'oiseaux protégées.* »

À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation du site TDF, dans sa configuration actuelle, apparaît difficilement compatible avec les objectifs de préservation écologique, tant du point de vue du SCoT que de la réglementation nationale relative aux espèces protégées. Le PETR invite donc à renoncer à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, ou a minima à reconsidérer son périmètre afin de préserver les fonctionnalités écologiques identifiées.

L'évaluation environnementale identifie également des effets attendus sur la biodiversité dans le cadre de l'urbanisation de plusieurs dents creuses, dont certaines présentent des milieux sensibles ou humides. C'est notamment le cas du site « Badmatt », qui comprend une **zone humide**. Or, conformément à la séquence ERC (éviter, réduire, compenser), le

principe doit rester celui de l'évitement, en particulier lorsque les enjeux environnementaux sont clairement identifiés. Dans ce contexte, le PETR recommande de retirer le site Badmatt de l'enveloppe à urbaniser.

Le PETR salue la présence de l'OAP thématique dédiée à la TVB, qui propose des préconisations globalement cohérentes avec les orientations du SCoT. Cependant, il regrette que **les mesures directement liées à la fonctionnalité de la TVB ne soient formulées principalement qu'à titre de préconisations**, et non comme des orientations, c'est notamment le cas de la porosité des clôtures. En l'état, les orientations portent principalement sur des enjeux paysagers, alors même que des mesures écologiques concrètes gagneraient à être renforcées.

6. Paysage

Le PETR salue les intentions affichées par la commune en matière de protection et de valorisation du paysage, notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), où sont affirmés plusieurs objectifs essentiels tels que la **maîtrise des limites de l'urbanisation**, la préservation et la mise en valeur de la **nature en ville**, ou encore la volonté de **mettre en cohérence et harmoniser les entrées de ville**. Ces orientations rejoignent pleinement les objectifs fixés par le SCoT.

Le règlement du PLU comporte par ailleurs un ensemble de dispositions pertinentes visant à préserver les éléments les plus remarquables du paysage local : haies arbustives, micro-boisements, ripisylves, vergers en milieu ouvert, mais aussi arbres d'alignement, parcs et jardins, ou encore arbres isolés remarquables dans le tissu urbain. Ces mesures traduisent une prise en compte bienvenue des continuités paysagères et écologiques à l'échelle communale.

L'OAP thématique "Trame Verte et Bleue" contribue également, au-delà de son volet écologique, à la préservation des structures paysagères et à la qualité des ambiances visuelles de certains secteurs. Toutefois, si des préconisations ou orientations paysagères sont bien formulées en zone agricole, il aurait été pertinent **d'étendre cette approche aux zones d'activités**, notamment celles situées en entrée de ville ou le long des axes structurants, afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de renforcer l'image d'un territoire accueillant, lisible et bien intégré dans son environnement naturel et bâti.

7. Agriculture

Le PETR regrette le choix du classement en zone constructible de l'ensemble des espaces **de maraîchage situés en milieu urbain**, notamment dans les quartiers Est de la commune. Ces surfaces, aujourd'hui cultivées dont certaines en agriculture biologique, présentent une haute valeur agronomique et territoriale, tant sur le plan alimentaire que paysager. Leur suppression représenterait une perte agricole notable, en contradiction avec plusieurs engagements affichés par la ville.

En effet, le PADD du PLU affirme la volonté de « *préserver et renforcer les caractéristiques paysagères des quartiers en maintenant la couture et la perméabilité entre ville et espaces naturels et agricoles : les quartiers Est avec ses zones maraîchères* », reconnaissant ainsi la valeur de ces zones pour l'identité et la qualité de vie des quartiers concernés.

Par ailleurs, ce choix va également à l'encontre des objectifs du SCoT, qui prescrit de « *garantir le maintien des surfaces maraîchères* », dans une logique de soutien aux circuits courts, de préservation des ressources agricoles de proximité, et de sobriété foncière.

Au regard de ces éléments, le PETR encourage vivement la commune à reconsidérer le classement de ces zones dans le PLU, afin de préserver une activité agricole locale, structurante pour le territoire, cohérente avec les ambitions affichées dans le PADD.

8. Climat Air Energie

Le PETR relève que ni le diagnostic ni l'évaluation environnementale du projet de PLU ne font mention du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) du territoire, **pourtant approuvé par le PETR le 29 novembre 2022**. Ce document stratégique, auquel le PLU doit être rendu compatible, fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique. La transition énergétique et l'adaptation au changement climatique sont aujourd'hui des priorités incontournables pour l'aménagement du territoire. Il est essentiel que les documents d'urbanisme, en particulier le PLU, intègrent pleinement ces enjeux afin de garantir un développement à la fois durable et résilient. C'est dans cette perspective que le PETR a engagé la révision du SCoT, en y intégrant directement les objectifs du PCAET à travers un SCoT valant PCAET. Il encourage vivement la Ville de Sélestat à s'inscrire dans cette même dynamique dans le cadre de la révision de son PLU, en veillant à ce son projet s'aligne avec les objectifs de sobriété énergétique, de qualité de l'air, et de résilience face aux dérèglements climatiques.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,
Sur proposition du Président,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-16 et L. 132-9

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

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat arrêté en date du 24 avril 2025.

Considérant qu'il appartient au Bureau d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace Centrale sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sélestat en tant que personne publique associée à son élaboration

APPROUVE l'analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme de Sélestat présentée en rapport.

ÉMET un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 24 avril 2025, sous réserve d'une prise en compte des observations formulées, et en particulier des points suivants :

- la traduction règlementaire des objectifs de densification, de mixité sociale et de diversité des typologies dans le volet habitat ;
- la reconsidération du périmètre du site dit « TDF » au regard des enjeux écologiques identifiés ;
- la réévaluation du classement en zone constructible de certains espaces de maraîchage situés en milieu urbain, au regard de leur valeur agricole et de leur rôle dans le paysage urbain ;

- la vigilance à porter sur les activités autorisées ou autorisées sous conditions dans les secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques, afin de préserver le foncier dédié à l'activité productive.

ENCOURAGE la Ville de Sélestat à anticiper davantage la prise en compte des enjeux liés à la loi dite « climat et résilience » et à la révision du SCoT dans le cadre de la révision de son PLU, notamment en ce qui concerne les enjeux de sobriété foncière.

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

Déports de Messieurs Robert ENGEL et Claude SCHALLER qui ne prennent pas part au vote.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité,

Mise en ligne le 10/07/2025

À SELESTAT, le **09 JUL. 2025**

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.