

ANALYSE DES RÉSULTATS

DE L'APPLICATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE SÉLESTAT ET SA RÉGION

Décembre 2025

PÔLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL SELESTAT ALSACE CENTRALE

15 bd du Maréchal Leclerc
67600 Sélestat

03 88 58 01 60

@ administration@petr-selestat.fr

selestat-alsace-centrale.fr



SOMMAIRE

I.-	PREAMBULE	3
A/	ELEMENTS DE CONTEXTE	3
B/	L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCoT REALISEE EN 2019	4
C/	LA REVISION EN COURS	5
D/	LA DEMARCHE DE L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCoT REALISEE EN 2025.....	6
II.-	L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT	8
A/	ATTEINDRE UNE POPULATION DE 90 200 HABITANTS A L'HORIZON 2030 : LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	8
1/	Éléments de cadrage général au niveau régional.....	9
2/	Évolution du SCoT de Sélestat et sa région	10
3/	Évolution des dynamiques démographiques dans les territoires du SCoT	11
4/	Évolution de la structure des ménages	13
B/	PRODUIRE 9 500 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030 : L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION	17
1/	Éclairages sur l'évolution de la construction au niveau régional	17
2/	La construction neuve sur le territoire du SCoT	19
3/	La construction neuve au sein des communautés de communes du territoire du SCoT	21
4/	Diversifier le parc de logements.....	22
5/	L'évolution du parc de logements locatifs	25
C/	LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES A 640 HECTARES A L'HORIZON 2030	28
1/	Évolution de la consommation foncière globale.....	29
2/	Répartition de la consommation foncière globale et du foncier d'activités.....	30
3/	Consommation foncière à vocation résidentielle.....	32
4/	L'usage du foncier pourrait cependant gagner en « optimisation ».....	34
D/	L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE.....	37
1/	L'évolution de l'emploi salarié et des actifs	37
2/	L'offre foncière pour les activités économiques et commerciales.....	43
3/	Tourisme : un potentiel affirmé, une structuration à renforcer	47
E/	L'ETAT D'AVANCEMENT DES GRANDS EQUIPEMENTS	50
F/	L'ENVIRONNEMENT	52
1/	Le fonctionnement écologique du territoire du SCoT.....	52
2/	La santé publique et les risques naturels	53
3/	La maîtrise de l'énergie et la production d'énergie renouvelable.....	57
4/	Le paysage	60
G/	LA MOBILITE.....	63
1/	Le fonctionnement du territoire : entre vallées et plaine	64
2/	Des évolutions majeures.....	66

3/	<i>L'accessibilité en transports en commun</i>	67
4/	<i>L'accessibilité par les modes actifs</i>	69
III.-	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	71

Conformément à l’**article L.143-28 du Code de l’urbanisme**, une analyse des résultats de l’application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être réalisée **tous les six ans au plus** après son approbation, sa révision ou son maintien en vigueur.

Article L.143-28 du Code de l’urbanisme (extrait)

Modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 203

Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 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, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d'un plan local d'urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision.

A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

Pour le SCoT de Sélestat et sa Région, une **première analyse** avait été réalisée en **2019**, soit **six ans après son approbation en décembre 2013**, portant sur la période **2014-2020**. Cette démarche avait alors conduit à la **prescription de la révision générale du SCoT**.

Six années supplémentaires se sont écoulées depuis cette prescription, et bien que la révision soit toujours en cours, il est nécessaire, au regard de la législation, de procéder à une **nouvelle analyse des résultats de l’application du SCoT** avant fin 2025.

Cette nouvelle analyse vise à :

- **Respecter l’obligation légale** prévue à l’article L.143-28 ;
- **Évaluer les effets du document actuellement en vigueur**, dans l’attente de l’adoption du SCoT révisé ;
- **Appuyer la révision en cours**, en complétant les éléments de diagnostic et en nourrissant la réflexion stratégique avec un retour critique sur la mise en œuvre du SCoT actuel.

I.- PREAMBULE

A/ ELEMENTS DE CONTEXTE

Les élus de l'Alsace centrale se sont accordés sur un **projet de périmètre** interdépartemental de schéma qui a été arrêté par les préfets du Bas-Rhin et du Haut-Rhin le **8 juin 2005**, puis sur la constitution d'un « **syndicat mixte** » chargé de l'élaboration de ce SCoT, créé par arrêté interpréfectoral du **16 décembre 2005**.

L'élaboration du projet de SCoT a été engagée le **6 juin 2006** et le projet de schéma a été arrêté par le comité syndical le **18 décembre 2012**. Soumis à enquête publique en juin 2013, le SCoT a été approuvé le **17 décembre 2013**.

Le dossier du SCoT de Sélestat et sa Région est constitué de trois documents :

- **le rapport de présentation** expose le diagnostic territorial stratégique, l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour le projet de territoire, les objectifs et les orientations, présente l'évaluation environnementale du schéma et un résumé non technique ;
- **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** constitue l'expression du projet d'aménagement du territoire, souhaité par les élus en concertation avec l'État et les autres collectivités publiques ; il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques
- **le document d'orientation et d'objectifs (DOO)** qui exprime les leviers d'actions nécessaires à la mise en œuvre du PADD ; il définit les objectifs et les principes de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire du SCoT et les conditions d'un développement équilibré et cohérent de l'espace. Les objectifs et orientations du DOO sont opposables à d'autres documents ou décisions : plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales, programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale et aux autorisations d'urbanisme concernant plus de 5000 m² de surface de plancher. Des éléments graphiques et les enveloppes bâties de références des communes sont annexés au DOO.

Le SCoT de Sélestat et sa Région a fait l'objet de deux procédures d'évolution avant 2020 :

1. Mise en compatibilité avec la déclaration de projet « Espace Nature » à Breitenbach (2016)

Cette procédure visait à permettre la réalisation d'un projet touristique innovant, autorisé au titre des unités touristiques nouvelles en 2013. Elle a conduit à adapter le DOO pour autoriser, à titre dérogatoire, l'urbanisation d'un secteur identifié comme réservoir de biodiversité. La mise en compatibilité, approuvée par délibération du 28 juin 2016, a intégré les incidences environnementales du projet, notamment sur le site Natura 2000.

2. Modification relative aux « enveloppes bâties de référence » (2019)

Cette modification, approuvée le 4 juin 2019, visait à corriger certaines imprécisions liées à la délimitation des enveloppes bâties de référence. Elle a introduit un dispositif dérogatoire permettant, sous conditions strictes, de majorer les possibilités d'extension urbaine lorsqu'un PLU garantit la préservation de secteurs non bâtis intégrés initialement aux enveloppes bâties.

B/ L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCoT REALISEE EN 2019

Le code de l'urbanisme prévoit qu'au plus tard six ans après l'approbation du SCoT, les résultats de l'application du SCoT doivent être analysés, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales.

L'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2019 avec le concours de l'ADEUS a permis d'observer et de comprendre ce qui s'est passé sur cette période de 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.

Les éléments principaux de cette analyse sont les suivants :

- *La mise en évidence d'une **perte du dynamisme démographique et de la construction neuve** sur le territoire, ce constat n'étant toutefois pas propre aux territoires ;*
- *Les **réponses en matière d'habitat** doivent être envisagées 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 ; au-delà de l'offre de construction neuve, la transformation de l'existant et les interventions dans le tissu bâti doivent être maintenues ;*

- La **maitrise de l'urbanisation** constitue un point fort du SCoT ; la délimitation des « enveloppes bâties de référence » 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** ;
- En matière économique, les possibilités d'extension admises par le SCoT n'ont pas été entièrement utilisées au moment de l'analyse, mais on observe une nette relance des activités et de **nombreuses demandes d'extension d'entreprises** notamment industrielles sur ou à proximité de leur site sont exprimées ; le SCoT doit ainsi **préserver des possibilités d'extension pour répondre aux besoins des entreprises locales**. L'inscription et la localisation des **ZACOM** dans le SCoT a permis de **mieux organiser l'accueil du « grand commerce »** sur le territoire. Le territoire souffre encore d'un **manque de capacité hôtelière** (notamment pour l'accueil de groupes) ;
- **En matière de mobilité, beaucoup reste encore à faire** : le SCoT a joué un réel rôle de déclencheur et de prise de conscience d'enjeux communs ; 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** ;
- 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 de corridors écologiques** ; les **changements climatiques paraissent devoir être mieux pris en compte**, en particulier au regard de l'importance du patrimoine forestier.

C/ LA REVISION EN COURS

En 2017, l'adhésion de la commune de Grussenheim à la communauté de communes du Ried de Marckolsheim a emporté **l'extension correspondante du périmètre du SCoT**. Le code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à l'établissement public en charge du SCoT de prescrire la révision du schéma afin de couvrir la totalité de son périmètre. Ainsi, au-delà des **ajustements qui semblaient nécessaires au regard de l'analyse des résultats** de l'application du schéma, le comité syndical devait prescrire la révision du SCoT de Sélestat et sa Région, afin d'y intégrer la commune de Grussenheim.

La révision générale du SCoT de Sélestat et sa Région a ainsi été engagée par une délibération de prescription en décembre 2019. Les objectifs définis dans ce cadre s'inscrivent dans un contexte d'évolution du contenu des SCoT, marqué par plusieurs réformes législatives (lois ALUR, ELAN...) et par l'adoption du SRADDET du Grand Est. Cette révision vise notamment à :

- Adapter le contenu du SCoT aux nouvelles exigences légales et réglementaires ;
- Actualiser les hypothèses d'évolution démographique ;

- Réévaluer les besoins en matière d'habitat et de développement économique ;
- Recalibrer les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements et de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Permettre une mise en œuvre plus souple et mieux adaptée aux spécificités locales par les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux.

En complément de ces objectifs définis en 2019, la révision engagée vise également à répondre à de nouveaux enjeux apparus depuis, et notamment à :

- Moderniser le contenu du SCoT au regard des évolutions introduites par l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la hiérarchie des normes en urbanisme ;
- Adapter le SCoT aux textes législatifs récents, en particulier à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050 ;
- Engager la transition écologique du territoire dans toutes ses dimensions :
 - Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine ;
 - Adapter l'habitat aux évolutions sociétales et aux nouveaux modes d'habiter ;
 - Favoriser un développement économique compatible avec les impératifs de sobriété foncière et l'objectif ZAN ;
 - Renforcer la résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique.

En octobre 2022, la délibération de 2019 a été complétée afin de **prescrire un SCoT valant PCAET** tel que le permet l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT.

D/ LA DEMARCHE DE L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT REALISEE EN 2025

1/ Une analyse qui s'inscrit dans la continuité de la démarche initiée en 2019

L'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2025 s'inscrit dans le prolongement de la première analyse conduite en 2019. Cette précédente démarche avait permis de poser les bases méthodologiques d'un suivi pertinent et réaliste du SCoT : identification des indicateurs mobilisables (qu'ils soient définis par le document approuvé en 2013 ou complémentaires), définition des périodes de référence, prise en compte des limites des données disponibles, et valorisation des retours d'expérience des élus locaux.

Une réflexion spécifique sur les modalités d'évaluation avait alors été menée avec l'appui de l'ADEUS, dans un contexte de montée en puissance des exigences environnementales et foncières. Cette première démarche avait également mis en lumière les limites du dispositif de suivi défini en 2013 dans le rapport de présentation du SCoT, notamment en ce qui concerne la reproductibilité des indicateurs, la qualité des données disponibles et leur pertinence à l'échelle du territoire.

2/ Une analyse menée en cohérence avec la démarche de révision du SCoT

L'analyse des résultats de l'application du SCoT pour la période 2020-2025 n'a pas fait l'objet d'un processus spécifique et autonome comme ce fut le cas en 2019. Elle a été intégrée à la **démarche globale de révision du SCoT** et a été nourrie tout au long du processus par les nombreux temps d'échange, de travail et de débat qui ont jalonné la révision.

Entre fin 2022 et fin 2025, de nombreux **acteurs du territoire ont été mobilisés** dans le cadre de cette révision :

- Séminaires et ateliers de travail réguliers impliquant élus, techniciens, partenaires, citoyens, etc.
- Groupes de travail thématiques (sur l'habitat, les mobilités, l'économie, la consommation foncière, l'environnement, etc.) ;
- Rencontres avec les conseils communautaires, les communes et les partenaires institutionnels ;
- Entretiens ciblés avec des acteurs économiques ;
- Rencontres avec le Conseil de développement ;
- Visites de terrain et conférences permettant d'alimenter les débats.

Même si aucune réunion n'a été spécifiquement dédiée à l'analyse des résultats du SCoT en tant que telle, **les échanges menés dans le cadre de la révision ont permis une réévaluation continue des effets du document en vigueur**, de ses forces et de ses limites. L'analyse s'est donc construite en parallèle du travail de diagnostic, de prospective et de co-construction des nouvelles orientations, ce qui lui confère une pertinence renforcée.

En effet, réviser un SCoT suppose nécessairement de s'interroger sur les effets du document actuel, d'évaluer les évolutions du territoire, et de présenter des éléments de diagnostic actualisés. À ce titre, la démarche d'analyse s'est appuyée à la fois sur des éléments quantitatifs (indicateurs, données statistiques, analyses territoriales) et sur une lecture qualitative et partagée, issue des échanges avec les élus et les acteurs locaux.

Ce mode d'élaboration a permis une **analyse intégrée**, en phase avec les réalités du territoire et en cohérence avec les objectifs de révision. Il a également renforcé la culture du dialogue et de la co-construction instaurée au fil des années dans la gouvernance du SCoT.

II.- L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

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

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 et sa Région 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.

Rappel des éléments de synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2019

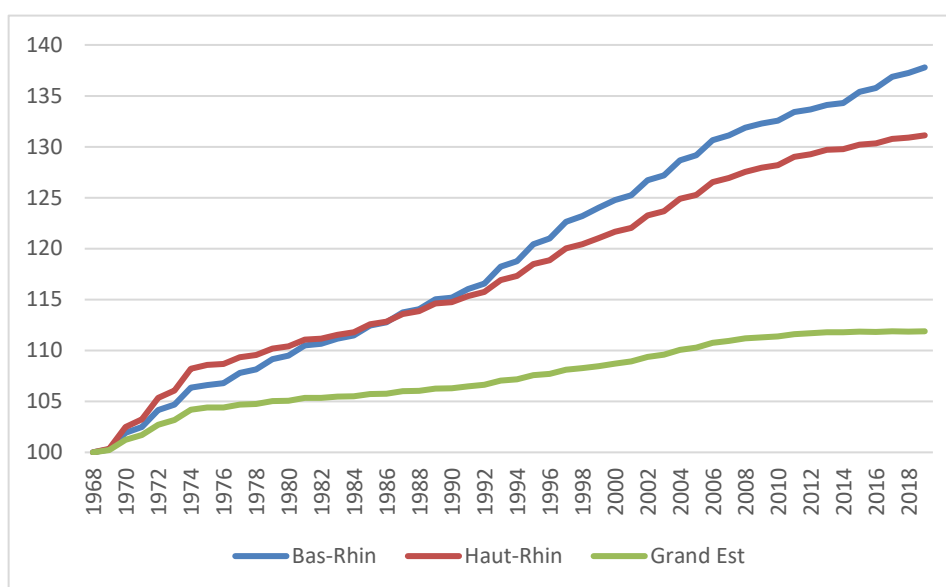
Même si les indicateurs démographiques ne constituent pas des « indicateurs de suivi du SCOT », on retiendra cependant, par rapport au projet de territoire initial inscrit au document :

- *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.*

1/ Éléments de cadrage général au niveau régional

Au 1er janvier 2021, la région Grand Est compte **5 561 287 habitants**, soit un rythme de croissance quasi nul sur la période 2015-2021 (évolution annuelle moyenne de +0,0 %). Ce résultat confirme la tendance observée dans l'analyse de 2019 : après une forte décélération amorcée dès le début des années 2000, la population régionale semble désormais s'installer sur un « plateau », traduisant un essoufflement marqué par rapport aux périodes antérieures.

Graphique : Evolution de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE, Recensement de la population

Le **Bas-Rhin** se distingue néanmoins à l'échelle régionale. Entre 2015 et 2021, sa population progresse de **+0,5 % par an en moyenne**, dépassant le rythme national (+0,3 %) et supérieur à celui observé sur la période 2010-2015 (+0,4 %). Cette croissance repose à la fois sur un solde naturel positif (+0,2 %) et sur un solde migratoire redevenu positif (+0,3 %) après avoir été négatif entre 2010 et 2015, relançant ainsi la dynamique démographique du département.

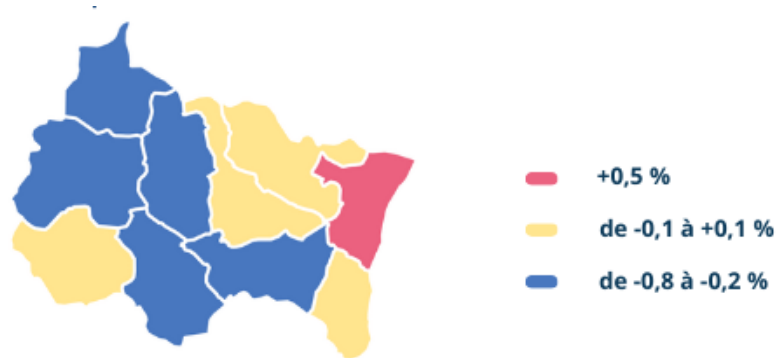
À l'inverse, la croissance démographique demeure très limitée dans le **Haut-Rhin**, avec un taux moyen de **+0,1 % par an** sur la même période. Dans ce département, le solde migratoire est neutre ($\approx 0,0$ %) et le solde naturel légèrement positif (+0,1 %).

Indicateurs	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Grand Est
Variation annuelle de la population (habitants/an)	6001	746	373
Variation annuelle de la population due au solde naturel (habitants/an)	2627	987	2354
Variation annuelle de la population due au solde migratoire apparent (habitants/an)	3373	-241	-1982
Taux de variation annuel moyen de la population (%)	0,53	0,1	0,01

Source : INSEE, Recensement de la population - Exploitation principale, @INTEO : Traitement ADEUS - 2015-2021

Dans les autres départements de la Région Grand Est, la population est stable ou en léger déclin, notamment en Haute-Marne, Meuse, Ardennes, Vosges.

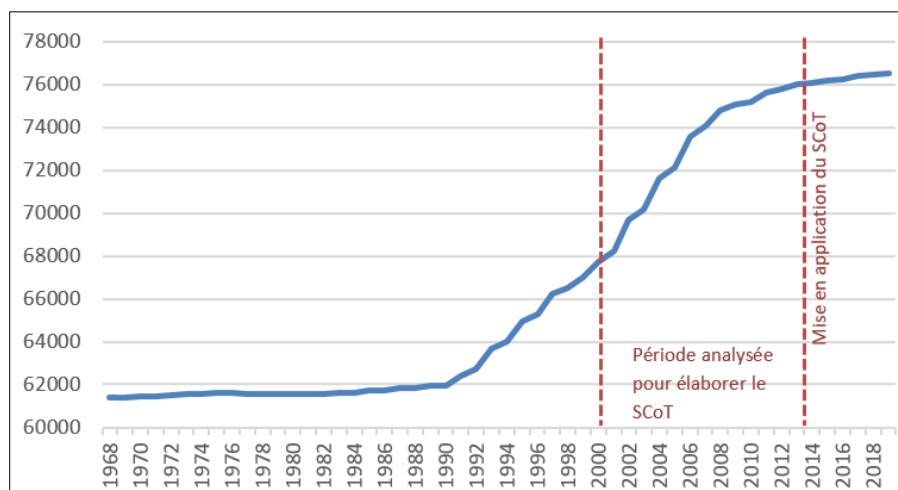
Carte : Evolution annuelle moyenne de la population en Grand Est



Source : INSEE

2/ Évolution du SCOT de SELESTAT et sa Région

Graphique : Evolution de la population du SCoT de Sélestat et sa Région



Source : INSEE

Sur le long terme, le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale n'a connu que deux décennies de croissance démographique soutenue : 1990-1999 et 1999-2009.

- **1990-1999** : +570 habitants/an en moyenne.
- **1999-2009** : +840 habitants/an en moyenne, soit le rythme le plus élevé jamais enregistré.

Sur l'ensemble de la période 1968-2020, le gain annuel moyen s'établit à **moins de 300 habitants**.

Le début des années 2000 marque ainsi la phase la plus dynamique, qui a servi de référence pour fixer les objectifs démographiques du SCoT. Cette situation avait conduit à retenir un scénario plutôt ambitieux, qui ne s'est pas confirmé dans les faits. Depuis la mise en application du SCoT (fin 2013), la croissance démographique est la plus faible jamais observée depuis la fin des années 80, et tend même vers la stagnation.

Ce ralentissement reste toutefois observé sur une période relativement courte, ce qui limite la portée des conclusions définitives. Par ailleurs, la trajectoire démographique locale dépend étroitement :

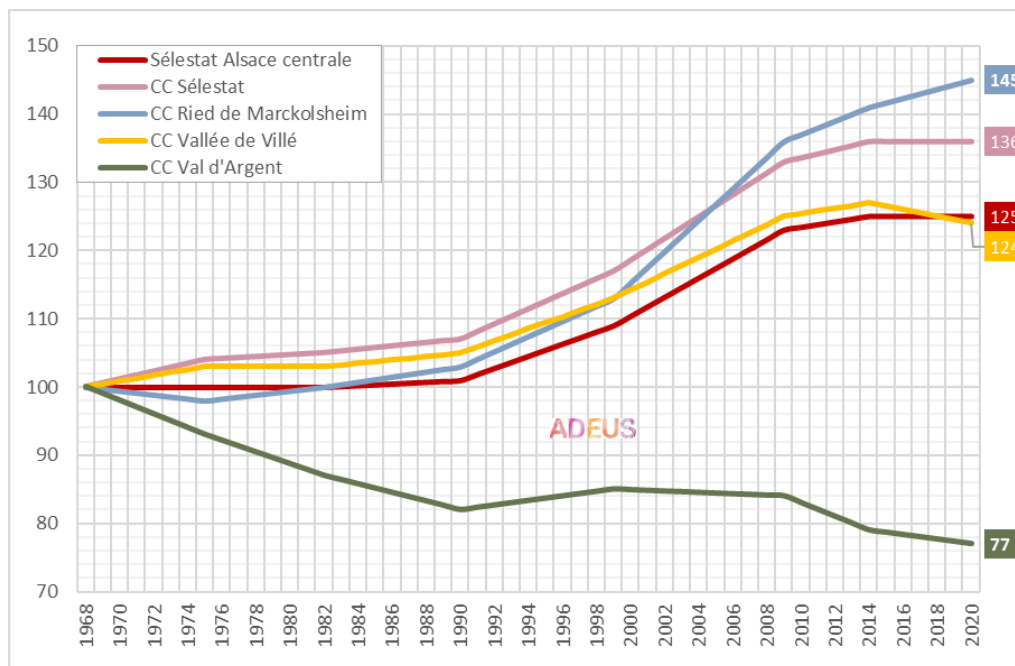
- des dynamiques des territoires voisins,
- des politiques locales de l'habitat,
- de facteurs économiques et sociaux plus larges.

Ces éléments pourraient infléchir la tendance dans les prochaines années, à la hausse comme à la baisse.

3/ Évolution des dynamiques démographiques dans les territoires du SCoT

Depuis 1968, la population du SCoT de Sélestat et sa Région a progressé de 25 %, mais cette moyenne masque des évolutions très contrastées selon les intercommunalités.

Graphique : Évolution de la population par EPCI (base 100 en 1968)

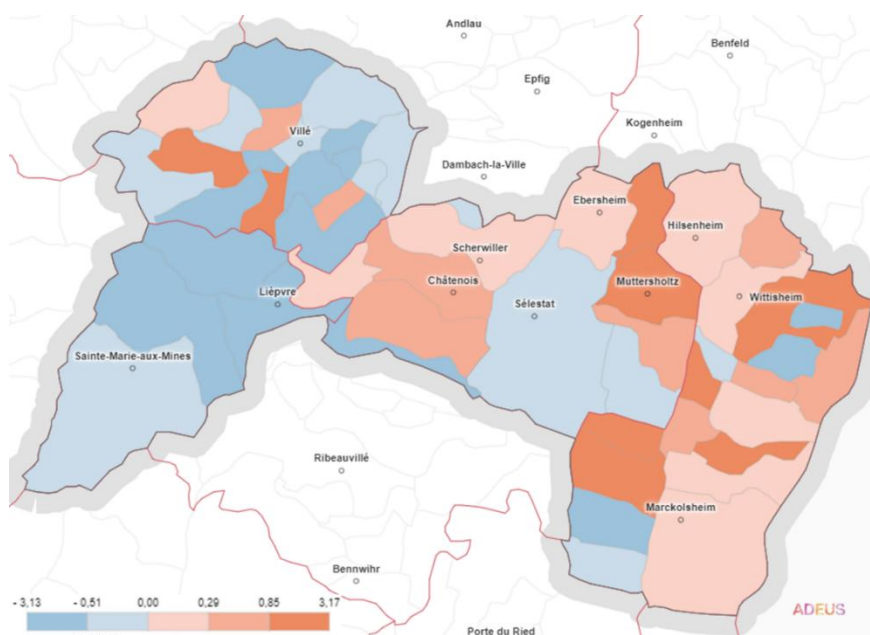


Source : INSEE

- **La Communauté de communes du Ried de Marckolsheim** enregistre la plus forte hausse (+45 %), confirmant sa place de territoire le plus dynamique, quelle que soit la période observée. Après un rythme très soutenu au début des années 2000 (près de +2 % par an), la croissance s'est nettement ralentie, avoisinant +0,45 % par an entre 2015 et 2021.
- **La Communauté de communes de Sélestat & Territoires** a vu sa population croître de +36 % depuis 1968, portée par une forte progression au début des années 2000. Toutefois, la tendance est aujourd'hui à un ralentissement marqué, avec une croissance de +0.24% par an sur la période 2015-2021.
- **La Communauté de communes de la Vallée de Villé** affiche une croissance cumulée de +24 % sur la période 1968-2020. Toutefois, après un ralentissement régulier, la dynamique s'est inversée récemment : la population enregistre désormais un taux de croissance négatif (-0,38 % par an entre 2015 et 2021), marquant un recul démographique. Ces chiffres ne prennent cependant pas encore en compte des événements et aménagements récents (période post-covid ; contournement de Châtenois) qui pourraient inverser à nouveau la tendance.

- La **Communauté de communes du Val d'Argent** est la seule à avoir perdu des habitants : -23 % depuis 1968. Le recul a été particulièrement marqué entre 2006 et 2011, avant de s'atténuer récemment (-0.64% sur la période 2015-2021).

Carte : Taux annuel moyen de croissance de la population entre 2014 et 2020 (%)



Source : INSEE – Recensements de la population 2014 et 2020

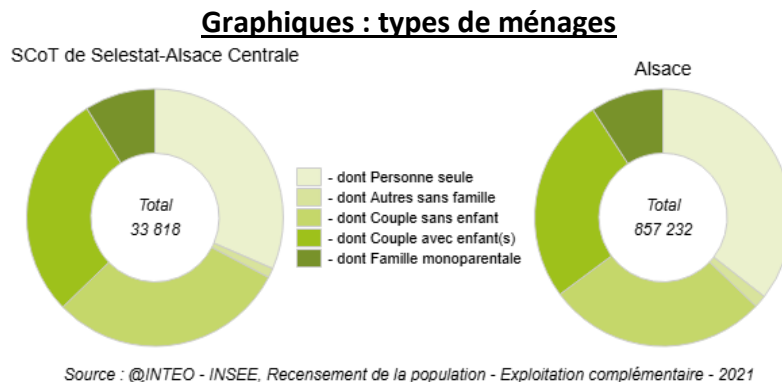
Ces évolutions traduisent une opposition nette entre **communes de plaine**, globalement attractives et en croissance, et **communes de vallée**, souvent en perte d'habitants.

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 en Alsace. Les modes de cohabitation au sein d'un ménage ont évolué et les enseignements majeurs que l'on peut en retenir sont **la diminution de la part des couples** et **l'augmentation du nombre et de la part des personnes isolées**.

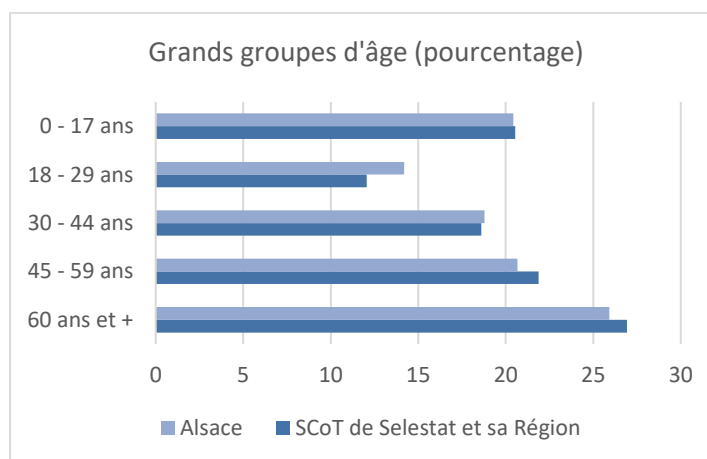
En effet, le nombre de personnes vivant seules franchit le seuil symbolique des 10 000 individus en 2020, en augmentation de 29 % par rapport à leur nombre en 2009 (+ 212 personnes seules par an en moyenne).

Dans le même temps, le nombre de couples est resté relativement stable (légère diminution), en revanche, leur part a mécaniquement diminué de 5 points de pourcentage. La part des familles monoparentales n'augmente que faiblement, passant de 8 % en 2009 à 9 % en 2020. Pour autant, leur nombre a augmenté de 26 % en 11 ans (+ 56 familles monoparentales par an en moyenne).



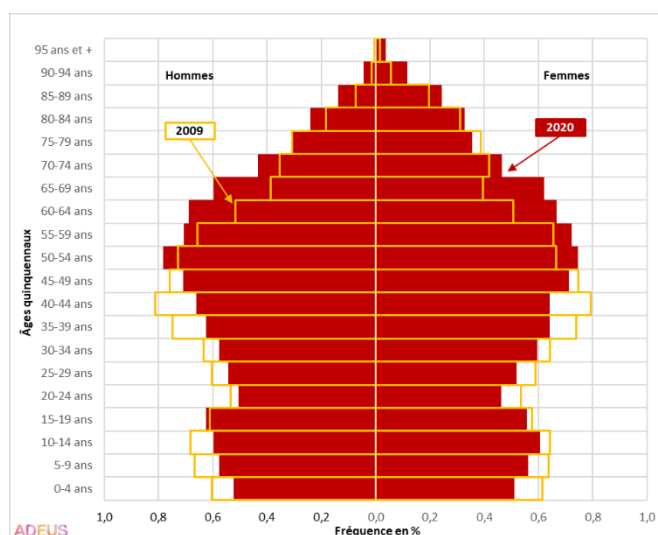
La population du SCoT de Sélestat et sa Région est également plus âgée que la moyenne alsacienne, avec une surreprésentation des plus de 45 ans. A l'inverse, les 18-29 ans sont sous-représentés.

Graphique : Comparaison des groupes d'âge à l'échelle de l'Alsace et du SCoT



Source : @INTEO - INSEE, Recensement de la population - 2021

Entre 2009 et 2020, le SCoT de Sélestat et sa Région connaît un net vieillissement démographique, avec une hausse marquée de la proportion et du nombre de personnes de 50 ans et plus, au détriment des tranches d'âge plus jeunes, notamment les 35-44 ans et les moins de 15 ans. On observe une gérontocroissance : +537 personnes de 50 ans et plus par an en moyenne (+1,9 %/an), alors que la population totale ne croît que de 0,2 %/an. Parallèlement, les moins de 25 ans reculent de 167 personnes par an (-0,7 %/an).

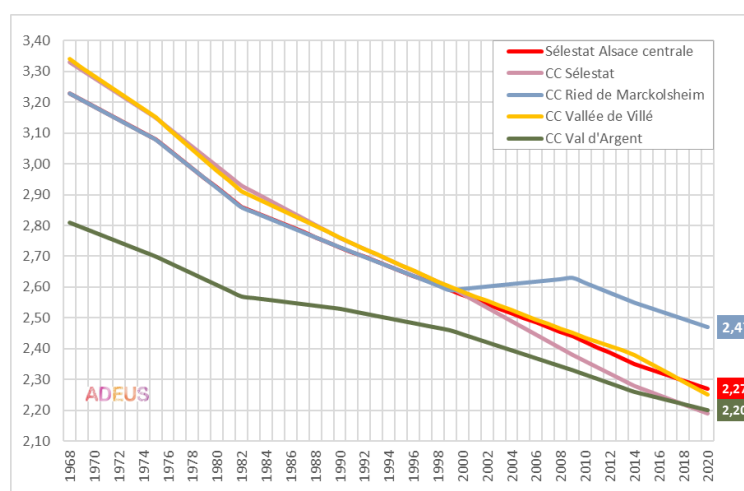


Ce vieillissement est en partie lié aux familles installées au début des années 2000 : les parents de ces ménages se trouvent désormais dans la tranche des plus de 50 ans, gonflant mécaniquement cette catégorie d'âge.

La tendance est similaire à l'échelle de l'Alsace, mais avec une hausse des 50 ans et plus, légèrement moins rapide (+1,6 %/an). Ainsi, la population du territoire est aujourd'hui proportionnellement plus âgée qu'à la date d'approbation du SCoT.

Sous l'effet de la baisse des naissances, de la hausse de la part de personnes seules et du vieillissement démographique, la taille moyenne des ménages dans le SCoT de Sélestat et sa Région diminue continuellement, passant de 3,23 personnes en 1968 à un peu plus de 2,6 en 2000, puis à un peu moins de 2,35 en 2015, pour atteindre 2,27 en 2020. Cela représente près d'une personne de moins par ménage en 52 ans. Ce desserrement des ménages contribue à l'augmentation du nombre total de ménages.

Graphique : Évolution de la taille moyenne des ménages par EPCI



Source : INSEE – Recensements de la population

Les écarts entre les quatre EPCI du territoire, importants en 1968, se sont réduits au fil du temps. Le Val d'Argent s'est toujours distingué par une taille moyenne des ménages plus faible, tandis que la Communauté de communes de Sélestat & Territoires a enregistré la baisse la plus rapide (de 3,33 à 2,17). Le Ried de Marckolsheim a connu un léger rebond autour des années 2000, lié à la construction de logements neufs accueillant de jeunes familles. La Vallée de Villé présente un profil proche de la moyenne du territoire.

Ce desserrement est une tendance nationale que l'on retrouve également dans les autres territoires alsaciens.

SYNTHESE

Six ans après la précédente analyse, est à retenir, par rapport au projet de territoire initial :

- **que si la population du Bas-Rhin continue de croître, le rythme reste modéré (+0,5 %/an entre 2015 et 2021) et bien inférieur à celui du début des années 2000, la croissance reposant désormais à parts égales sur le solde naturel et le solde migratoire, contrairement à la période d'élaboration du SCoT où l'attractivité résidentielle dominait ;**
- **que le SCoT de Sélestat et sa Région, autrefois parmi les territoires les plus dynamiques d'Alsace, affiche depuis 2013 la plus faible progression depuis la fin des années 1980, avec des contrastes marqués entre communes de plaine en croissance et communes de vallée en déclin ;**
- **que le SCoT de Sélestat et sa région visait, dans son projet initial, à atteindre 90 200 habitants en 2030 (+15 000 par rapport à 2008). Ce scénario, fondé sur la forte croissance des années 1990-2000, ne s'est pas confirmé : le territoire compte seulement 77 656 habitants (INSEE 2021).**
- **que la taille moyenne des ménages poursuit sa baisse, passant d'un peu plus de 2,6 personnes en 2000 à 2,27 en 2020, accentuant les besoins en logements malgré un ralentissement global de la croissance démographique ;**
- **que la population vieillit nettement (+1,9 %/an pour les 50 ans et plus), en partie du fait du vieillissement des familles installées au début des années 2000, ce qui rend aujourd'hui la structure par âge plus âgée qu'à l'approbation du SCoT.**

B/ PRODUIRE 9 500 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030 : L'EVOLUTION 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)

Rappel des éléments de synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2019

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 a 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) ;

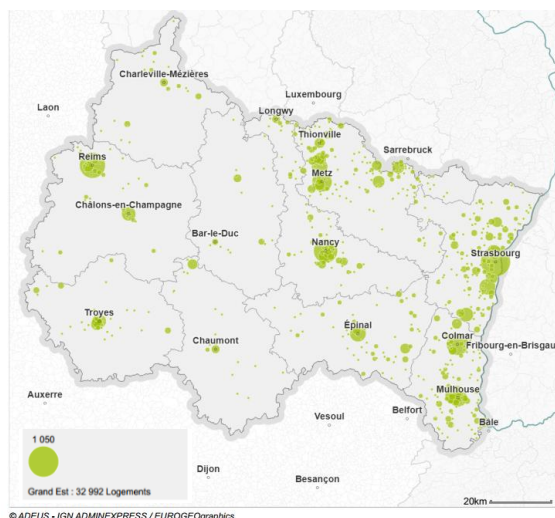
-les logements produits sont en moyenne de plus petite taille qu'au début des années 2000, ce qui répond en partie à la diminution du nombre de personnes par ménage.

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

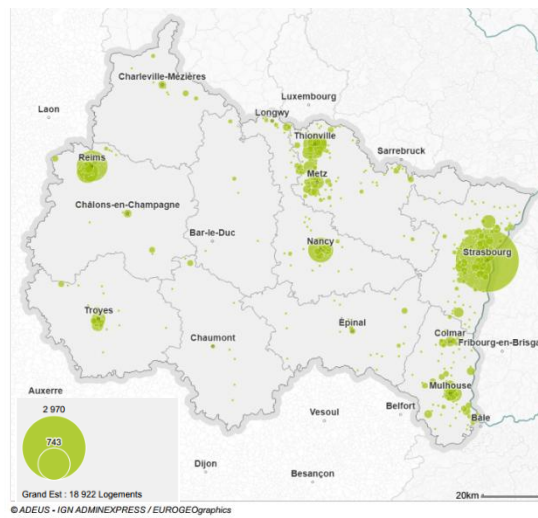
L'analyse réalisée en 2019 mettait en avant un contraste marqué entre la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et les territoires périphériques : alors que peu de constructions neuves avaient été réalisées dans l'agglomération strasbourgeoise au début des années 2000, une forte dynamique de développement avait concerné les territoires limitrophes (Nord Alsace, Alsace Bossue, vallées vosgiennes...). Ce mouvement s'était inversé à partir de 2010, avec une forte reprise de la construction à Strasbourg et dans les communes de l'Eurométropole, en parallèle d'un ralentissement dans les autres secteurs. L'analyse insistait sur le carac-

rière multifactoriel de ces évolutions, largement déterminées par des logiques supra-territoriales (politiques fiscales type Robien–Duflot–Pinel, cycles immobiliers, politiques métropolitaines volontaristes, etc.).

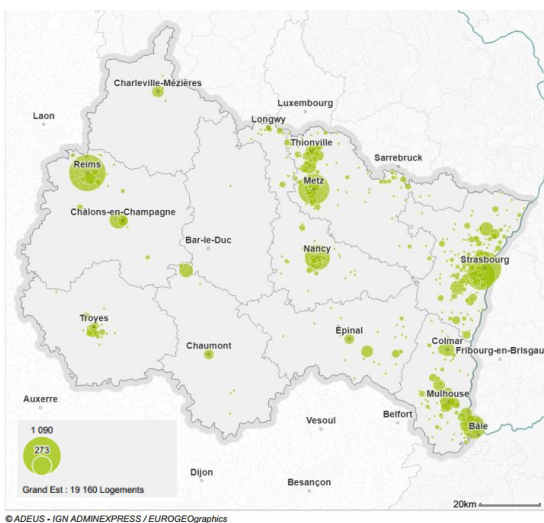
Cartes : Evolution de la construction en Grand Est



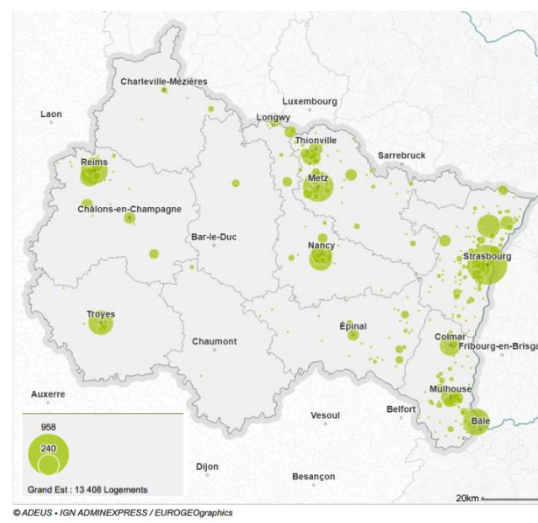
2005



2015



2020



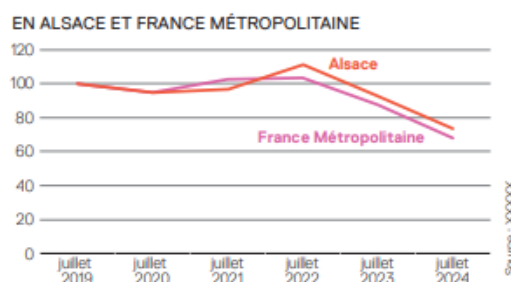
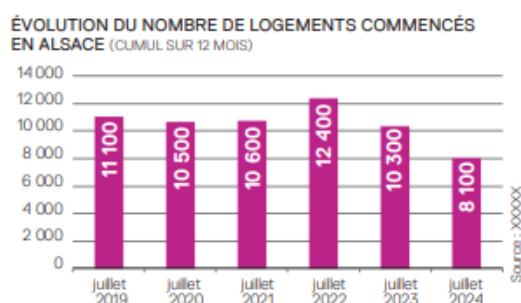
2023

Les données récentes confirment que la construction reste aujourd’hui concentrée dans les grandes aires métropolitaines, mais cette tendance semble s’atténuer par rapport à 2015. En Alsace notamment, si l’Eurométropole de Strasbourg demeure un pôle majeur de production, on observe une diffusion au profit de territoires périphériques, en particulier en Alsace du Nord.

L’analyse de 2019 soulignait également une tendance de fond à la baisse de la construction neuve à l’échelle du Grand Est, la production de logements ayant été divisée par deux entre

le milieu des années 2000 et 2015, même si ce recul était moins marqué en Alsace qu'en Lorraine ou en Champagne-Ardenne. Ce constat à la baisse reste valable en Alsace, bien que l'année 2022 ait été particulièrement dynamique, avec près de **12 400 mises en chantier** et plus de **16 000 permis de construire délivrés**. Cependant, la tendance s'est nettement infléchie depuis : les permis commencés ont chuté de -20 % entre juillet 2023 et juillet 2024, atteignant un niveau historiquement bas.

Graphiques : évolutions du nombre de logements commencés en Alsace



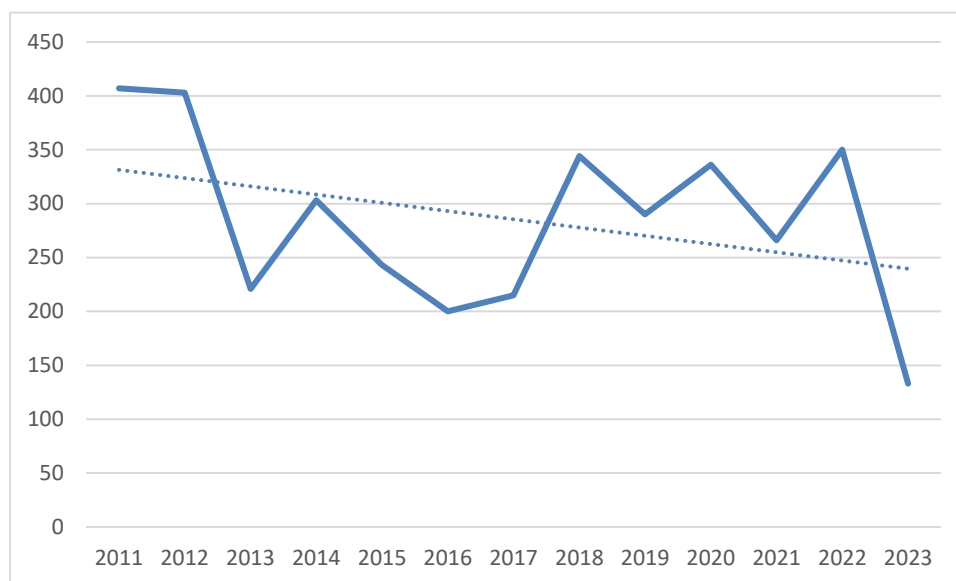
Source : Observatoire de l'habitat Alsace, Note « CHIFFRES CLÉS DE L'HABITAT EN ALSACE : UNE ANNÉE 2024 CONTRASTÉE » réalisée par l'ADEUS et l'ADIL68

Ces constats invitent à interpréter les résultats de l'application du SCoT dans le cadre de cycles de production marqués, à la fois par les dynamiques métropolitaines et par des effets de vases communicants plus récents entre la métropole et ses territoires voisins : lorsque l'Eurométropole connaît une forte dynamique de construction, celle-ci tend à se faire au détriment des périphéries ; inversement, lorsque la production se ralentit dans le cœur métropolitain, une partie de la dynamique se reporte vers les territoires alentour.

2/ La construction neuve sur le territoire du SCoT

L'analyse réalisée en 2019 soulignait que le SCoT de Sélestat et sa Région s'inscrivait pleinement dans les grandes tendances observées à l'échelle régionale. Le territoire avait connu au début des années 2000 un rythme de construction inédit, supérieur à 570 logements par an en moyenne, avec des pics proches de 1 000 logements en 2005–2006. Mais cette dynamique s'était essoufflée dès 2010, avec une production annuelle ramenée à 270 logements en moyenne entre 2010 et 2017. Cette baisse avait fait chuter le poids du SCoT dans la production régionale : le territoire, qui représentait plus de **6 %** des logements construits en Alsace dans les années 2000, n'en représentait plus que **2 %** en 2017. L'objectif fixé par le SCoT, soit **9 500 logements à horizon 2030** (environ 500 logements par an), n'avait plus été atteint depuis 2009 : la production ne représentait alors que **54 % de l'objectif**.

Graphique : Nombre de logements commencés – SCoT de Sélestat et sa Région

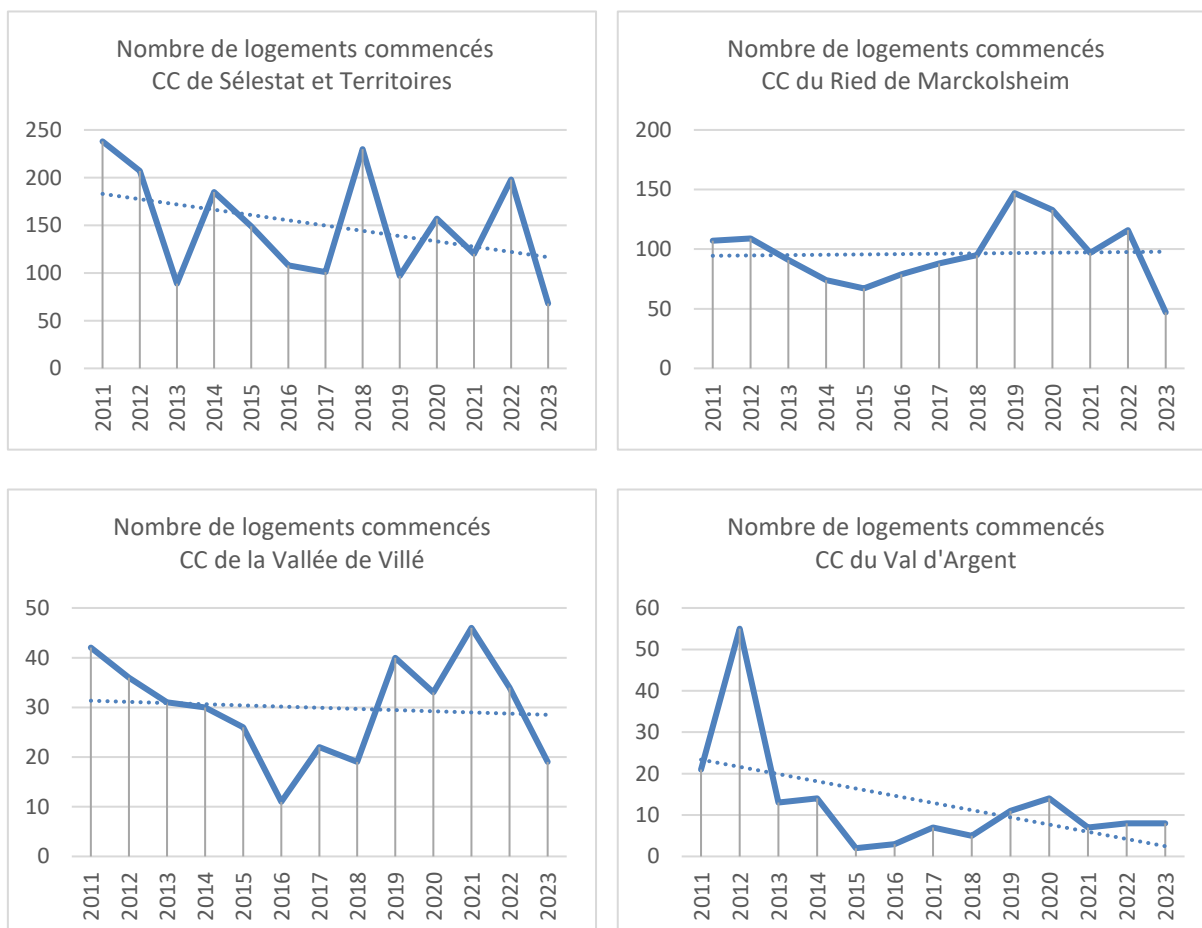


Source : SDES, Sit@del2 - nombre de logements commencés

Les données récentes confirment la persistance d'un rythme globalement insuffisant pour répondre aux ambitions du SCoT, avec néanmoins des fluctuations marquées selon les périodes. Sur la période 2014–2023, correspondant à la mise en œuvre effective du SCoT, la moyenne annuelle s'établit à 268 logements commencés par an, soit à peine plus de la moitié de l'objectif fixé. Une certaine reprise est toutefois perceptible sur la séquence **2018–2022**, avec une moyenne de **300 logements commencés par an**, traduisant un léger regain d'attractivité et d'investissement. Mais cette tendance a brutalement pris fin en 2023, avec seulement 133 logements commencés, soit un niveau historiquement bas, en rupture avec la dynamique récente. Cette chute s'inscrit dans un mouvement plus large observé à l'échelle alsacienne, traduisant un contexte immobilier et économique défavorable.

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

Graphiques : Nombre de logements commencés – à l'échelle des EPCI



Source : SDES, Sit@del2 - nombre de logements commencés

Sur la période **2011–2023**, la construction neuve est globalement en baisse à l'échelle du SCoT de Sélestat et sa Région, mais les graphiques par EPCI mettent en évidence des disparités notables.

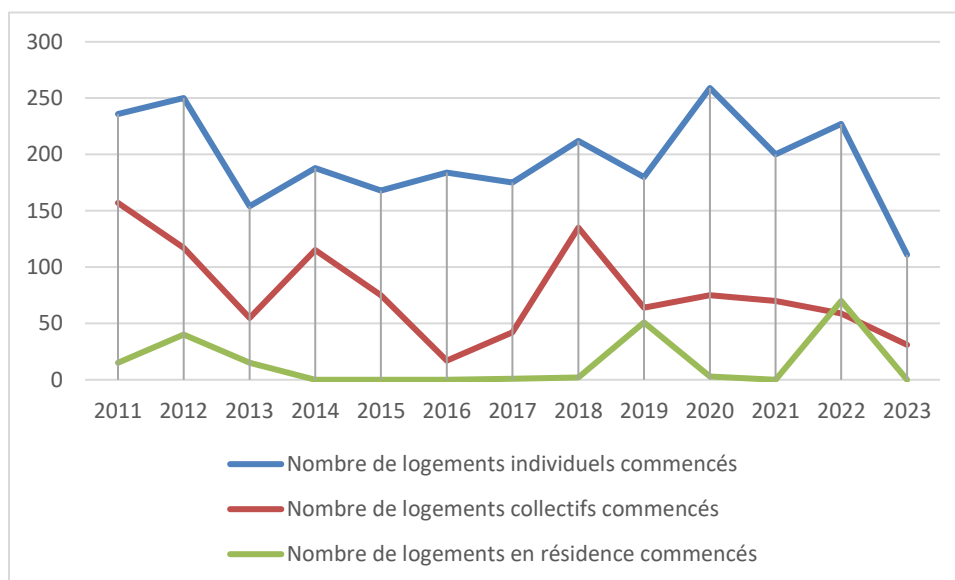
- Dans le **Ried de Marckolsheim** et la **Vallée de Villé**, une baisse nette de la production est intervenue après 2010 par rapport aux années 2000. Sur la période 2011–2023 toutefois, malgré des fluctuations d'une année à l'autre, la tendance apparaît globalement stable, traduisant un nouveau palier de production. Le Ried de Marckolsheim reste un territoire très dynamique, au regard de l'offre existante.

- À l'inverse, la **Communauté de communes de Sélestat et Territoires** enregistre une baisse plus marquée, particulièrement impactante à l'échelle du SCoT : la production y est régulièrement retombée autour de **100 logements/an** (contre environ **350/an dans les années 2000**).
- Dans le **Val d'Argent**, la tendance est également à la baisse, mais avec des volumes historiquement faibles (en moyenne 13 logements commencés par an entre 2011 et 2023), ce qui limite son effet sur la tendance globale du SCoT.

Ces évolutions montrent que la diminution de la production observée depuis une quinzaine d'années tient surtout à la baisse enregistrée sur le cœur urbain (Sélestat et Territoires), alors que les autres intercommunalités conservent des niveaux relativement stables, bien que modestes.

4/ Diversifier le parc de logements

Graphiques : Evolution de la construction neuve selon les types de logements entre 2011 et 2023 SCoT Sélestat et sa Région



Source : SDES, Sit@del2

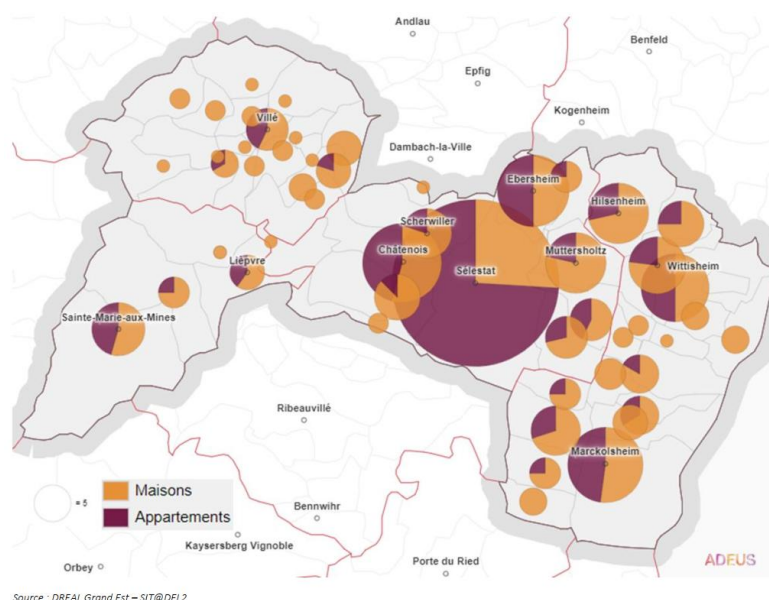
L'analyse réalisée en 2019 montrait que le recentrage de la construction sur les grandes agglomérations françaises ne s'était pas seulement traduit par une baisse des volumes produits dans les territoires périurbains et ruraux, mais aussi par un repositionnement des opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux) sur les métropoles, au détriment des villes moyennes comme Sélestat. Les **effets se faisaient particulièrement sentir sur la production**

de logements collectifs : celle-ci avait chuté brutalement dès 2009, passant sous le seuil des 50 logements annuels à partir de 2015. Dans le même temps, la maison individuelle, historiquement moteur de la construction dans le territoire avait, elle aussi, connu une baisse tendancielle, atteignant ses plus bas niveaux depuis la fin des années 1970. La rupture constatée en 2009–2010 marquait alors la fin du processus de diversification du parc observé jusque-là, avec une forte montée en puissance du collectif dans les années 2000 (près d'un logement sur deux entre 2004 et 2008).

Les données récentes (2011–2023) confirment pleinement cette rupture. La **prédominance de la maison individuelle reste très marquée** tout au long de la période : en 2011, on comptait 236 logements individuels pour 157 collectifs ; en 2017, seulement 42 logements collectifs étaient produits contre 175 maisons individuelles ; en 2022, la tendance reste similaire avec 227 logements individuels pour 59 collectifs. Le logement collectif, qui représentait près de la moitié de la production au milieu des années 2000, n'en constitue plus qu'une part marginale aujourd'hui.

Au sein de cette production individuelle, on relève la présence de **logements individuels groupés**, correspondant au « logement intermédiaire » tel que défini dans le SCoT. S'ils traduisent une certaine diversification de l'offre, leurs volumes restent toutefois limités et ne constituent pas, à ce stade, une véritable tendance de fond.

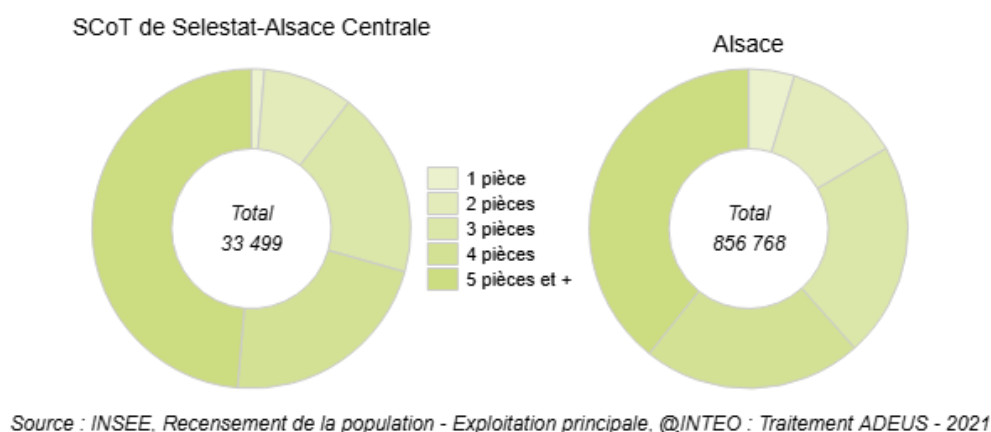
Carte : Nombre de logements commencés entre 2004 et 2020 selon leur catégorie



À l'échelle communale, il apparaît que Sélestat, en raison de son rôle de pôle central, est la seule commune où la production de logements collectifs dépasse durablement celle des maisons individuelles. Néanmoins, plusieurs communes ont engagé des efforts de diversification de leur offre résidentielle. Ainsi, entre 2004 et 2020, à Ebersheim, Wittisheim, Marckolsheim, Scherwiller, Châtenois et Sainte-Marie-aux-Mines, le nombre de logements collectifs construits est quasiment équivalent à celui des maisons individuelles.

En résumé, la dynamique de construction demeure très largement polarisée autour de la maison individuelle, et la **relance d'une offre significative de logements collectifs reste un enjeu central pour atteindre les objectifs du SCoT**, tant en matière de réponse aux besoins de la population que de maîtrise de l'étalement urbain.

Graphiques : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

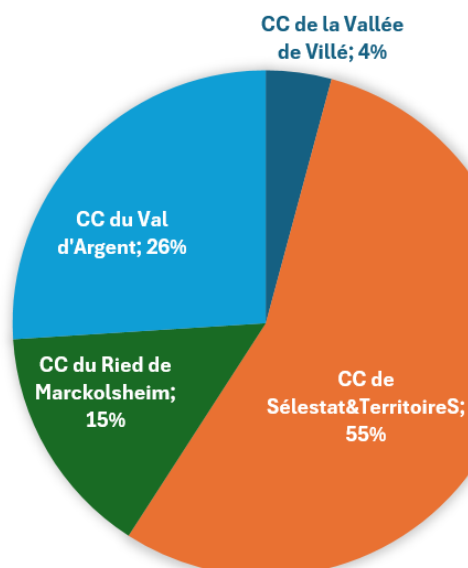


Le parc est surtout composé de grands logements (5 pièces et +), qui représentent près de la moitié des résidences principales. Les petits logements (1-2 pièces) ne constituent qu'environ 1 logement sur 10, ce qui limite l'accueil des personnes seules, des jeunes ménages ou des familles monoparentales. Sélestat est l'exception, avec plus de 20 % de petites typologies.

Les maisons sont majoritairement de grande taille, tandis que les appartements offrent plus de diversité : une majorité en taille intermédiaire (3-4 pièces), et environ un quart en petites surfaces. De l'ordre de **90 % des propriétaires résident dans une maison individuelle, tandis que 80 % des locataires vivent en appartement**, sans distinction entre le parc privé et le parc social.

5/ L'évolution du parc de logements locatifs

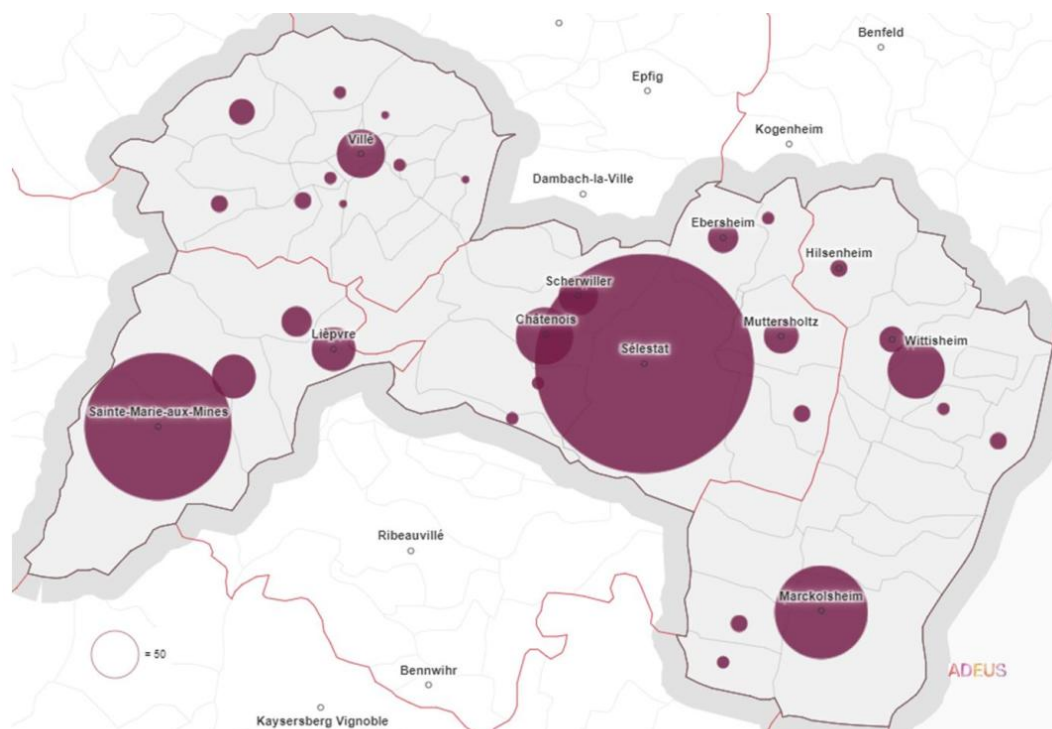
Graphique : répartition des logements locatifs aidés



Le parc de logements locatifs aidés reste inégalement réparti sur le territoire du SCoT : en 2023, 2 556 logements sociaux y étaient comptabilisés (contre 2 655 comptabilisés en 2017 dans la précédente analyse du SCoT), dont toujours plus des trois quarts sur les communautés de communes de Sélestat et Territoires et du Val d'Argent.

Source RPLS 2023

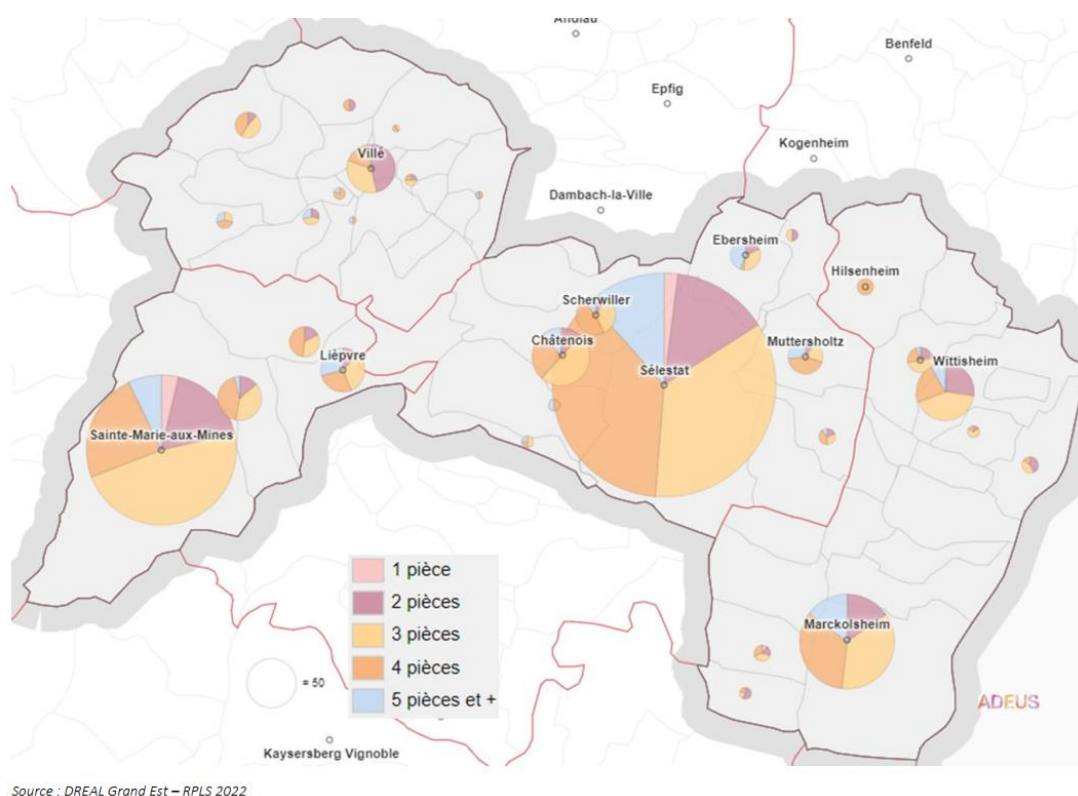
Carte : Nombre de logements sociaux en 2022



Source : DREAL Grand Est – RPLS 2022

Près des trois quarts du parc social se concentrent à Sélestat (47 %), Sainte-Marie-aux-Mines (21 %) et Marckolsheim (9 %). Néanmoins, des logements sociaux existent aussi dans des communes plus petites, qu'elles soient situées en vallée, sur le piémont ou en plaine. À l'inverse, 21 communes n'en disposent d'aucun en 2022.

Carte : Typologie des logements sociaux



Les logements sociaux sont majoritairement composés de T3 et T4 (plus des deux tiers), contre 41 % seulement dans l'ensemble des résidences principales. Cette différence s'explique par la nature du parc : le logement social est quasi exclusivement constitué d'appartements, alors que les résidences principales sont dominées par de grandes maisons individuelles.

SYNTHESE

Le SCoT s'est fixé un objectif de 9 500 logements entre 2011 et 2030, soit environ 500/an, en privilégiant la mixité du parc, le renouvellement urbain et une répartition équilibrée selon l'armature urbaine.

- Au niveau régional, la dynamique de construction a fortement évolué : après un essor en périphérie dans les années 2000, la tendance s'est inversée dès 2010 avec un retour de la construction dans l'Eurométropole de Strasbourg.
- Les volumes de construction dans le Grand Est sont globalement en baisse depuis 2005 (division par deux), même si l'Alsace a mieux résisté. 2022 a marqué un pic conjoncturel, suivi d'un fort ralentissement (-20 % de permis commencés entre 2023 et 2024).
- Le SCoT de Sélestat et sa Région a suivi cette trajectoire : forte croissance dans les années 2000 (jusqu'à 1 000 logements/an), puis ralentissement marqué dès 2010. Depuis 2014, la production moyenne est de 268 logements commencés par an, soit environ la moitié de l'objectif.
- Une reprise s'est amorcée entre 2018 et 2022 (300/an en moyenne), mais la tendance a brutalement chuté en 2023 (133 logements, niveau historiquement bas).
- La maison individuelle reste largement dominante, malgré la volonté de diversification affichée dans le SCoT. Globalement, la relance du collectif reste un enjeu central, notamment pour maîtriser l'étalement urbain.
- Le parc reste dominé par les grands logements (5 pièces et +), tandis que les petites typologies (1-2 pièces) sont insuffisantes (10 % seulement).
- Les propriétaires résident à 90 % en maison, alors que 80 % des locataires vivent en appartement.
- Le parc locatif social est resté stable depuis 2017 (environ 2 550 logements), mais sa répartition est très inégale. Près de 75 % du parc social est concentré à Sélestat, Sainte-Marie-aux-Mines et Marckolsheim ; 21 communes n'ont aucun logement social.

C/ LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES A 640 HECTARES A L'HORIZON 2030 ¹

Rappel des éléments de synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2019

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 SELESTAT 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).*

¹ 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. Elle mesure la consommation foncière « effective » à travers les évolutions fiscales des unités foncières (unité foncière = ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire). Cette analyse est indépendante de toute logique de zonage réglementaire dans les documents locaux d'urbanisme ainsi que des enveloppes définies dans le SCoT. Lors de la réalisation de l'analyse de 2019, cette base ne couvrait que la BAS-RHIN, d'où l'absence d'analyses sur le VAL D'ARGENT.

1/ Évolution de la consommation foncière globale

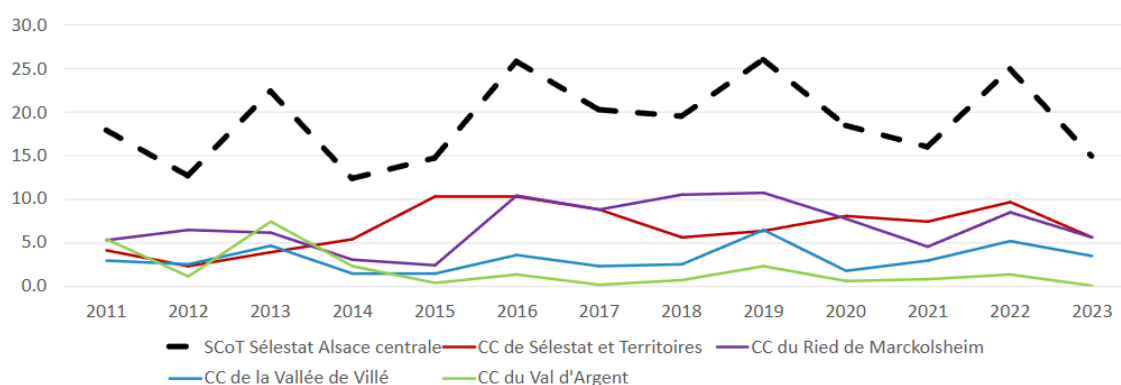
Rappel des objectifs fixés par le DOO du SCoT :

Les 640 hectares correspondent à une enveloppe maximale globale à horizon 2030, toutes fonctions confondues. Elle se compose 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).

Par rapport aux 640 hectares de consommation foncière prévus par le SCoT à l'horizon 2030, l'analyse menée en 2019 faisait état d'une consommation de 92,7 hectares sur la période **2013-2017** (hors Val d'Argent), soit une **moyenne annuelle de 18,5 ha**. Sur la période suivante, **2018-2023**, la consommation s'élève à 113,3 hectares sur l'ensemble des quatre communautés de communes, incluant cette fois le Val d'Argent, soit une **moyenne annuelle de 22,7 ha**.

Graphique : Consommation foncière annuelle totale (en ha)



Source : @INTEO - CEREMA, Fichiers fonciers

On observe donc une **légère augmentation** du rythme de consommation foncière par rapport à la période précédente. Toutefois, cette évolution demeure **peu significative**, car elle peut être liée à la **réalisation ponctuelle de projets structurants** (économiques ou d'infrastructures) selon les années.

Dans l'ensemble, la consommation foncière du territoire reste **nettement inférieure à la moyenne annuelle maximale fixée par le SCoT**.

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

L'analyse de la répartition de la consommation foncière par usage met en évidence une relative stabilité de la part résidentielle et une **reprise notable de la consommation à vocation économique** sur la période 2018-2023.

Graphique : Répartition de la consommation d'activité et mixte par territoires.

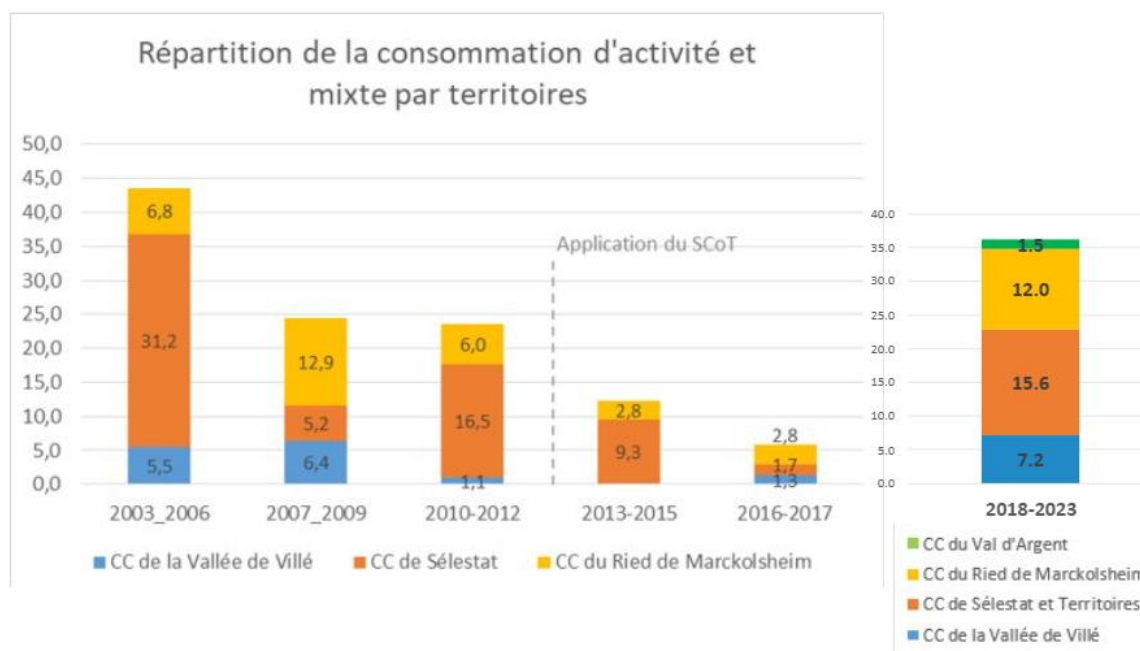


Source : CEREMA, Fichiers fonciers

Sur cette période, la consommation totale s'élève à 77,1 hectares pour l'habitat, 5,4 hectares pour les usages mixtes et 30,8 hectares pour l'économie. À titre de comparaison, sur la période 2013-2017, la consommation atteignait 74,7 hectares pour l'habitat, 2,3 hectares pour le mixte et 15,7 hectares pour l'économie (hors Val d'Argent).

Ainsi, la consommation résidentielle reste globalement stable voir en baisse, d'autant plus que les données 2018-2023 intègrent désormais le territoire du Val d'Argent, absent de l'analyse précédente. En revanche, la **consommation à vocation économique double quasiment** par rapport à la période précédente, traduisant une **reprise de l'activité économique et du développement des zones d'activités** sur le territoire.

Graphique : Répartition de la consommation foncière d'activité et mixte par territoires



Source : CEREMA, Fichiers fonciers

La répartition territoriale de cette consommation confirme ces tendances. Si la Communauté de Communes de Sélestat et Territoires reste un pôle moteur avec 15,6 hectares consommés entre 2018 et 2023 (contre 11 hectares sur la période précédente), la progression est surtout marquée sur les **Communautés de Communes du Ried de Marckolsheim** (12 ha contre 5,6 ha) et de la Vallée de Villé (7,2 ha contre 1,3 ha). Le Val d'Argent, intégré pour la première fois à l'analyse, enregistre une consommation de 1,5 hectare à vocation économique.

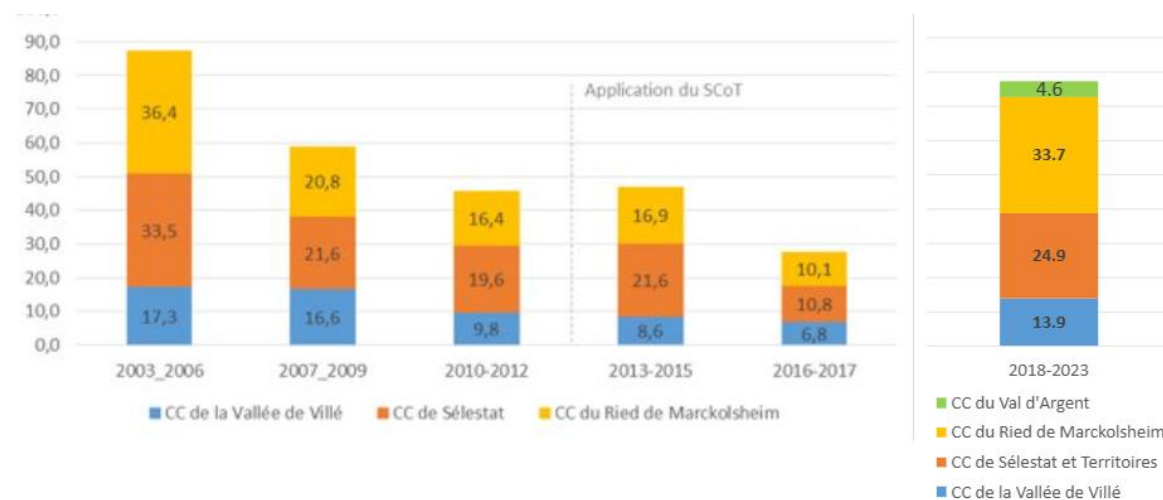
Ces évolutions traduisent une dynamique territoriale plus équilibrée entre les intercommunalités, avec une diversification des localisations de projets d'activités. Toutefois, cette progression doit être interprétée avec prudence : sur des périodes d'observation relativement courtes, quelques projets d'envergure peuvent influencer ponctuellement les volumes consommés sans forcément traduire une tendance de fond.

Par ailleurs, les élus de la Communauté de Communes de Sélestat et Territoires soulignent aujourd'hui les **difficultés croissantes de disponibilité foncière** à l'échelle de leur territoire. Les zones d'activités existantes sont presque entièrement commercialisées, et certains terrains encore libres, pourtant constructibles au regard des documents d'urbanisme, font l'objet de rétention foncière de la part d'entreprises qui constituent des réserves foncières privées. Cette situation contribue à limiter la progression de la consommation foncière économique sur ce territoire, malgré une demande soutenue.

3/ Consommation foncière à vocation résidentielle

Sur la période 2018-2023, la consommation totale de foncier pour l'habitat s'élève à 77,1 hectares pour l'ensemble des quatre intercommunalités, soit un niveau **relativement stable** par rapport à la période 2013-2017 (74,7 hectares), alors même que le périmètre d'analyse intègre désormais la Communauté de Communes du Val d'Argent (CCVA). Cette stabilité confirme la **maîtrise de l'étalement urbain** et la poursuite d'une **dynamique de modération foncière** amorcée dès l'approbation du SCoT.

Graphique : répartition de la consommation pour l'habitat par territoires (en ha)

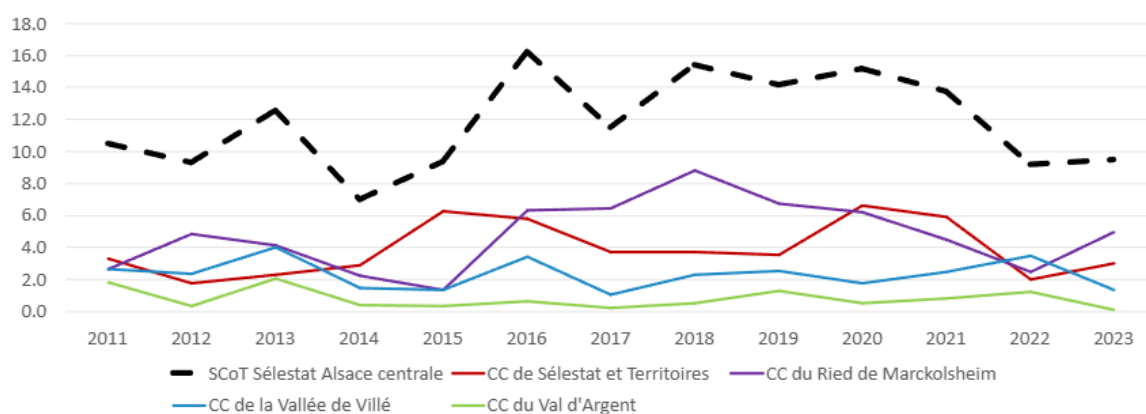


Source : CEREMA, Fichiers fonciers

L'analyse territoriale fait apparaître des évolutions contrastées. La Communauté de communes de Sélestat et Territoires enregistre une consommation de 24,9 hectares entre 2018 et 2023, en recul par rapport à la période précédente (32,4 ha). À l'inverse, la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim connaît une hausse de la consommation résidentielle (33,7 ha contre 27 ha), traduisant une poursuite de la construction neuve dans certains secteurs attractifs. La Communauté de communes de la Vallée de Villé reste globalement stable (13,9 ha contre 15,4 ha), tandis que la Communauté de communes du Val d'Argent enregistre 4,6 hectares consommés sur la période, désormais pris en compte dans l'analyse.

Rapportée à la durée de la période, la consommation moyenne annuelle pour l'habitat s'établit à environ 12,85 ha/an, soit un niveau **comparable à celui observé sur la période précédente**, confirmant une **tendance de stabilisation** après les fortes baisses enregistrées au début de la mise en œuvre du SCoT.

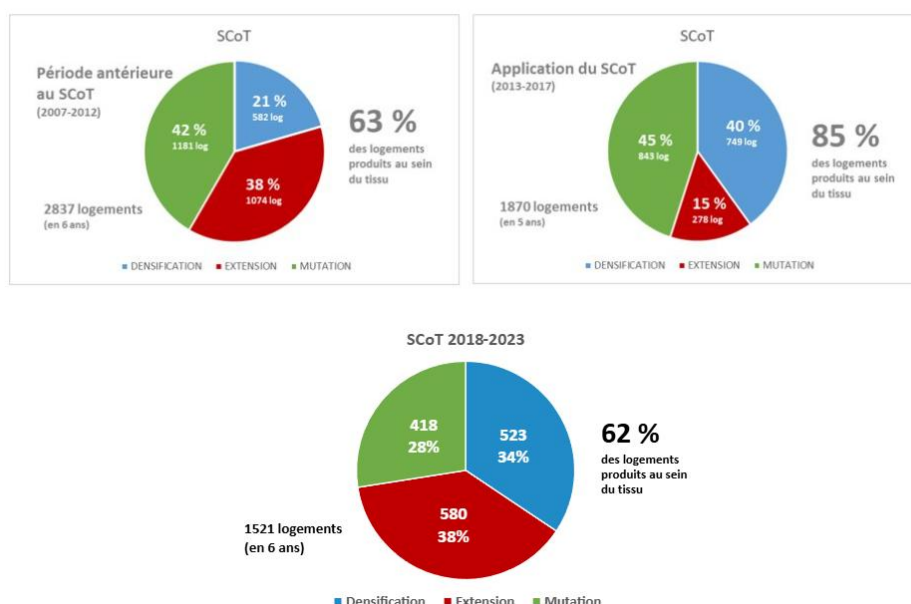
Graphique : consommation foncière annuelle totale pour l'habitat (en ha)



Source : @INTEO - CEREMA, Fichiers fonciers

L'évolution annuelle de la consommation montre néanmoins quelques variations ponctuelles, avec des pics observés entre 2017 et 2019, notamment sur le territoire du Ried de Marckolsheim, avant une nouvelle inflexion à la baisse à partir de 2020. Ces fluctuations s'expliquent souvent par la réalisation de programmes d'envergure (lotissements par exemple) suivie de phases de ralentissement correspondant aux cycles de commercialisation et d'aménagement.

Graphique : Proportion des logements réalisés en densification / extension / mutation



Source : @INTEO - CEREMA, Fichiers fonciers

L'analyse de la localisation des logements produits met en évidence un changement de tendance par rapport aux deux périodes précédentes. Après avoir observé une tendance à la **baisse de la construction en extension** dans les premières années de mise en œuvre du SCoT, la période 2018-2023 marque une **reprise relative de cette forme de production**.

Sur les 580 logements réalisés en **extension** (soit 38 % du total), s'ajoutent 523 logements issus de la **densification** (34 %) et 418 logements créés par **mutation** (28 %). Ainsi, environ 62% des logements produits au cours de cette période ont été réalisés sans extension du tissu urbain, confirmant la poursuite des efforts de limitation de l'étalement, mais à un niveau moins marqué que sur la période 2013-2017, où 85 % des logements étaient issus de la densification ou de la mutation.

Cette évolution traduit plutôt un rééquilibrage des dynamiques de production de logements, davantage qu'une saturation du tissu urbain existant. Le SCoT en vigueur avait initialement surestimé la croissance démographique, et par conséquent, les besoins fonciers nécessaires pour répondre à la demande en logements. Cela a conduit à prévoir des capacités d'extension plus importantes que celles effectivement mobilisées au cours des dernières années. Ainsi, même si la consommation réelle de foncier résidentiel demeure inférieure aux prévisions du SCoT, les documents d'urbanisme locaux **offrent encore des marges de développement notables**.

Dans ce contexte, le recours à l'urbanisation de "pages blanches" reste parfois privilégié car il présente moins de contraintes techniques et réglementaires que les opérations en tissu urbain existant (densification, mutation, requalification). Par ailleurs, le coût du foncier, plus abordable dans certaines parties du territoire, rend ces opérations d'extension plus accessibles que dans des secteurs plus tendus situés à proximité des pôles urbains.

Globalement, la dynamique résidentielle du territoire reste maîtrisée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT.

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

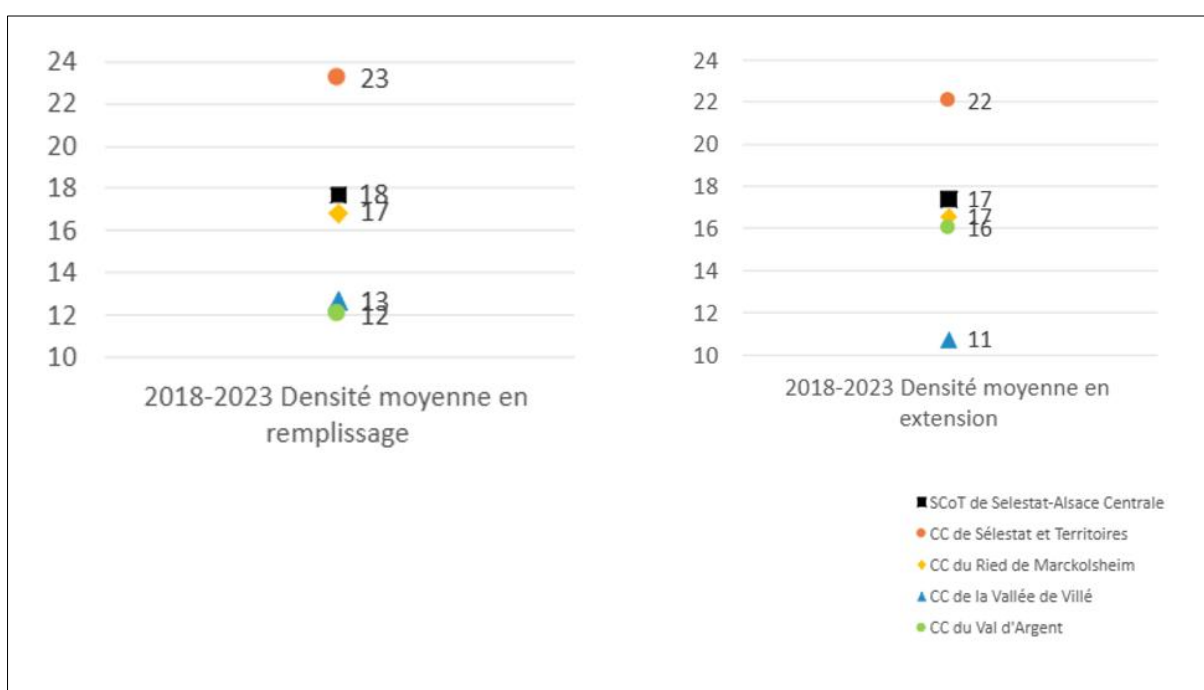
Rappel des objectifs fixés par le DOO du SCoT en fonction des polarités, s'agissant du nombre de logements et de leur densité moyenne minimale :

- **SELESTAT** : 221 logements neufs/an, à raison de 50 logements/hectare ;
- **Pôles intermédiaires d'agglomération (CHATENOIS, EBERSHEIM, MUTTERSHOLTZ et SCHERWILLER)** : 156 logements neufs/an, à raison de 30 logements/hectare ;
- **Pôles secondaires (MARCKOLSHEIM, SAINTE-CROIX-AUX-MINES, SAINTE-MARIE-AUX-MINES et VILLE)** : 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 la mise en œuvre du SCoT a permis de **maîtriser la consommation foncière**, l'analyse de l'**usage du foncier consommé** permet d'en évaluer la **qualité et l'efficacité**. Sur la période 2018-2023, les données confirment une amélioration des niveaux de densité par rapport aux constats dressés dans l'analyse de 2019.

Graphique : Densités moyennes – (Log./ha)



Source : CEREMA, Fichiers fonciers

L'évolution des densités de logements par hectare illustre la tendance à **une meilleure optimisation du foncier**. En remplissage, les densités atteignent désormais 23 log/ha pour la CC de Sélestat et Territoires, 17 dans le Ried de Marckolsheim, 13 dans la Vallée de Villé et 12 dans le Val d'Argent, contre respectivement 19, 13 et 7 log/ha sur la période 2016-2017 (la CCVA n'étant pas incluse dans le périmètre de l'analyse de 2019). En extension, les densités moyennes s'établissent à 22 log/ha pour la CC de Sélestat et Territoires, 17 dans le Ried, 11 dans la Vallée de Villé et 16 dans le Val d'Argent, alors qu'elles n'étaient que de 11, 8 et 9 log/ha avant 2018. Ces évolutions **marquent donc une progression sensible des densités**, en particulier pour la CC de Sélestat et Territoires et dans le Ried de Marckolsheim.

Globalement, le territoire enregistre ainsi une amélioration de l'usage du foncier résidentiel, traduisant une **meilleure adéquation entre la surface consommée et le nombre de logements** produits. Néanmoins, les **densités restent modérées au regard des ambitions du SCoT**,

notamment en raison de la prépondérance des **opérations individuelles diffuses**, souvent à plus faible intensité bâtie, et de la faible proportion de logements collectifs ou intermédiaires.

Pour les années à venir, l'enjeu ne réside donc plus uniquement dans la réduction des surfaces consommées, mais dans la **capacité à renforcer l'intensité d'usage du foncier mobilisé**. Le développement d'opérations d'aménagement d'ensemble plus denses, diversifiées et qualitatives, favorisant la mixité des formes urbaines, apparaît comme une condition nécessaire à l'atteinte des objectifs de sobriété et d'optimisation foncière fixés par le SCoT. La **diversification de l'offre résidentielle constitue également un enjeu majeur** pour répondre à la diversité des besoins de la population et accompagner les parcours résidentiels, dans un contexte où l'accès à la maison individuelle n'est plus adapté ni accessible à tous les ménages.

SYNTHESE

Depuis l'approbation du SCoT, la consommation foncière du territoire reste contenue et globalement conforme aux objectifs de sobriété fixés à l'horizon 2030. Sur la période 2018-2023, la consommation totale atteint 113,3 hectares, soit une moyenne annuelle de 22,7 ha/an, un niveau légèrement supérieur à celui observé entre 2013 et 2017 mais toujours nettement inférieur à l'enveloppe maximale définie par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

On retiendra que :

- la consommation globale demeure maîtrisée, traduisant la poursuite d'une dynamique de modération foncière initiée dès l'entrée en vigueur du SCoT ;
- la part résidentielle reste stable (77,1 ha sur la période 2018-2023 contre 74,7 ha entre 2013-2017), confirmant la maîtrise de l'étalement urbain malgré l'intégration du Val d'Argent dans l'analyse ;
- la consommation à vocation économique connaît en revanche une progression marquée, traduisant une reprise de l'activité et la réalisation de nouveaux projets de zones d'activités sur plusieurs intercommunalités ;
- des tensions foncières apparaissent néanmoins sur le territoire de Sélestat, où les zones d'activités sont presque entièrement commercialisées et où la rétention foncière limite les disponibilités malgré une demande soutenue ;
- l'usage du foncier consommé s'améliore : les densités moyennes progressent, atteignant jusqu'à 23 logements/ha en remplissage et 22 logements/ha en extension à Sélestat, traduisant une meilleure optimisation de la ressource foncière ;
- cette amélioration reste toutefois en deçà des ambitions du SCoT, la production demeurant majoritairement composée de logements individuels diffus, avec encore peu d'opérations collectives ou intermédiaires ;
- après une forte inflexion entre 2013 et 2017, la période 2018-2023 marque un rééquilibrage entre production en tissu urbain et extensions, sans remettre en cause la tendance globale à la sobriété foncière.

Ainsi, si le territoire consomme moins de foncier que prévu par le SCoT, les marges de développement demeurent importantes dans les documents d'urbanisme locaux. L'enjeu pour les années à venir ne réside donc plus uniquement dans la limitation des surfaces consommées, mais dans la qualité et l'efficacité de leur usage :

- en renforçant la densité et la compacité des projets ;
- en développant des opérations d'aménagement d'ensemble plus structurantes.

D/ L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

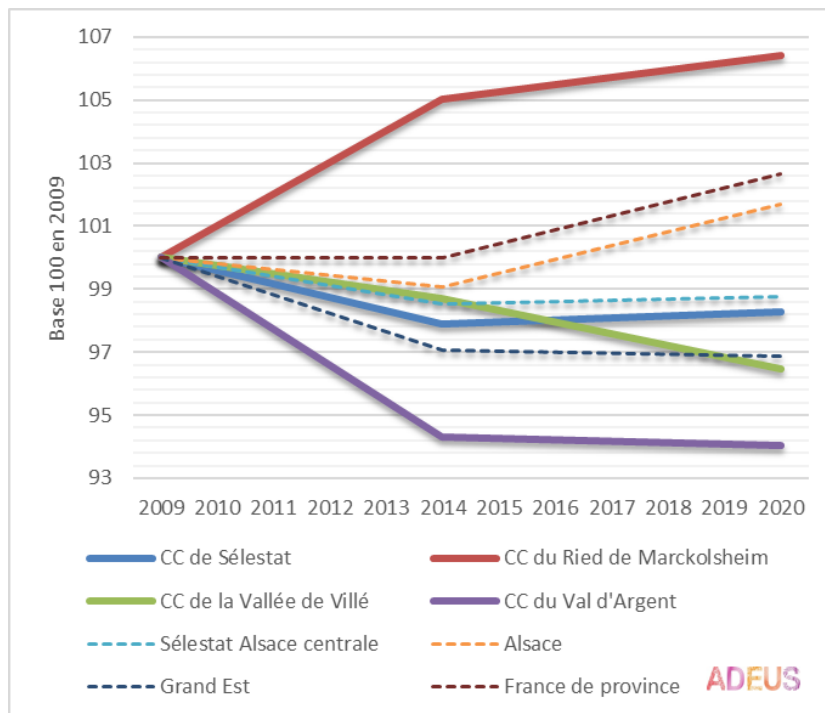
1/ L'évolution de l'emploi salarié et des actifs

En 2020, le SCoT de Sélestat et sa Région comptait environ 27 400 emplois pour 38 000 actifs, soit 3,6 % des emplois et 4,1 % des actifs de l'Alsace. Malgré une croissance de l'emploi depuis 1999, le territoire a connu un **recul de l'emploi salarié entre 2009 et 2020** (-1,3 %), à rebours de la tendance observée en Alsace (+1,7 %) et en France de province (+2,7 %), bien qu'en cohérence avec la baisse régionale du Grand Est (-3,1 %).

Seul le **Ried de Marckolsheim tire son épingle du jeu avec une hausse de l'emploi salarié** (+6,4 %). Les autres intercommunalités ont vu leur nombre d'emplois baisser : Val d'Argent (-6,0 %), Vallée de Villé (-3,5 %) et même la Communauté de Communes de Sélestat & Territoires (-1,7 %), pourtant cœur économique du territoire. Une légère hausse est cependant observée dans cette communauté de communes depuis 2014, soit sur la période de mise en œuvre du SCoT.

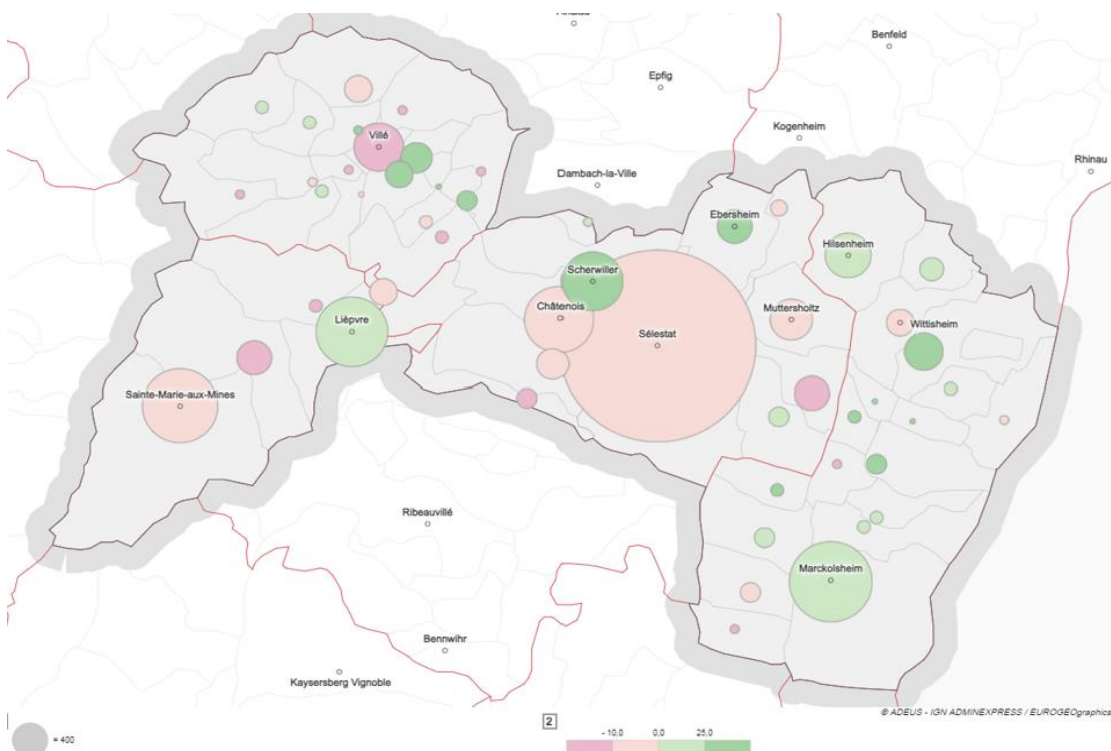
À l'échelle communale, certaines hausses localisées sont notables (Ebersheim +71 %, Thanvillé +87,8 %, Scherwiller +30 %), mais ces dynamiques ne suffisent pas à compenser les pertes globales.

Graphique : évolution du nombre d'emploi depuis 2019



Source : INSEE – Recensement de la population

Carte : Localisation des emplois par commune et évolution 2009-2020



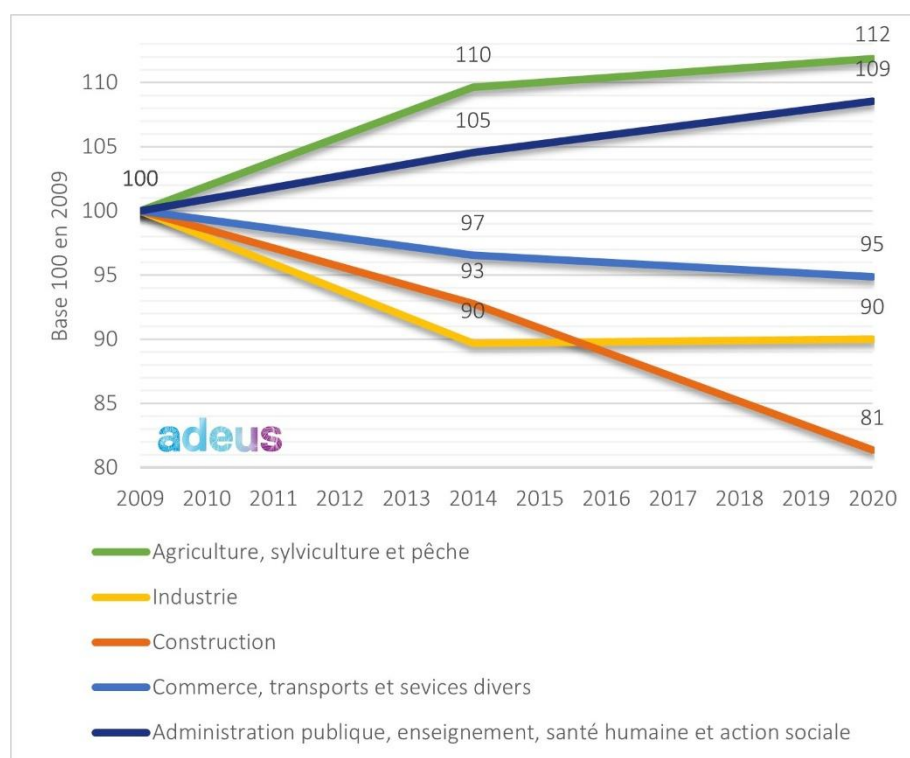
Source : INSEE Recensement de la population

Le tissu économique reste marqué par une **forte composante industrielle**, avec près d'un quart des emplois (6 200) dans ce secteur, contre 16 % en Alsace et seulement 13 % en France de province. Le Val d'Argent est particulièrement spécialisé avec 38 % des emplois industriels, contre 18 % dans la Communauté de Communes de Sélestat & Territoires.

Cependant, l'industrie a été le secteur le plus touché par les pertes d'emploi, notamment entre 2009 et 2014 (-10,3 %), avant une légère reprise entre 2014 et 2020 (+0,4 %). Les secteurs du commerce, transports et services (-540 emplois) et de la construction (-438 emplois) ont également connu un recul. À l'inverse, seuls les secteurs de l'agriculture (+98 emplois) et des services publics et sociaux (+644 emplois) enregistrent des gains.

La **sphère productive**, qui regroupe les activités orientées vers les marchés extérieurs, reste dominante (42 % des emplois en 2019), en légère progression depuis 2013 (40 %), avec des pointes dans le Val d'Argent (50 %) et le Ried de Marckolsheim (46 %). Cette spécialisation conforte la nature industrielle du territoire, bien qu'une transition vers davantage de services soit amorcée.

Graphique : Evolution de l'emploi par grands secteurs d'activité depuis 2009

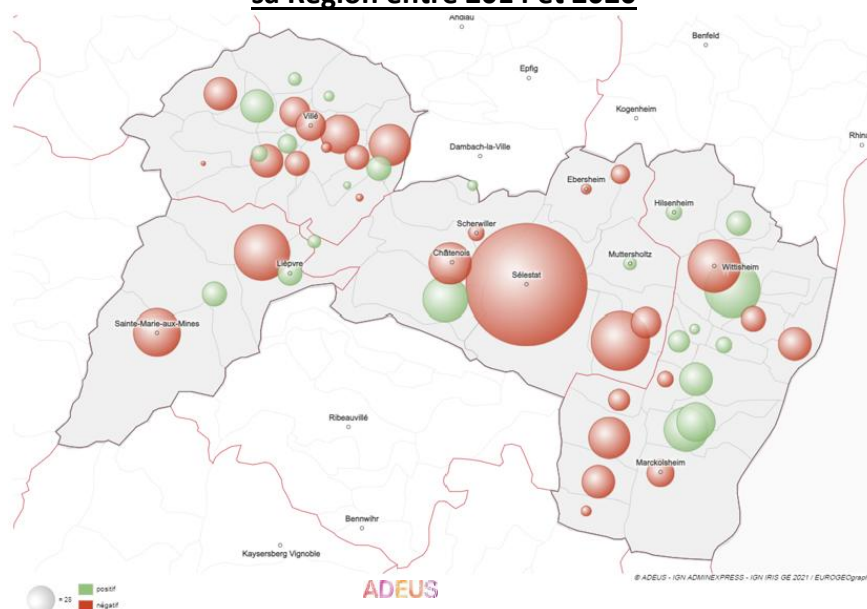


Source : INSEE – Recensement de la population

En 2020, **l'emploi salarié représentait 88 % de l'ensemble des emplois**, mais le non-salariat progresse régulièrement, notamment sous l'effet de créations de petites entreprises. Entre 2009 et 2014, l'emploi salarié a chuté de 2,5 %, alors que le non-salariat progressait de 7 %. Cette dynamique s'est poursuivie entre 2014 et 2020, avec une stabilisation du salariat (-0,1 %) et une nouvelle hausse de 2,2 % de l'emploi non salarié.

Le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région offre moins d'emplois qu'il n'y a d'actifs occupés : en 2020, seulement 8 emplois pour 10 actifs occupés. Sur les 38 000 actifs, plus de 34 400 ont un emploi, mais seuls 55 % (soit 19 000) travaillent dans le territoire, en recul de 1 000 personnes par rapport à 2014. **Seul le Ried de Marckolsheim enregistre un léger gain (+15 actifs).**

Carte : Evolution du nombre d'actifs occupés ayant un emploi dans le SCoT de Sélestat et sa Région entre 2014 et 2020



Source : INSEE – Recensement de la population

Parallèlement, les flux domicile-travail s'intensifient : **près de 29 % des emplois dans le SCoT sont occupés par des actifs extérieurs**, principalement en provenance du Bas-Rhin (notamment Erstein, Barr, Strasbourg), du Haut-Rhin (Colmar, Ribeauvillé) et de la région de Saint-Dié-des-Vosges. Ce chiffre est en hausse par rapport à 2014 (+13 %).

En miroir, 45 % des actifs résidents travaillent hors du territoire, soit 15 400 personnes (+16 % depuis 2014). Ils se dirigent surtout vers l'Eurométropole de Strasbourg (11 %), Colmar (8 %) ou encore l'Allemagne (10 %), notamment vers Europa Park, employeur transfrontalier majeur. La proximité géographique avec ces pôles contribue à renforcer la fonction résidentielle du territoire.

Les flux domicile-travail varient fortement selon les catégories socioprofessionnelles :

- **Les cadres (59 %) et professions intermédiaires (51 %) travaillent majoritairement hors du territoire**, notamment à Strasbourg et Colmar.
- **Les ouvriers**, très présents localement (28,7 % des actifs), sont **moins mobiles : moins de la moitié (45 %) travaillent hors du SCoT**, bien que 8 % d'entre eux se rendent en Allemagne.
- Les **agriculteurs (91 %)**, **artisans, commerçants et chefs d'entreprise (77 %)**, ainsi que les **employés (64 %)** travaillent très majoritairement dans le territoire, surtout dans la Communauté de Communes de Sélestat & Territoires.

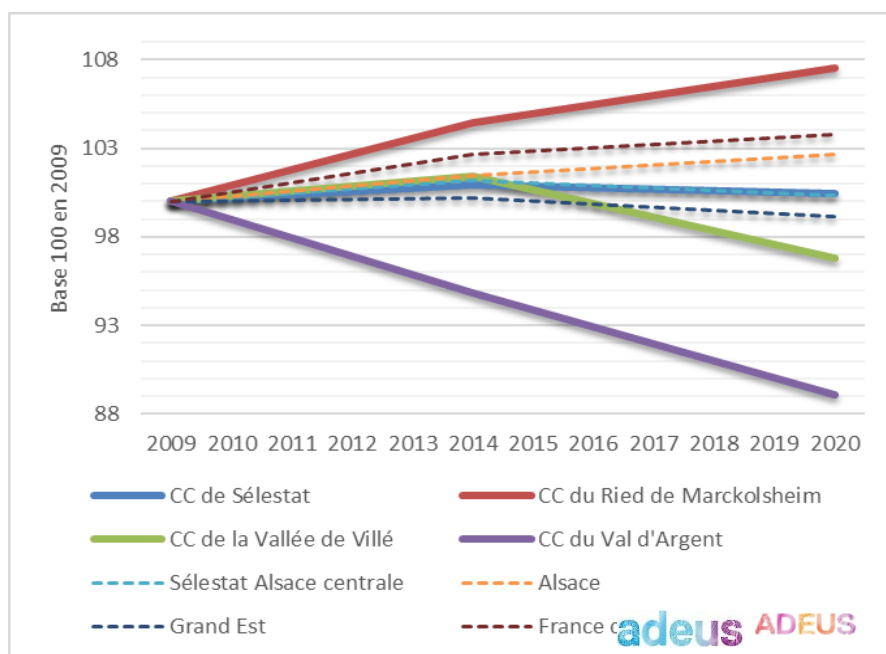
Cette structure témoigne d'un **ancrage local fort des emplois d'exécution**, tandis que les fonctions de conception et d'encadrement sont plus fréquemment exercées à l'extérieur.

La zone d'emploi de Sélestat affiche en 2023 un taux de chômage de 4,8 %, le plus bas du Grand Est après Haguenau et Épernay, et nettement inférieur à la moyenne régionale (6,9 %). En 2020, selon le recensement, le **taux de chômage du SCoT (9,4 %)** est également inférieur à celui de l'Alsace (11,7 %) et de la France de province (12,4 %).

Cependant, ces chiffres masquent d'importantes disparités. Le Val d'Argent atteint 14,7 % de chômage, contre 7,6 % dans le Ried de Marckolsheim. Les principaux pôles urbains (Sélestat, Marckolsheim, Villé, Sainte-Marie-aux-Mines) concentrent plus de la moitié des chômeurs du territoire.

Le nombre d'actifs dans le SCoT est quasi stable depuis 2009 (+0,4 %), avec des évolutions contrastées selon les sous-territoires : progression dans le Ried de Marckolsheim (+7,5 %), mais baisse dans la Vallée de Villé (-3,2 %) et plus encore dans le Val d'Argent (-10,9 %).

Graphique : Evolution des actifs 2009-2020



Source : INSEE – Recensement de la population

Avec 28,7 % d'ouvriers, la structure socioprofessionnelle du SCoT demeure plus ouvrière que la moyenne régionale (24,5 %) ou nationale (21,8 %). Cela s'explique par la prégnance industrielle du territoire et la place importante du travail frontalier, souvent associé à des postes d'exécution. Néanmoins, le **poids des cadres (13,2 %) et des professions intermédiaires est en hausse**, traduisant une évolution progressive de la structure de l'emploi.

En résumé, le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région reste profondément **productif et industriel**, avec un fort ancrage local des emplois d'exécution et une spécialisation sectorielle marquée. Toutefois, il est confronté à une baisse de l'emploi salarié, un déséquilibre entre emploi et population active, ainsi qu'à une mobilité croissante des actifs, tant en direction qu'en provenance de territoires voisins, voire transfrontaliers. Malgré un taux de chômage bas, les disparités locales et les évolutions socioprofessionnelles appellent à anticiper les transitions économiques et territoriales à venir.

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

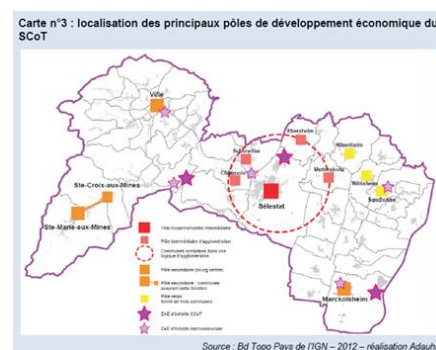
Le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région dispose d'un tissu dense de zones d'activités économiques, au nombre d'une trentaine et couvrant un peu plus de 500 hectares. Ces espaces accueillent près de la moitié de l'emploi salarié privé du territoire, ce qui témoigne de leur rôle majeur dans la dynamique économique locale.

La répartition des zones d'activités montre des profils contrastés. La Communauté de communes de Sélestat & Territoires concentre plus de la moitié des surfaces et des emplois, grâce à de grands sites bien desservis et à vocation industrielle. Le Ried de Marckolsheim, deuxième pôle en superficie, présente une densité d'emplois nettement plus faible, mais accueille des activités stratégiques liées au port et à la logistique. Le Val d'Argent et la Vallée de Villé disposent de zones plus modestes en superficie, mais qui abritent des établissements industriels emblématiques, souvent historiquement ancrés dans le tissu urbain.

Au-delà de ces disparités, un défi commun se pose : celui de la rareté des disponibilités foncières. Si des projets d'extension existent autour des grands sites, leur mise en œuvre reste conditionnée à la maîtrise foncière et aux contraintes environnementales. En parallèle, une étude conduite par le PETR a montré que la surface bâtie dans les zones d'activités ne représente en moyenne que 18 % de leur emprise, tandis que 60 % sont déjà artificialisés. Ce constat laisse entrevoir un potentiel de densification et d'optimisation des espaces existants, notamment dans les secteurs déjà urbanisés. Il convient toutefois de nuancer : ce potentiel reste pour l'heure théorique et devra être évalué plus finement, au regard des contraintes réelles d'aménagement et d'acceptabilité locale.

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		
	communal	intercommunale	SCoT
SELESTAT	12 ha	34 ha	75 ha
RIED DE MARCKOLSHEIM	17 ha	35 ha	
VALLEE DE VILLE	18 ha	15 ha	
VAL D'ARGENT	4 ha	10 ha	
Sous-total	51 ha	94 ha	75 ha
Total estimé	220 ha		



Les sites d'échelle SCoT : une concrétisation progressive des orientations de 2013

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

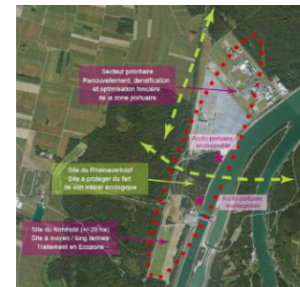
DANIELSRAIN (montagne)



SELESTAT-EBERSHEIM (centre)



MARCKOSHEIM (Ried)



Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Sélestat et sa région (2013) avait identifié trois sites majeurs à vocation industrielle et logistique, représentant un potentiel cumulé d'environ 75 hectares : le **secteur du Danielsrain (Kintzheim)**, la **ZI Nord de Sélestat-Ebersheim** et le **site portuaire de Marckolsheim**. Ces localisations stratégiques devaient permettre d'accueillir les besoins de développement des grandes entreprises locales, tout en optimisant les liaisons multimodales et en tenant compte des contraintes environnementales.

Depuis 2019, d'importantes avancées ont été constatées sur chacun de ces trois sites, confirmant la pertinence des orientations retenues par le SCoT.

▪ **Le secteur du Danielsrain (Kintzheim)**

L'entreprise **Rossmann**, déjà implantée sur site, a déposé en janvier 2025 un permis de construire pour une nouvelle usine de fabrication de carton alvéolaire (11 018 m² de surface de plancher sur un terrain de 7,1 ha). Le projet est pleinement compatible avec le DOO, qui identifiait cette zone comme stratégique pour l'accueil d'activités industrielles de rayonnement interdépartemental, en lien avec la réalisation de la déviation de Châteauneuf et la valorisation de la desserte multimodale. Bien que situé en-dehors de l'enveloppe bâtie de référence, le site est classé en zone UX depuis plusieurs années déjà et correspond à une surface déjà urbanisée (ex-chantier de stockage des gravats du tunnel de Sainte-Marie-aux-Mines). Le projet ne constitue donc pas une consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au regard des « objectifs ZAN ». Le PETR a toutefois rappelé dans son avis sur le projet la nécessité de renforcer la **sobriété foncière** et la **qualité paysagère** : compacité des aménagements, meilleure intégration architecturale, valorisation des abords, développement du photovoltaïque (ombrières de parking).

- **La ZI Nord de Sélestat-Ebersheim**

Ce site central a continué à se développer autour de l'**entreprise Schmidt Groupe**, véritable locomotive industrielle du territoire. Depuis 2019, plusieurs extensions ont été autorisées : le hall de production **U3B** (+19 783 m² en extension, sur un terrain de 4,8 ha) ; un **nouveau bâtiment de bureaux** de 6 794 m² (sur 5,1 ha) dit « la ruche ». Ces projets s'inscrivent dans les objectifs du DOO visant à offrir une zone d'extension possible aux grandes entreprises, malgré les contraintes liées au PPRI du Giessen-Lièpvrette. Les prescriptions du SCoT relatives à la qualité paysagère et environnementale (traitement des entrées de ville, intégration architecturale, masques végétaux, gestion alternative des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, stationnements vélos) ont été partiellement intégrées dans les projets. La **révision du PLU de Sélestat**, arrêtée en avril 2025, prévoit en outre une extension de **19 hectares en zone IAUXi**, destinée en priorité à répondre aux futurs besoins de Schmidt Groupe.

- **Le site portuaire de Marckolsheim (secteur du Kohlholtz)**

En 2024, la commune a modifié son PLU pour ouvrir à l'urbanisation environ 20 ha de réserve foncière (secteur Kohlholtz), propriété du **Port Autonome de Strasbourg (PAS)**. Ce site, identifié comme stratégique par le DOO, devrait accueillir un **projet d'envergure nationale et européenne** : la création d'un pôle de production d'hydrogène vert et d'activités industrielles associées, intégrées dans une logique de décarbonation et d'économie circulaire. Le projet respecte les orientations du SCoT : protection du site sensible du Rheinauerkopf, mesures de compensation environnementales, intégration paysagère (coefficient de biotope, haies et boisements préservés), développement des mobilités douces (stationnements vélos). Le classement du projet parmi les **PENE (projets d'envergure nationale et européenne)** entraîne que sa consommation foncière ne sera pas imputée à l'enveloppe du territoire dans le cadre du suivi ZAN.

Au total, si les objectifs du SCoT se concrétisent bel et bien sur les trois sites majeurs, le bilan foncier apparaît contrasté. Le SCoT prévoyait **75 ha** à mobiliser, mais près de **130 ha** sont inscrits dans les documents d'urbanisme pour ces sites. Cette apparente surconsommation est en partie biaisée par le classement, dans le PLU de Marckolsheim, de surfaces importantes le long du Rhin (zones UX), liées à l'infrastructure hydroélectrique mais sans vocation réelle à être urbanisées. Le reclassement du site du Kohlholtz en PENE national permet par ailleurs de ne plus imputer ces 20 ha au foncier économique local.

En définitive, la logique de localisation et de hiérarchisation voulue par le SCoT est respectée, mais un effort de **calibrage et de sobriété foncière** demeure nécessaire.

Le foncier des zones d'activités intercommunales et communales

Le SCoT de 2013 avait fixé, à l'horizon 2030, des enveloppes maximales pour l'extension des zones d'activités d'intérêt communal et intercommunal (hors sites d'échelle SCoT). Ces plafonds s'élevaient à 46 hectares pour Sélestat & Territoires, 52 hectares pour le Ried de Marckolsheim, 33 hectares pour la Vallée de Villé et 14 hectares pour le Val d'Argent.

Or, l'analyse des documents d'urbanisme en vigueur fait apparaître des surfaces supérieures dans certaines intercommunalités. Ainsi, environ 75 hectares sont inscrits pour Sélestat & Territoires et 60 hectares pour le Ried de Marckolsheim, **soit des dépassements significatifs par rapport aux objectifs du SCoT**. À l'inverse, la Vallée de Villé prévoit seulement **23 hectares** (au lieu de 33) et le Val d'Argent environ **6 hectares** (au lieu de 14).

Ces écarts montrent que la somme des documents d'urbanisme locaux ne se sont pas rendus compatibles avec les enveloppes foncières définies en 2013. Pour autant, il est peu vraisemblable que l'ensemble de ces surfaces excédentaires soit urbanisé d'ici 2030. Plusieurs facteurs viennent en effet tempérer ces chiffres : la rétention foncière par certains propriétaires, les contraintes environnementales ou réglementaires qui pèsent sur certains sites, des localisations ou des surfaces qui ne répondent pas aux besoins des projets, etc.

En pratique, les surfaces qui seront réellement mobilisées à horizon 2030 devraient donc rester plus proches des objectifs initiaux du SCoT.

Le commerce

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale présente une offre commerciale structurée autour de **commerces de proximité** et de **grandes surfaces en périphérie**. On dénombre 1203 commerces en 2023, dont la très grande majorité (93 %) sont des commerces de moins de 300 m², répondant principalement aux besoins quotidiens dans les familles « alimentaire », « services à vitrines » et « hygiène santé beauté ».

Les **zones commerciales périphériques** sont dominées par deux ZACoM identifiées dans le SCoT à Sélestat, au nord et au sud de la ville, destinées à accueillir de grandes et très grandes surfaces (supérieures à 2 500 m² de surface de vente). La ZACoM Nord regroupe les principaux hypermarchés et enseignes non alimentaires, tandis que la ZACoM Sud, plus récente, se développe autour d'équipements de loisirs et de restauration et continue d'accueillir de nouvelles grandes surfaces commerciales. Parallèlement, des **développements commerciaux ont eu lieu à Marckolsheim**, notamment dans le PAIM, avec l'implantation d'enseignes telles que Lidl ou Action, renforçant le rôle de cette commune comme pôle commercial secondaire.

Le SCoT fixe néanmoins **l'objectif de protéger les commerces de centralité**, afin de préserver l'offre de proximité et de limiter la concurrence exercée par les zones commerciales périphériques. Les chiffres montrent que les pôles principaux disposent d'une offre commerciale correcte : Sélestat concentre près de la moitié des petits commerces du territoire, et les communes de Villé, Sainte-Marie-aux-Mines ou Marckolsheim présentent une densité commerciale importante. Toutefois, les élus et acteurs locaux soulignent une certaine fragilité des

commerces de centralité, surtout dans les villages où l'offre de proximité est plus limitée et où la concurrence des zones périphériques se fait sentir.

Pour accompagner et soutenir ces centralités, les pôles urbains du territoire (Sélestat, Marckolsheim, Sainte-Marie-aux-Mines et Villé) sont désormais **engagés dans des dispositifs de revitalisation**, à travers les programmes **Petites Villes de demain** et **Opérations de revitalisation de territoire (ORT)**, ainsi que **Action Cœur de Ville (ACV2) pour la ville de Sélestat**. Ces démarches visent à dynamiser les centres-villes et bourgs, à améliorer l'attractivité commerciale et à soutenir l'offre de proximité face aux pressions exercées par le développement commercial périphérique.

3/ Tourisme : un potentiel affirmé, une structuration à renforcer

Le territoire du SCoT bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur de l'Alsace, entre plaine du Ried, piémont viticole et vallées vosgiennes. Il s'appuie sur des atouts touristiques majeurs : un patrimoine naturel remarquable (Illwald, Ried, montagnes), un patrimoine architectural de qualité (châteaux, églises, patrimoine industriel) et des sites emblématiques (Haut-Koenigsbourg, Montagne des Singes, Volerie des Aigles, Cigoland...).

Tableau : Fréquentation des principaux lieux de visites payants

Lieu de visite payant	Commune	Nombre d'entrées	Année
Château du Haut Koenigsbourg	Orschwiller	587 000	2024
Montagne des Singes	Kintzheim	272 000	2024
Volerie des Aigles	Kintzheim	147 000	2023
Bibliothèque Humaniste	Sélestat	61 000	2023
Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace Centrale	Muttersholtz	40 000	2023
Parc minier de Tellure	Sainte-Marie-aux-Mines	24 500	2024
Maison du Pain d'Alsace	Sélestat	15 000	2023

Source : Agence régionale du tourisme Grand Est, bilan 2024 et répondants enquête ADT.

En 2024, la fréquentation reste portée par quelques sites phares (plus d'un million d'entrées annuelles), tandis que les grands événements (Mode & Tissus, Patchwork, festivals...) contribuent à l'attractivité du territoire, notamment dans les vallées. Toutefois, la structuration touristique reste morcelée : l'identité touristique à l'échelle du PETR demeure floue, et les actions de promotion sont portées principalement à l'échelle des EPCI ou de destinations sous-régionales.

L'offre d'hébergement marchand est relativement stable, avec **environ 8 200 lits** recensés en 2024, dont :

- 60 % en meublés de tourisme et hôtellerie de plein air,
- 27 % en hôtellerie classique,
- et 13 % en hébergements collectifs (gîtes de groupe, centres...).

L'hôtellerie classique et haut de gamme demeure sous-représentée, en particulier dans le Ried et les vallées vosgiennes, malgré l'ouverture d'un hôtel 4 étoiles à Sélestat en 2018. L'absence d'auberges de jeunesse ou de villages vacances est également à noter. Le besoin exprimé par les élus pour des hébergements dédiés au tourisme d'affaires ou à une clientèle haut de gamme reste d'actualité, mais les porteurs de projet privés restent difficiles à mobiliser.

Le développement touristique demeure un enjeu structurant du SCoT, avec des perspectives d'aménagements à concrétiser, notamment sur les sites intercommunaux de Sélestat (zone d'activités touristiques autour de Cigoland) ou en zone de montagne, où plusieurs bâtiments liés à l'hébergement de groupes nécessitent des réhabilitations (notamment dans les vallées de Villé et du Val d'Argent).

Malgré un potentiel indéniable et une fréquentation soutenue, le territoire doit renforcer sa coordination touristique, améliorer la qualité et la diversification de son offre d'hébergement, et valoriser son identité propre afin de mieux capter les flux touristiques majeurs de la région.

SYNTHESE

Le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région conserve un profil productif marqué, reposant sur un tissu industriel dense (près d'un quart des emplois, contre 16 % en Alsace). Malgré une croissance de long terme, l'emploi salarié a reculé de 1,3 % entre 2009 et 2020, en contraste avec la dynamique régionale et nationale. Seul le Ried de Marckolsheim affiche une progression notable, tandis que les autres intercommunalités, notamment le Val d'Argent et la Vallée de Villé, enregistrent des pertes. Le secteur industriel, historiquement structurant, reste dominant mais en transition vers davantage de services. Parallèlement, le non-salariat progresse régulièrement, témoignant d'un dynamisme entrepreneurial diffus.

Le territoire reste déficitaire en emplois : seuls 8 postes sont offerts pour 10 actifs, et 45 % des actifs résidentiels travaillent à l'extérieur, principalement vers Strasbourg, Colmar ou l'Allemagne. Le taux de chômage, inférieur à la moyenne régionale, masque toutefois de fortes disparités locales. La structure socioprofessionnelle demeure plus ouvrière qu'auparavant, mais les catégories cadres et intermédiaires progressent, traduisant une montée en qualification progressive.

Au regard des documents d'urbanisme, l'offre foncière économique est conséquente (plus de 500 ha), mais les disponibilités se raréfient, notamment au niveau de la Communauté de communes de Sélestat où les zones existantes sont presque saturées. Les trois sites identifiés d'échelle SCoT, le Danielsrain, la ZI Nord de Sélestat-Ebersheim et le port de Marckolsheim, connaissent des avancées significatives, illustrant la mise en œuvre des orientations du SCoT. Toutefois, les surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme dépassent parfois les plafonds fixés, appelant à un ajustement et à une meilleure optimisation des zones existantes.

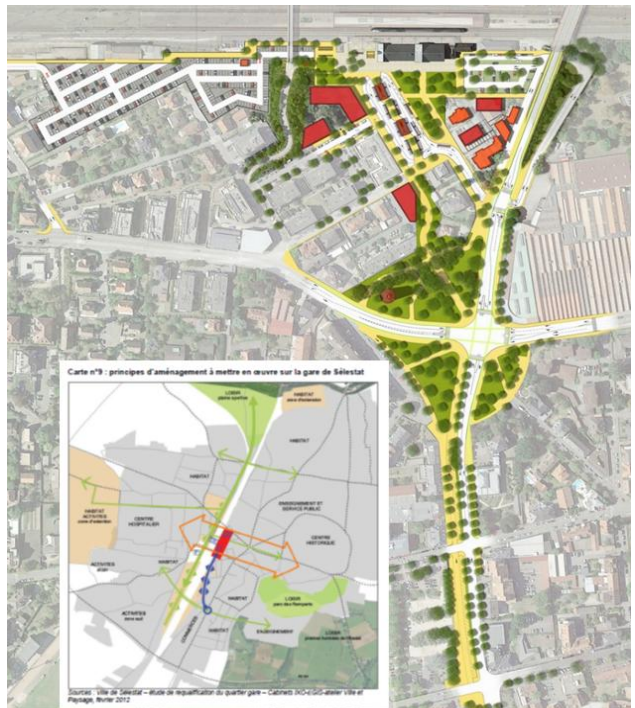
Enfin, le commerce reste bien structuré autour de Sélestat et des pôles secondaires, mais la vitalité des centralités demeure fragile face à la concurrence périphérique. Les démarches de revitalisation engagées (ORT, Petites Villes de Demain) constituent des leviers pour conforter les commerces de proximité et maintenir l'attractivité des centres-bourgs.

E/ L'ETAT D'AVANCEMENT DES GRANDS EQUIPEMENTS

1/ Le projet de site métropolitain du quartier de la gare de Sélestat

Le projet de requalification du quartier de la gare de Sélestat, identifié comme pôle structurant dans le SCoT, a connu des avancées significatives depuis 2019. Plusieurs composantes majeures ont été mises en œuvre :

- Le **réaménagement du parvis de la gare**, désormais piétonnisé et largement végétalisé, améliore l'accessibilité du site et son intégration urbaine.
- La **nouvelle gare routière**, dotée de 8 quais, est désormais en service, assurant une meilleure connexion entre les réseaux de transport interurbain et régional.
- Un **parking courte durée / dépose-minute** d'environ 100 places a été aménagé (accès par la rue du Général Patch), complété par la création de plus de 100 arceaux vélos, favorisant l'intermodalité.
- La **rue de la Gare** est désormais réservée aux bus et aux riverains, apaisant les circulations et sécurisant les déplacements piétons et cyclistes.
- Le **carrefour du Général de Gaulle** a été entièrement redessiné avec une meilleure continuité des cheminements pour les usagers des **modes actifs**.
- Les **programmes immobiliers prévus** ont été concrétisés : des **logements, des bureaux** et une **résidence pour personnes âgées** ont vu le jour, contribuant à la requalification fonctionnelle et sociale du quartier.



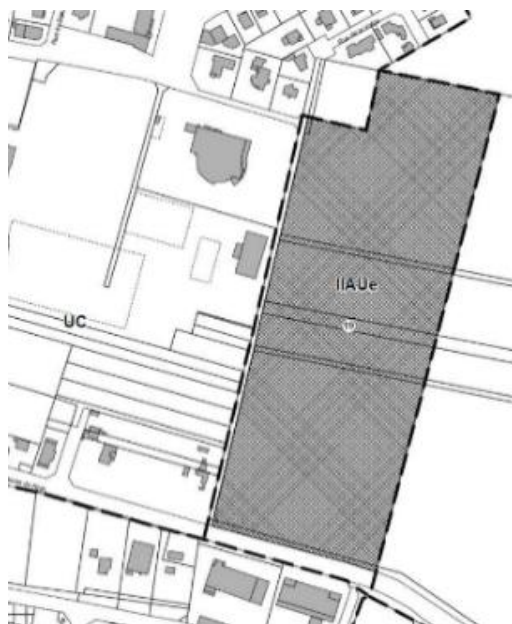
Enfin, **les travaux de réalisation du parking silo seront prochainement engagés**, marquant une nouvelle étape dans la transformation du quartier en véritable pôle multimodal structurant à l'échelle du territoire.

2/ Le projet de lycée international de Marckolsheim

Le projet de création d'un **lycée international à Marckolsheim**, identifié comme un enjeu stratégique pour l'offre de formation sur le territoire, **n'a pas connu d'évolution depuis 2019**.

Il reste inscrit dans le PLU de la commune, via un emplacement réservé sur un secteur de 5,4 ha (zone IIAUe), mentionnant explicitement l'accueil d'un lycée, ainsi que des équipements sportifs, scolaires, de loisirs et de formation. Le PADD confirme cette ambition à long terme.

Cependant, aucune démarche opérationnelle ou calendrier de réalisation ne sont à ce jour engagés.



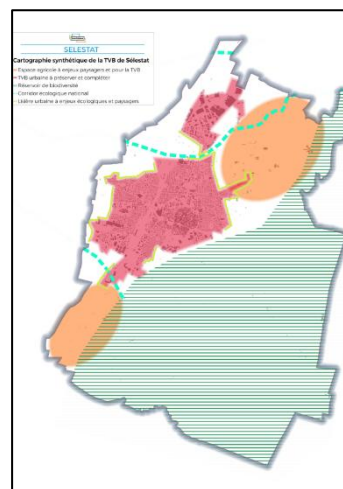
Extrait du plan de zonage du PLU de MARCKOLSHEIM

F/ L'ENVIRONNEMENT

1/ Le fonctionnement écologique du territoire du SCoT

Depuis l'entrée en vigueur du SCoT de Sélestat et sa région, la préservation du fonctionnement écologique du territoire constitue un axe fort des politiques d'aménagement. L'analyse réalisée en 2019, faisait état de **résultats globalement positifs** : les corridors écologiques identifiés par le SCoT avaient été intégrés dans la majorité des documents d'urbanisme, et les réservoirs de biodiversité faisaient l'objet d'une protection effective à travers leur classement en zones agricoles ou naturelles.

Au cours des dernières années, cette **dynamique s'est confirmée et renforcée**. Les PLU et PLUi élaborés, modifiés ou révisés depuis 2019 témoignent d'une prise en compte plus qualitative de la trame verte et bleue (TVB), traduisant les orientations du SCoT dans des **dispositifs réglementaires et opérationnels concrets**. De nombreuses communes ont désormais inscrit des OAP dédiées à la TVB, venant préciser les continuités écologiques à préserver et à restaurer. À titre d'exemple, à Bootzheim, la protection et la replantation de haies le long de l'Ischert visent à conforter le corridor identifié par le SCoT. À Marckolsheim, plusieurs évolutions du PLU ont permis d'introduire des mesures innovantes : création de bandes plantées inconstruites le long du canal, intégration du **coefficient de biotope** par surface (CBS) dans le règlement, préservation d'arbres remarquables et d'îlots de nature, ou encore valorisation de vergers et zones boisées. A Sélestat, le nouveau PLU arrêté en 2025 illustre également une progression dans la prise en compte de la biodiversité : l'élaboration d'une **OAP thématique dédiée à la TVB** traduit une volonté d'intégrer les continuités écologiques au cœur du projet de ville, en complément des actions menées pour préserver les zones humides et valoriser les espaces de nature en ville.



Extrait de l'OAP TVB du PLU de Sélestat,
arrêté le 24.04.2025

L'engagement du territoire ne se limite pas au cadre urbanistique. Plusieurs communes et intercommunalités ont répondu à l'Appel à Projets Trame Verte et Bleue porté par l'Agence de l'eau Rhin-Meuse et la Région Grand Est, illustrant une **approche plus opérationnelle de la préservation écologique**. Le projet « TVB - Autour du Champ du Feu », mené sur les communes de la Vallée de Villé et du piémont, en est un exemple emblématique. Ce programme permet de mener des actions concrètes de restauration des continuités écologiques : plantation de haies, création de mares, reconstitution de lisières ou aménagement de zones-refuges pour la faune.

Un point de vigilance subsiste concernant certains secteurs présentant des enjeux écologiques forts, tels que le site TDF à Sélestat, identifié par le SCoT comme partie d'un corridor écologique et d'une structure relais prairial. L'avenir de ce site n'étant pas encore arrêté, il conviendra d'être attentif à la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les réflexions d'aménagement à venir. Cette vigilance permettra de garantir la cohérence entre développement urbain et préservation écologique, conformément aux orientations du SCoT.

Dans l'ensemble, l'évolution observée depuis 2019 confirme que les orientations du SCoT ont produit des effets positifs et durables sur la prise en compte du fonctionnement écologique du territoire.

Le **nombre de communes accueillant des populations de Grand hamster d'Alsace** (*Cricetus cricetus*) figure parmi les indicateurs de suivi définis par le rapport de présentation du SCoT. En 2013, environ 60 terriers avaient été recensés sur la commune d'Elsenheim, unique site d'accueil de l'espèce dans le périmètre du SCoT. Ce nombre était passé à près de 80 terriers en 2018, traduisant une légère progression des effectifs, avant d'atteindre 158 terriers en 2024, dont 157 à Elsenheim et 1 à Marckolsheim.



Si la présence d'un terrier à Marckolsheim marque une apparition ponctuelle sur une seconde commune, elle ne permet pas de conclure à une réelle extension du territoire d'occupation de l'espèce, la population demeurant très majoritairement concentrée sur Elsenheim. A noter que 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. Comme déjà souligné en 2019, cet indicateur reste trop localisé et spécifique pour refléter de manière pertinente la préservation de la diversité écologique à l'échelle du SCoT.

2/ La santé publique et les risques naturels

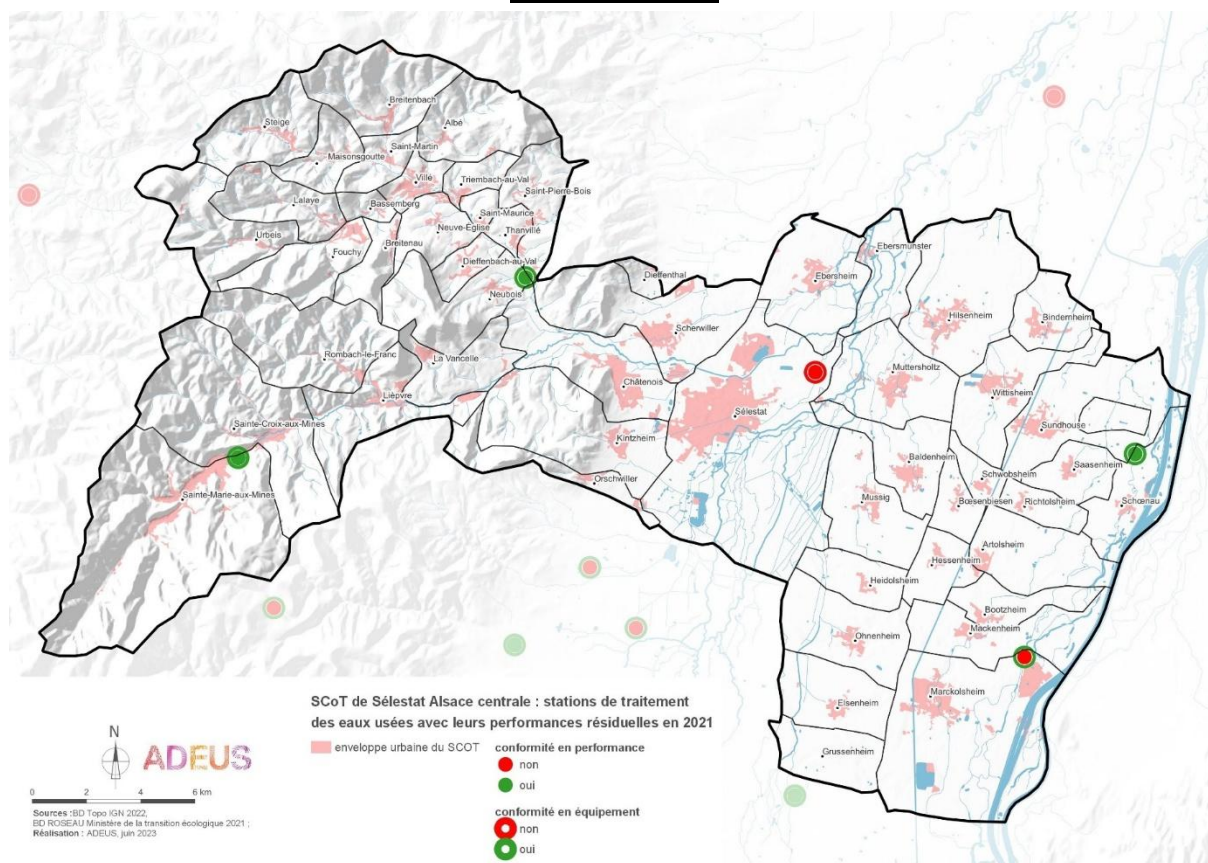
La préservation et la gestion équilibrée de la ressource en eau

Depuis la précédente évaluation de 2019, la capacité d'assainissement du territoire du SCoT a connu une nette progression, passant d'environ 138 500 équivalents-habitants (EH) à 184 633 EH selon les données récentes du ministère de la Transition écologique. Le territoire dispose désormais de cinq stations d'épuration des eaux usées (STEP), dont quatre présentent une capacité supérieure à 10 000 EH, traduisant une montée en puissance des équipements collectifs et une meilleure couverture du territoire.

Cependant, cette amélioration quantitative s'accompagne de **dysfonctionnements qualitatifs** ponctuels, notamment sur les stations de Sélestat et Marckolsheim, dont les performances de

traitement connaissent des baisses temporaires lors d'épisodes pluvieux intenses. Le cas de la station d'épuration de Sélestat est particulièrement significatif : elle fait l'objet d'une mise en demeure pour non-conformité réglementaire (arrêté du 21 juillet 2015), liée à la présence importante d'eaux claires parasites saturant le réseau et entraînant des surcharges hydrauliques et des by-pass en période de fortes précipitations. Un schéma directeur d'assainissement est en cours pour améliorer la conformité de la station et contribuer à l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau conformément à la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Par ailleurs, le territoire présente encore des zones non raccordées au réseau collectif, principalement dans les secteurs montagneux (Vallée de Villé, Val d'Argent), où l'assainissement non collectif demeure la norme. Ces dispositifs, lorsqu'ils sont mal entretenus, peuvent représenter un risque de pollution des eaux superficielles et souterraines, nécessitant un suivi renforcé des installations individuelles.

Carte : Stations de traitement des eaux usées du territoire avec leurs performances résiduelles en 2021



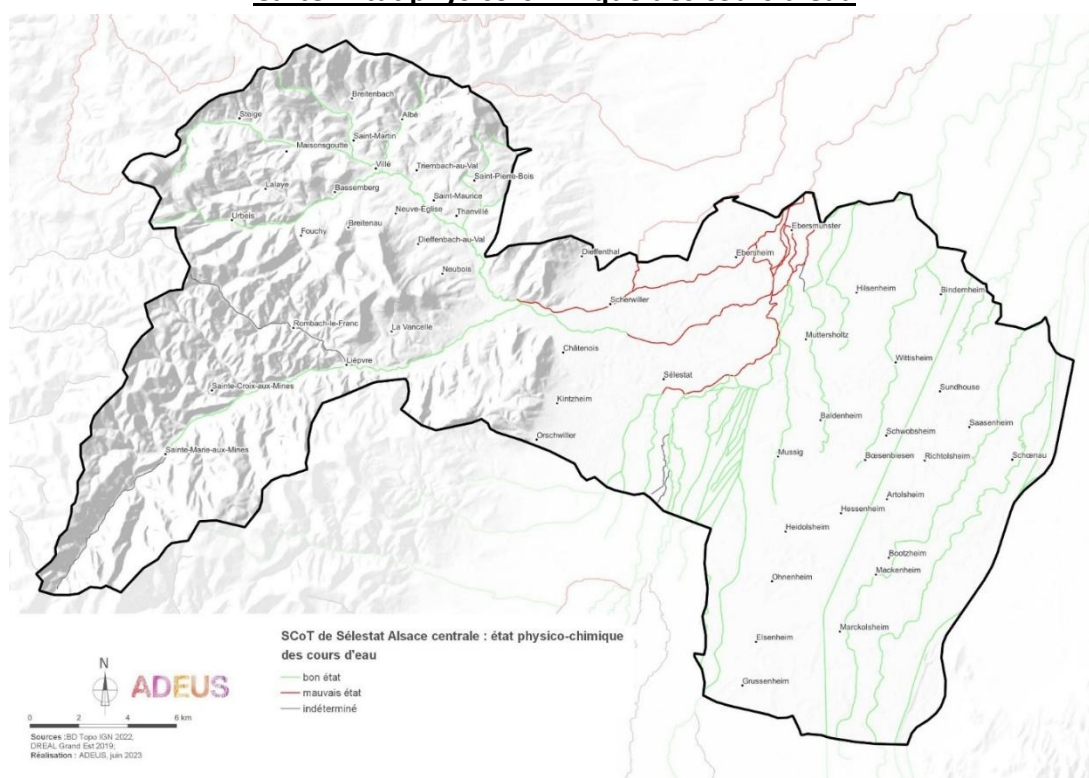
Sources : BD Topo IGN 2022, BD ROSEAU Ministère de la transition écologique 2022

L'ensemble de ces éléments montre que l'objectif d'optimisation de la capacité d'assainissement fixé par le DOO du SCoT est globalement atteint sur le plan des infrastructures, mais que des efforts restent à poursuivre pour **garantir la performance et la conformité des systèmes**

existants, en particulier en matière de gestion des eaux parasites et de résilience aux épisodes pluvieux.

La qualité des cours d'eau du territoire du SCoT s'inscrit dans une **tendance globalement positive**, bien que des disparités persistent selon les tronçons. D'après l'analyse réalisée en 2019, la majorité des rivières présentaient déjà une **bonne qualité générale**, à l'exception de quelques tronçons dégradés, notamment sur l'Aubach, l'Ill, le Hochgiessen, le Maerdergraben et le Krumlach, tandis que la Lièpvrette, le Giessen et le Scheer avaient montré des signes notables d'amélioration. Les données plus récentes issues de l'état initial de l'environnement (2023) confirment cette dynamique mais mettent en évidence des **enjeux persistants sur certains cours d'eau structurants**. Certains tronçons (de l'Aubach, le Scheer, le Giessen, ainsi que l'Ill) présentent encore un mauvais état physico-chimique, principalement en raison de la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), indicateurs d'une pollution d'origine urbaine et industrielle. Ces altérations chimiques freinent la restauration du bon état écologique, qui reste tributaire également de la qualité hydromorphologique des cours d'eau (rectification, recalibrage, continuité écologique).

Carte : Etat physico-chimique des cours d'eau



Sources : BD Topo IGN 2022, DREAL Grand Est 2019

Malgré ces difficultés, la qualité des eaux superficielles du territoire **tend à s'améliorer**, soutenue par les actions des collectivités et des acteurs locaux dans la réduction des rejets polluants, la modernisation des systèmes d'assainissement et la mise en œuvre du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.

Parallèlement, les plans d'eau de baignade du territoire (à Wittisheim et Schœnau) présentent une qualité d'eau excellente sur les années 2021 et 2022, témoignant d'une amélioration significative du suivi sanitaire et de la maîtrise des pollutions diffuses.

Dans l'ensemble, la qualité des cours d'eau du territoire du SCoT reste hétérogène, mais les efforts engagés pour la reconquête du bon état écologique portent progressivement leurs fruits. Les actions futures devront renforcer la lutte contre les pollutions diffuses et les contaminants chimiques persistants, tout en poursuivant la restauration hydromorphologique des milieux aquatiques.

Limiter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances

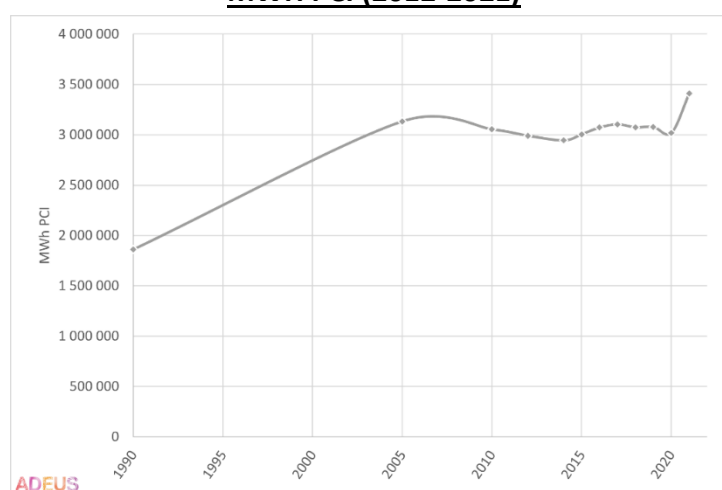
Concernant le nombre d'**installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE) en 2013, le territoire comptait 53 installations classées autorisées et 30 installations enregistrées. En 2019, ces chiffres étaient respectivement de 47 et 14, traduisant une baisse du nombre d'ICPE, particulièrement marquée pour les installations enregistrées. D'après les dernières données disponibles sur la plateforme GéoRisques (2025), le territoire recense désormais 46 installations classées autorisées et 54 enregistrées. On observe ainsi une relative stabilité du nombre d'installations autorisées sur la période récente, mais une forte hausse du nombre d'installations enregistrées.

Pour autant, comme déjà souligné dans l'analyse de 2019, cet indicateur ne paraît pas constituer un élément pertinent pour évaluer les effets directs de la mise en œuvre du SCoT. En effet, les évolutions observées relèvent davantage de dynamiques économiques sectorielles, de changements réglementaires ou de réorganisations d'activités industrielles, que d'une influence identifiable du document de planification territoriale.

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

Entre 2012 et 2021, la consommation d'énergie finale du territoire du SCoT a connu une **hausse de 13,3 %** (corrigée des variations climatiques). Cette évolution traduit une **tendance contraire aux objectifs de sobriété énergétique**. Après une période de relative stabilité, un rebond marqué des consommations est observé entre 2020 et 2021 (+8 %), vraisemblablement lié à la reprise post-Covid et à des facteurs conjoncturels (relance économique, hausse du chauffage domestique, évolution du mix énergétique).

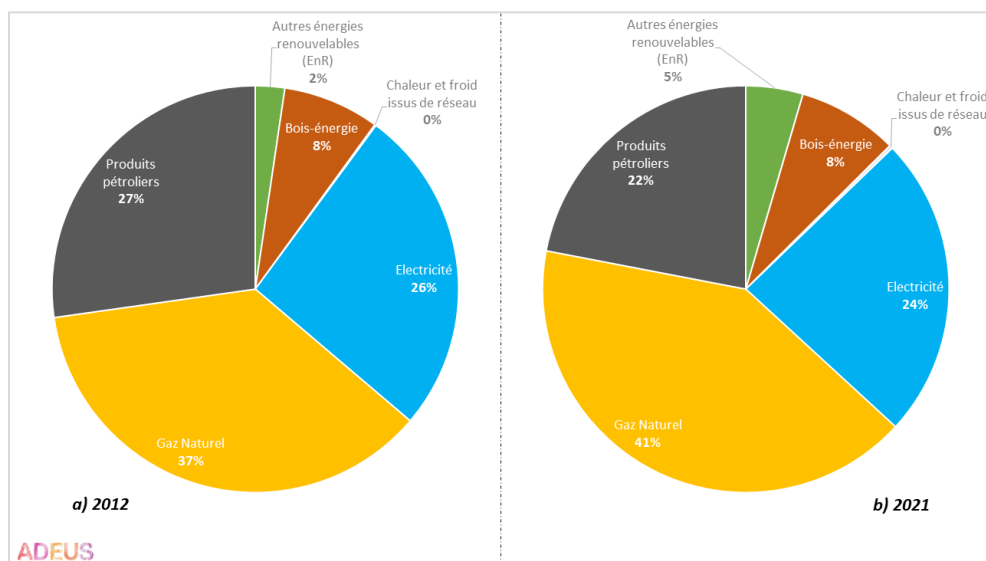
Graphique : Evolution des consommations d'énergie finales du territoire à climat réel en MWh PCI (2012-2021)



Source : Atmo Grand Est Invent'air V2023

Sur la période, la **structure du mix énergétique** reste dominée par les énergies fossiles, malgré quelques ajustements internes. En 2021, le gaz naturel représente 41 % des consommations, suivi par l'électricité (24 %) et les produits pétroliers (22 %). Les énergies renouvelables demeurent minoritaires : le bois-énergie compte pour 8 %, une part stable depuis 2012, tandis que les autres énergies renouvelables (biogaz, solaire thermique, etc.) progressent de 2 % à 5 % en neuf ans.

Graphique : Part des sources d'énergies dans la consommation énergétique à climat réel (MWh PCI) en 2012 (a) et en 2021 (b)



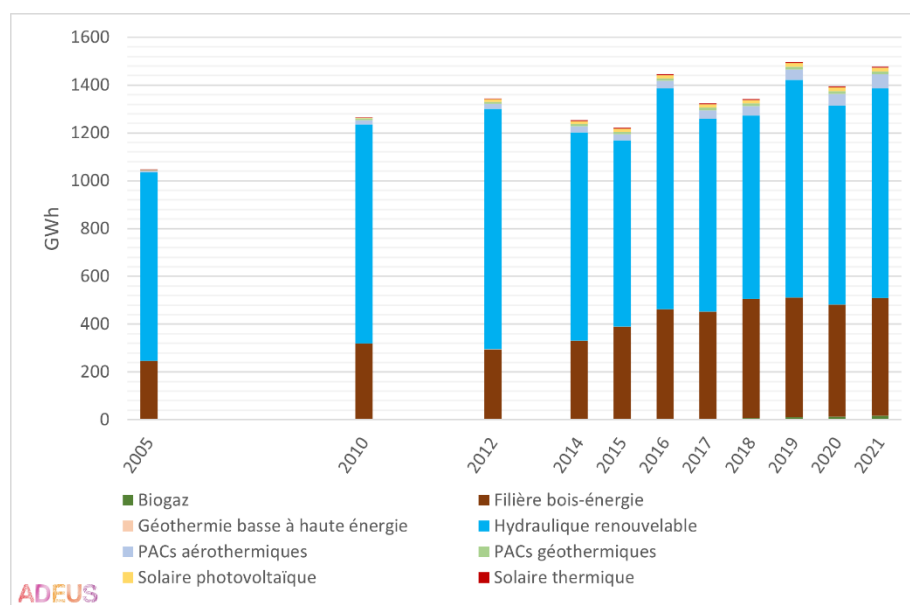
Source : Atmo Grand Est Invent'air V2023

L'évolution par source d'énergie montre un report progressif des usages pétroliers (–8,6 % depuis 2012) vers le gaz naturel (+27,7 %), l'électricité (+4,3 %) et les autres énergies renouvelables (+120,7 %). Cette dynamique traduit à la fois **un verdissement lent du bouquet énergétique et une forte dépendance persistante aux énergies fossiles**. Ainsi, malgré la montée en puissance des énergies renouvelables, le niveau global de consommation reste orienté à la hausse, et la transition vers la sobriété énergétique peine à se concrétiser. **Le territoire ne s'inscrit pas encore dans une trajectoire de maîtrise durable de la demande énergétique**, posant la question de la mobilisation accrue des acteurs publics, économiques et résidentiels pour infléchir cette tendance à moyen terme.

Le SCoT fixait pour objectif d'accompagner le développement des ressources énergétiques locales et renouvelables, en particulier par l'optimisation de la filière bois-énergie dans le massif vosgien. Sur ce plan, le territoire du SCoT présente un profil énergétique largement renouvelable, mais dont la dynamique de progression reste contrastée.

Entre 2005 et 2021, la production totale d'énergie du territoire a augmenté de +41 %, traduisant une montée en puissance des filières locales. Cette croissance est principalement portée par le **bois-énergie et l'hydraulique renouvelable**, deux ressources ancrées dans les caractéristiques naturelles et industrielles du territoire. Toutefois, à partir de 2016, la tendance montre une stagnation relative de la production, interrompue seulement par de légères fluctuations liées à la conjoncture, notamment la baisse temporaire observée entre 2019 et 2020, en lien avec la crise sanitaire.

Graphique - Production d'énergie renouvelable (GWh/an)



Source : Atmo Grand Est - Invent'air V2023

En 2021, le territoire a produit 1 476 GWh, soit environ 38 % de sa consommation finale brute. La production provient majoritairement de l'hydraulique renouvelable (59 %), portée par la centrale hydroélectrique de Marckolsheim, suivie du bois-énergie (34 %) et des pompes à chaleur aérothermiques (4 %).

Cependant, ces chiffres doivent être nuancés : la **production hydroélectrique, bien que très significative, n'est pas exclusivement destinée au territoire**, et les estimations liées à la filière bois-énergie reposent sur les volumes de bois prélevés, sans mesure directe de l'énergie effectivement produite. Si l'on écarte ces deux postes, la **production locale effective d'énergies renouvelables ne couvre qu'environ 3 % de la consommation énergétique du territoire**, révélant une forte dépendance aux importations d'énergie.

Le territoire se distingue également par la concentration géographique de sa production électrique, la commune de Marckolsheim produisant à elle seule 98 % de l'électricité renouvelable grâce à ses installations hydroélectriques et à une turbine à gaz industrielle (165 000 MWh injectés entre avril 2023 et avril 2024).

Enfin, la **filière bois-énergie connaît une progression notable**, avec une production doublée depuis 2005 (+100 %). Ressource emblématique du massif vosgien, elle représente un levier central pour la transition énergétique locale, à condition de renforcer sa structuration en filière complète (approvisionnement, valorisation, circuits courts) et son suivi énergétique effectif.

En résumé, si la production d'énergie renouvelable du territoire demeure importante en volume, elle repose encore sur des ressources peu territorialisées et sur un équilibre fragile entre production théorique et usage local. L'enjeu à venir réside dans la **consolidation des filières locales, la diversification des sources** (solaire, biogaz, chaleur renouvelable) et **l'articulation plus forte entre production, consommation et aménagement** pour répondre aux ambitions du SCoT en matière d'autonomie énergétique.

4/ Le paysage

Le SCoT de Sélestat et sa Région vise à préserver et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du territoire. Il fixe pour objectifs de protéger les perspectives remarquables, de maintenir les coupures vertes entre les communes, de soigner les entrées de villes et les abords des axes routiers, et de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans les paysages urbains et naturels.

Les coupures vertes mentionnées dans le DOO sont, après vérification sur les photos aériennes croisée avec les documents graphiques des documents d'urbanisme sont préservées par les PLU, par inscription dans un zonage inconstructible agricole ou naturel ². Les perspectives remarquables ont également été préservées.

L'existence du SCoT et sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux ont permis d'**encadrer qualitativement l'urbanisation**, notamment en **entrée de ville** et le long des **axes structurants**. Les projets récents traduisent globalement la mise en œuvre effective des orientations paysagères du DOO.

Des projets récents, tel que l'implantation du nouveau bâtiment du groupe Schmidt, à cheval sur Sélestat et Ebersheim, illustrent cette exigence de qualité. Situé le long de la D1083, identifiée comme un axe majeur de découverte à traiter qualitativement et comme une entrée de ville à soigner, le projet témoigne d'un effort architectural et paysager notable, en cohérence avec la volonté du SCoT de faire de ces axes des supports de l'image de marque et de la qualité du territoire. De même, l'usine Burger à Lièpvre, implantée le long de la RN59, met en valeur le savoir-faire local à travers le traitement des façades en bois et l'aménagement d'espaces végétalisés, contribuant à une meilleure intégration dans le paysage. Ces exemples montrent

² La coupure verte mentionnée par le DOO à SAINTE-MARIE-AUX-MINES n'existait pas en 2013...

que, même si les extensions urbaines (lotissements, zones d'activités, bâtiments agricoles) ne sont pas sans effet sur les paysages, les orientations du SCoT ont permis d'améliorer la qualité visuelle et l'intégration des grands projets, en particulier ceux soumis à compatibilité directe avec le document (plus de 5 000 m² de surface).



Usine Burger à Lièpvre et bâtiment de bureaux de Schmidt Groupe (en travaux)

Par ailleurs, le démantèlement des antennes TDF de Sélestat en 2025 constitue un changement paysager majeur, bien qu'indépendant du SCoT. Ces six pylônes métalliques, visibles depuis l'autoroute A35 et longtemps repères visuels du paysage sélestadien, ont disparu du paysage.

Enfin, ces dernières années, une **réflexion plus large sur les paysages en transition** s'est engagée à l'échelle du PETR, en lien avec le **développement des énergies renouvelables**. Si la montée en puissance des ENR est indispensable pour atteindre les objectifs climatiques, elle soulève des enjeux d'équilibre et d'acceptabilité paysagère. Le PETR s'est ainsi associé à un projet expérimental conduit avec le collectif des Paysages de l'après Pétrole, le Muséum national d'Histoire naturelle, l'INRAE (UMR LISIS) et la Communauté de communes de Sauer-Pechelbronn, avec le soutien de l'ADEME. Ce programme de recherche-action vise à ancrer la planification énergétique dans les ressources physiques, humaines et paysagères du territoire et à impliquer les habitants dans la compréhension et la co-construction des paysages de la transition.

Des balades paysagères ont ainsi été organisées sur les quatre communautés de communes, amorçant une dynamique participative autour de la question centrale : comment développer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages qui fondent l'identité du territoire ?

SYNTHESE

Depuis 2019, la prise en compte du fonctionnement écologique du territoire continue de se renforcer. Les documents d'urbanisme progressent dans leur traduction des orientations du SCoT en matière de trame verte et bleue (TVB), à travers des zonages protecteurs, des OAP thématiques et des mesures de restauration des continuités écologiques. Plusieurs communes qui ont révisé ou modifié leurs PLU au cours des dernières années se distinguent par l'intégration d'outils en faveur de la TVB (coefficient de biotope, préservation d'arbres remarquables ou de haies, etc.). Cette dynamique est appuyée par des projets opérationnels soutenus par la Région et l'Agence de l'eau, tels que le programme « TVB autour du Champ du Feu ».

Sur le plan de la ressource en eau, les capacités d'assainissement se sont significativement renforcées mais des dysfonctionnements persistent ponctuellement, notamment à Sélestat. La qualité des cours d'eau s'améliore globalement, même si certains tronçons de l'Ill, du Giessen ou du Scheer restent dégradés.

En matière énergétique, la consommation finale du territoire a augmenté de 13 % entre 2012 et 2021, traduisant une sobriété encore insuffisante malgré la progression des énergies renouvelables (+120 %). La production, portée surtout par l'hydraulique de Marckolsheim et le bois-énergie vosgien, couvre 38 % des besoins, mais reste peu territorialisée. L'enjeu à venir consiste à diversifier les sources et renforcer l'autonomie locale.

Enfin, la qualité paysagère demeure un marqueur fort du territoire. Les coupures vertes et perspectives remarquables sont globalement préservées, et les projets récents témoignent d'une intégration visuelle renforcée, notamment le long des axes structurants. Le PETR s'engage désormais dans une réflexion innovante sur les paysages de la transition énergétique, associant différents acteurs (habitants ; associations ; élus ; chercheurs ; etc.) autour d'une planification plus sensible et partagée du territoire.

G/ LA MOBILITE

Le SCoT s'est fixé pour objectif de structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives :

- En consolidant l'organisation actuelle des transports publics (Valoriser et structurer le système de transports autour de la gare de Sélestat ; développer l'usage des transports collectifs et des modes doux pour limiter l'utilisation de la voiture ; garantir la qualité du réseau actuel d'infrastructures routières ; développer un territoire numérique)
- En répondant plus justement aux nouvelles problématiques de transit et de déplacements (Apporter des réponses concrètes au développement des transits, notamment de marchandises ; aménager et intégrer les infrastructures afin de limiter leur impact)
- En visant une stratégie globale d'excellence (Faire de la gare de Sélestat une gare TGV ; optimiser développement urbain et réseau de transport ; engager l'avenir en préservant de nouvelles possibilités de transports à long terme)

Rappel des éléments de synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée en 2019

L'analyse des flux domicile-travail révèle une forte différenciation entre vallées et plaine. Dans les vallées, une part importante des actifs travaille localement (jusqu'à 60 % au Val d'Argent), mais Sélestat reste une polarité majeure, complétée par Strasbourg et Colmar selon les secteurs. Trois profils de travailleurs y ressortent : ancrés dans la vallée, tournés vers la proximité (Sélestat) ou attirés par les grandes agglomérations. La plaine, plus ouverte, entretient des liens forts aussi bien avec Strasbourg qu'avec Colmar, mais aussi avec les territoires intermédiaires (ex. Erstein). Globalement, 80 % des déplacements quotidiens se font à l'intérieur du périmètre du SCoT.

La mobilité a augmenté (4,5 déplacements/jour en 2019 contre 4 en 2009), mais l'usage de la voiture individuelle tend à diminuer grâce notamment aux 13 aires de covoiturage. Le vélo, en léger recul, fait l'objet d'un schéma cyclable en cours, afin d'améliorer le maillage et les liaisons intercommunales. La marche représente 29 % des déplacements, mais seulement 2 % des distances parcourues, ce qui montre un potentiel de développement des modes actifs sur les trajets de moins de 3 km.

Enfin, l'accessibilité en transports collectifs progresse : la gare de Sélestat voit sa fréquentation croître, mais certaines gares secondaires reculent, notamment du fait de l'offre limitée ou de travaux. Le réseau intercommunal TIS reste sous-utilisé. Des projets structurants, comme le contournement de Châtenois, pourraient modifier les flux et influencer l'attractivité résidentielle et foncière dans les avant-vallées.

1/ Le fonctionnement du territoire : entre vallées et plaine

L'analyse réalisée en 2019 faisait état d'une forte différenciation entre les vallées et la plaine, en matière de fonctionnement du territoire (flux domicile- travail).

Elle présentait trois grands types d'actifs occupés dans les deux vallées :

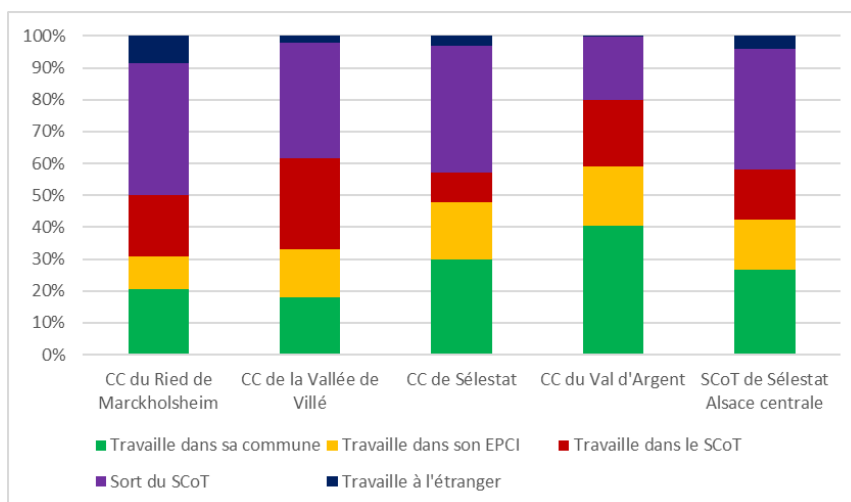
- « *l'ancré dans la vallée* », qui y habite et y travaille,
- celui qui est « *ancré dans la proximité* », qui habite dans la vallée et travaille à SELESTAT,
- celui qui a fait le choix de « *la ville à la campagne/montagne* », qui travaille dans les grandes agglomérations mais qui vit dans la vallée.

Et trois grands types d'actifs occupés en plaine :

- « *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 SELESTAT,
- celui qui a fait le choix de « *la ville à la campagne* », qui travaille dans les grandes agglomérations mais qui vit dans la plaine.

Ces profils types restent d'actualité. On compte environ **33 300 actifs occupés** sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région. Ils se répartissent de la manière suivante : 9 000 dans la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, 4 700 dans la Vallée de Villé, 16 150 dans Sélestat & Territoires et 3 450 dans le Val d'Argent.

Destination des actifs occupés du SCoT de Sélestat et sa Région



Source : INSEE, migrations professionnelles 2018

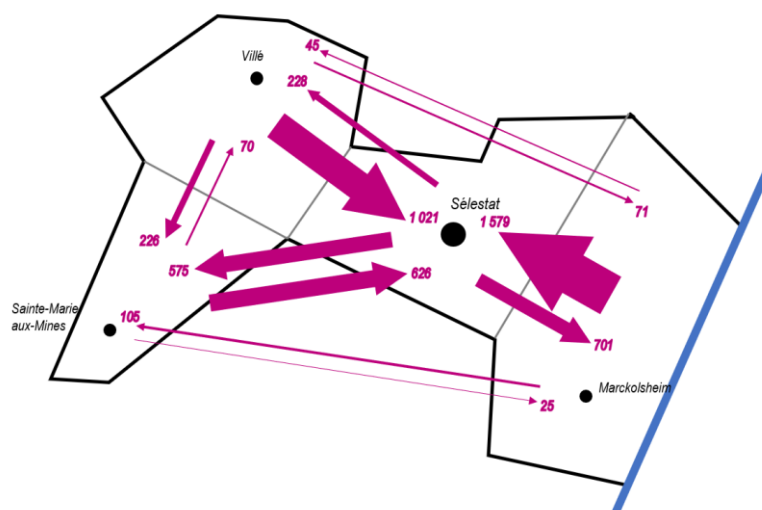
En moyenne, **27 % des actifs** travaillent dans leur commune de résidence, soit 8 900 personnes. Le Val d'Argent se distingue par une forte stabilité locale (40 % des actifs y travaillent),

alors qu'ils ne sont que deux fois moins nombreux à rester dans leur commune dans la Vallée de Villé et le Ried de Marckolsheim.

Par ailleurs, **16 % des actifs** travaillent en dehors de leur commune mais restent dans leur intercommunalité (5 200 personnes). Cette part varie selon les territoires : elle est de 10 % dans le Ried de Marckolsheim, 20 % dans le Val d'Argent et dans Sélestat & Territoires. Ainsi, la moitié des actifs de Sélestat & Territoires travaillent dans leur EPCI, une proportion qui atteint 60 % dans le Val d'Argent. À l'inverse, près de 70 % des actifs de la Vallée de Villé et du Ried de Marckolsheim sortent de leur EPCI pour travailler, ce qui génère des déplacements domicile-travail plus longs.

Environ **16 % des actifs** quittent leur EPCI mais travaillent toujours dans le SCoT, soit 5 300 personnes. Cette part reste faible pour la CC de Sélestat & Territoires, confirmant son rôle de pôle d'emploi central. Elle atteint en revanche 20 % dans le Val d'Argent et le Ried de Marckolsheim, et 30 % dans la Vallée de Villé.

Carte : Flux domicile-travail entre les EPCI du SCoT



Enfin, **près de 40 % des actifs** travaillent en dehors du SCoT, soit 13 900 personnes. Les taux varient fortement : seulement 20 % dans le Val d'Argent, mais plus de 40 % pour Sélestat & Territoires, et jusqu'à 50 % dans le Ried de Marckolsheim. Ce dernier territoire se distingue également par une ouverture transfrontalière : 1 actif sur 10 travaille en Allemagne, une destination non desservie par les transports collectifs.

2/ Des évolutions majeures

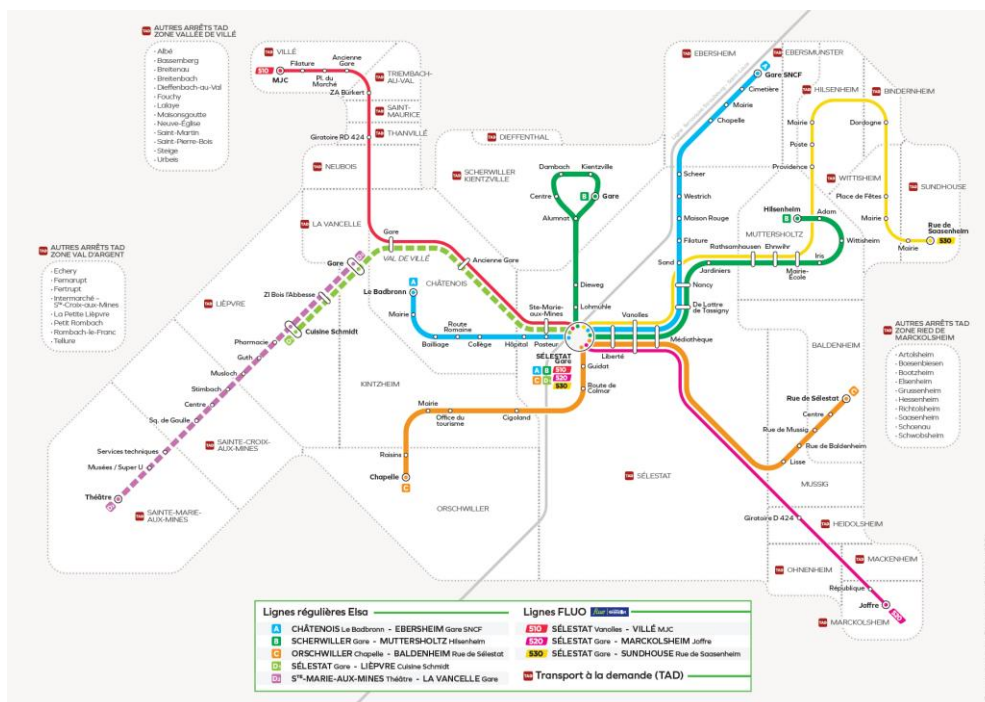
Depuis la dernière analyse du SCoT en 2019, plusieurs évolutions majeures ont marqué le territoire en matière de mobilité.

À la suite de l'approbation du SCoT, un plan global de déplacements a été élaboré, mettant en évidence que 80 % des trajets quotidiens s'effectuent à l'intérieur du périmètre du PETR. Cette démarche a conduit à engager une réflexion sur le **transfert de la compétence « mobilité »** au PETR Sélestat Alsace centrale. Le 28 novembre 2023, ce transfert a été approuvé, et au 1er janvier 2025, le PETR est devenu **Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM)**, le premier en France à déployer un réseau d'une telle ampleur dès sa prise de compétence.

Depuis cette date, le PETR pilote différents volets : organisation du transport public (lignes régulières, scolaires, transport à la demande), développement des services vélo (vélostation, jalonement, primes), actions de sensibilisation, accompagnement des employeurs dans les plans de mobilité, ainsi que la mise en place d'instances de concertation (Comité des Partenaires et Commission mobilités). La réalisation et l'entretien des pistes cyclables demeurent toutefois du ressort des communautés de communes.

Le réseau de transport en commun « **ELSA** » a vu le jour le 2 janvier 2025 dans le cadre d'un contrat de délégation de service public. Son déploiement est prévu en deux phases (2025-2028 puis 2028-2031).

Carte : Réseau ELSA 2025



Dès la première phase, l'offre combine les lignes régulières du PETR et les lignes régionales Fluo, accessibles avec **un même titre de transport**. Une ligne spécifique dessert les salariés en horaires postés entre Sélestat et Lièpvre. **Le transport à la demande a été généralisé à l'ensemble du territoire**, avec des horaires élargis (5h-21h) et une réservation simplifiée via application mobile, garantissant à chaque commune au moins un service de transport. Au total, 75 % de la population du SCoT se trouve désormais à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt de transport collectif. Le contrat prévoit aussi le renouvellement progressif du parc de véhicules, avec des bus roulant au biocarburant HVO (-80 % d'émissions de CO₂ par rapport au gazole), et l'introduction de véhicules électriques pour le transport à la demande dès 2026. À partir de septembre 2028, le réseau Fluo disparaîtra sur le territoire au profit d'un **réseau ELSA étendu**, organisé autour de Sélestat et desservant directement Sainte-Marie-aux-Mines, Villé, Scherwiller, Hilsenheim, Wittisheim, Sundhouse, Marckolsheim et Orschwiller.

Parallèlement, un autre projet structurant a été réalisé : le **contournement routier de Châtenois**, porté par la Collectivité européenne d'Alsace et inauguré le 10 octobre 2024. Long de 5 km, il vise à délester la commune de Châtenois d'environ 20 000 véhicules par jour, dont une forte proportion de poids lourds.

Enfin, le territoire bénéficie également des effets du **Réseau Express Métropolitain Européen (REME)**, mis en service en décembre 2022. Ce dispositif, centré sur l'étoile ferroviaire strasbourgeoise, a permis d'augmenter la fréquence et l'amplitude horaire des dessertes régionales, notamment sur la ligne **Sélestat-Strasbourg**, améliorant significativement la continuité et la régularité des déplacements domicile-travail. Si la mise en œuvre du REME s'est accompagnée de tensions d'exploitation et de problèmes de fiabilité, il représente une avancée majeure pour l'interconnexion du territoire avec le pôle métropolitain, renforçant l'attractivité du transport ferroviaire au quotidien.

Ces trois projets, le **réseau ELSA** ; le **contournement de Châtenois** et l'**amélioration des dessertes ferroviaires via le REME**, constituent des évolutions notables pour le territoire. Leur impact réel reste encore à mesurer : le réseau ELSA devra démontrer sa capacité à offrir une véritable alternative à la voiture individuelle ; le contournement, quant à lui, pourrait influencer sur la dynamique foncière et résidentielle des avant-vallées ; enfin, la consolidation du REME conditionnera, à plus long terme, la pérennité de la complémentarité entre les offres ferroviaire et routière à l'échelle de l'Alsace centrale.

3/ L'accessibilité en transports en commun

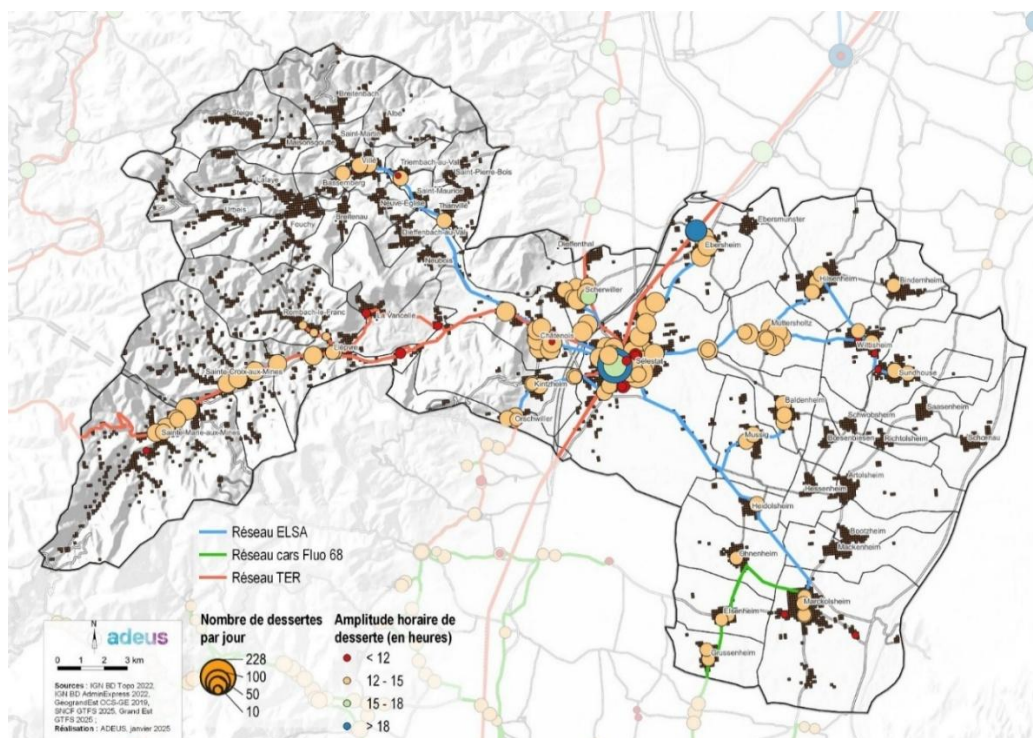
Sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa Région, l'accessibilité en transports collectifs repose principalement sur une offre ferroviaire structurante et en progression, complétée par un maillage routier encore inégal.

Ces dernières années, l'offre ferroviaire a connu un net renforcement, en particulier grâce à l'intégration de la gare de Sélestat et d'Ebersheim dans le Réseau Express Métropolitain Européen (REME). La liaison Sélestat–Strasbourg dépasse aujourd'hui les 140 trains par jour, contre près de 80 vers Colmar, avec une amplitude horaire élargie de 4h23 à 00h34. La fréquentation de la gare de Sélestat a fortement progressé, atteignant 2,7 millions de voyageurs en 2023, soit une hausse de 31 % depuis 2015. Les gares secondaires, comme Ebersheim (+42 %) et Scherwiller (+92 %), connaissent également une croissance significative, témoignant d'un regain d'usage du train sur l'ensemble du territoire.

Parallèlement, l'accessibilité aux gares par les modes actifs s'améliore : près de 22 500 personnes, soit 29 % de la population du SCoT, peuvent aujourd'hui accéder aux gares en moins de 10 minutes à vélo. La ville de Sélestat a notamment mené un réaménagement majeur de l'avenue de la Liberté, favorisant les liaisons douces entre la gare et le centre-ville, et renforçant l'intermodalité avec la mise en place d'une nouvelle gare routière.

En revanche, l'offre routière en transports collectifs, bien qu'élargie à l'échelle du PETR avec une tarification intégrée et la création d'une ligne dédiée aux salariés, reste plus limitée en fréquence et en amplitude. Si 75% de la population vit à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt, les besoins des usagers demeurent forts et nécessiteront une augmentation de l'offre du réseau notamment en heures creuses. Ces contraintes limitent l'usage quotidien de ces services et compliquent l'intermodalité avec le réseau ferroviaire, notamment en soirée.

Carte : Offre en transports collectifs sur le territoire du SCoT



Concernant les infrastructures cyclables, le territoire dispose aujourd'hui de **166 km de voies dédiées**, dont :

- **153 km** de voies vertes ou pistes en site propre ;
- **13 km** de bandes cyclables, principalement dans les communes de Sélestat, Wittisheim et Marckolsheim.

Ce réseau est complété par **202 km d'itinéraires partagés avec la circulation automobile**, intégrés au schéma directeur cyclable :

- **120 km** en zone urbaine, sur des voiries limitées à 50 km/h ;
- **82 km** en milieu rural, sur routes à faible trafic (< 500 véhicules/jour).

L'ensemble de ces aménagements permet de proposer un réseau cyclable relativement maillé et continu à l'échelle du territoire, même si les conditions de confort et de sécurité varient fortement selon les secteurs.

Des progrès restent cependant à accomplir, notamment pour sécuriser et renforcer l'accessibilité cyclable, développer les continuités d'itinéraires et améliorer l'intégration des aménagements au tissu urbain existant. Pour répondre à ces enjeux, le territoire s'appuie sur **le schéma directeur cyclable élaboré par le PETR de Sélestat-Alsace Centrale**, qui constitue aujourd'hui **la feuille de route commune des communautés de communes** en matière de développement des mobilités actives.

SYNTHESE

Depuis 2019, le territoire du SCoT a engagé une transformation ambitieuse de son système de mobilités, avec des résultats notables. La fréquentation des gares progresse, portée par l'intégration au REME et par une offre ferroviaire renforcée, notamment vers Strasbourg. Le lancement du réseau intercommunal ELSA en 2025, combiné à une tarification unifiée et à la généralisation du transport à la demande, marque une étape décisive dans l'organisation des mobilités à l'échelle du PETR. Dans le même temps, les infrastructures cyclables se sont densifiées, avec un réseau désormais structuré autour de 166 km de voies dédiées et plus de 200 km d'itinéraires partagés. Des efforts importants ont également été menés pour améliorer l'intermodalité, notamment à Sélestat. Toutefois, des défis subsistent : la desserte en heure creuse reste limitée, certaines gares secondaires sont encore peu accessibles à vélo, et aucune connexion transfrontalière n'est proposée. Pour répondre à ces enjeux, le territoire s'appuie sur son schéma directeur cyclable et sur sa nouvelle compétence AOM, qui lui permettent de structurer une politique de mobilité intégrée et cohérente à l'échelle intercommunale.

III.- CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Douze ans après l’approbation du SCoT de Sélestat et sa Région, et six ans après la précédente analyse de 2019, le diagnostic actualisé confirme la pertinence des grandes orientations initiales tout en soulignant la nécessité d’adapter le SCoT aux évolutions démographiques, économiques et environnementales. Dans un contexte national et régional de ralentissement généralisé de la croissance, le territoire conserve de nombreux atouts : un cadre de vie attractif, un tissu économique productif encore dense, une maîtrise réelle de la consommation foncière et une gouvernance intercommunale désormais structurée autour de politiques communes, notamment en matière de mobilités et de transition écologique. Cependant, les dynamiques territoriales évoluent, et appellent à repenser la stratégie de développement dans un sens plus qualitatif et plus sobre.

La **croissance de la population** s’est nettement ralentie depuis 2010, bien en-deçà des hypothèses initiales du SCoT. Si le territoire reste attractif, son rythme d’évolution ne justifie plus une projection à 90 200 habitants en 2030. Ce ralentissement ne doit pas être interprété comme un désintérêt du territoire, mais comme une évolution structurelle. Ces tendances appellent à repenser les besoins à satisfaire : adapter le parc de logements, répondre à la diversité des parcours résidentiels et anticiper le vieillissement, plutôt qu’à poursuivre la seule croissance quantitative.

La **production de logements neufs** est également en dessous des objectifs initiaux (environ la moitié du rythme attendu). Ce décalage reflète autant le contexte économique et réglementaire que l’évolution des besoins puisqu’il est cohérent avec l’évolution démographique. Dans ce cadre, la priorité n’est plus d’atteindre un volume cible, mais de **mieux orienter la production** : remobiliser l’existant et lutter contre la vacance ; diversifier les typologies de logements ; renforcer l’offre en logements abordables ; garantir un maillage équilibré du parc social à l’échelle intercommunale ; etc. Le SCoT révisé devra ainsi accompagner la transition d’un modèle extensif vers un modèle qualitatif, conciliant sobriété foncière et attractivité résidentielle.

Le SCoT de Sélestat et sa Région figure parmi les territoires alsaciens ayant le mieux maîtrisé leur **consommation foncière** depuis 2013. Cette réussite repose sur la mise en œuvre anticipée et volontariste d’outils efficaces (définition d’enveloppes bâties, objectifs de densité, limitation des extensions, etc.) et sur la cohérence d’ensemble du DOO. Les marges de progression résident désormais dans l’optimisation de l’usage du foncier et l’application renforcée, à une échelle plus fine, des orientations du SCoT. Bien que la précédente analyse faisait remonter des difficultés d’application de certaines orientations (les densités notamment), il est aujourd’hui nécessaire de maintenir ces ambitions, au vu du renforcement des exigences de sobriété dans les nouveaux cadres législatifs (l’objectif « ZAN »). Les élus du territoire sont aujourd’hui convaincus de la nécessité de maintenir et renforcer ce « cap » dans le domaine de l’habitat, estimant que des solutions existent pour « faire autrement » et afin de pouvoir maintenir des possibilités foncières pour répondre aux besoins du développement économique.

L'économie du territoire reste caractérisée par un fort ancrage industriel et artisanal. Cette spécificité constitue à la fois une richesse et un enjeu d'adaptation. La demande en foncier économique demeure soutenue alors que les disponibilités se raréfient. Les élus expriment le besoin de préserver des marges de développement pour les entreprises locales, dans un contexte de réindustrialisation nationale. La révision du SCoT doit donc veiller à **équibler so- briété foncière et maintien de la capacité d'accueil économique**, en optimisant les zones existantes, en soutenant leur requalification. Parallèlement, la vitalité commerciale et la revitalisation des centralités (via les dispositifs ORT, PVD, etc.) doit rester un axe fort de la stratégie territoriale, à intégrer de manière cohérente dans le SCoT révisé, via les nouveaux outils de planification, tel que le DAACL (document d'aménagement, commercial, artisanal et logistique).

Les résultats de l'application du SCoT confirment une meilleure prise en compte des **enjeux environnementaux**, notamment à travers la trame verte et bleue, la gestion de l'eau et la qualité paysagère. Mais les défis de la **transition énergétique et climatique** s'imposent désormais comme un axe structurant : réduction des consommations, montée en puissance des énergies renouvelables, prise en compte de ces nouveaux aménagements dans le volet paysager, adaptation du territoire aux aléas climatiques, etc. Le territoire dispose d'une base solide, qu'il convient d'approfondir à travers une planification plus intégrée et plus territorialisée des transitions (énergie, climat, biodiversité). Le choix des élus d'élaborer un SCoT valant PCAET devrait contribuer à apporter une réponse à ces nouveaux enjeux.

En matière de mobilités, les avancées récentes sont majeures : intégration au REME, développement du réseau ELSA, renforcement de l'intermodalité et poursuite de la structuration du réseau cyclable. Le transfert de la compétence mobilités au PETR constitue une opportunité pour articuler plus finement habitat, développement économique et déplacements. L'enjeu est désormais de **consolider ces avancées majeures**.

Les constats issus de cette analyse viennent appuyer et conforter le projet des élus du PETR dans le cadre de la révision du document qui est en cours.