

III. ANNEXES

5. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX



Sommaire

AXE I -	<i>Organiser l'espace : équilibrer et rechercher les complémentarités entre les territoires du PETR de Sélestat Alsace Centrale</i>	8
A.	Des Vosges au Rhin, rechercher l'équilibre et la complémentarité entre les territoires du PETR en s'appuyant sur les atouts de chacun	8
B.	Structurer le territoire autour d'une armature urbaine, colonne vertébrale de son évolution	11
C.	Positionner le PETR dans le Rhin supérieur	26
AXE II -	<i>Organiser les transitions écologiques et énergétiques, valoriser les paysages, limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols</i>	30
A.	Préserver les ressources	30
B.	Rechercher systématiquement la sobriété foncière	36
C.	Tendre vers l'autonomie énergétique	63
D.	Gérer les risques et les nuisances	69
E.	Réduire la production de déchets	70
F.	Préserver et tirer parti des qualités paysagères	71
G.	Valoriser le patrimoine, reflet de l'histoire et des paysages d'Alsace Centrale	73
AXE III -	<i>Organiser le développement économique</i>	75
A.	Principes généraux	75
B.	Orienter les vocations de la consommation foncière pour les activités économiques	77
C.	Favoriser la création ou le renforcement d'écosystèmes économiques	81
D.	Veiller à l'accessibilité des sites (transports en commun, modes actifs et logistique durable)	83
E.	Développer l'autonomie énergétique et favoriser la décarbonation des entreprises	86

F. Organiser l'installation commerciale	88
G. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE – VOLET COMMERCE	97
H. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE – VOLET LOGISTIQUE commerciale	103
I. Favoriser un modèle agricole durable	108
J. Développer un tourisme durable, diversifié et responsable	112
AXE IV - <i>Organiser l'offre de logements, d'équipements, de services, de mobilités et favoriser la densification</i>	118
A. Offrir un habitat de qualité pour tous	118
B. Garantir des Equipements et services disponibles et accessibles	148
C. Créer les conditions d'une mobilité fluide, inclusive et respectueuse de l'environnement	156
AXE V - <i>Organiser la mise en œuvre</i>	169
AXE VI - <i>SYNTHESE DES OBJECTIFS DU VOLET CLIMAT AIR ENERGIE - PCAET</i>	170

Un SCoT valant PCAET

L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 portant modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et le décret n° 2021-639 du 21 mai 2021 sont venus adapter les dispositions du code de l'urbanisme afin de permettre l'élaboration d'un SCoT valant Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET).

Ces textes ont modifié en particulier les articles L.141-1 à L.141-8 et R.141-1 à R.141-9 du code de l'urbanisme, permettant au SCoT d'intégrer les objectifs et contenus relevant du PCAET, conformément aux exigences du code de l'environnement (articles L.229-25 à L.229-26-1 et R.229-51 à R.229-56).

Cette évolution vise à unifier les démarches de planification stratégique afin de renforcer la cohérence des politiques d'aménagement, de transition écologique et de climat-air-énergie. Le SCoT peut désormais satisfaire, dans un même document, aux obligations propres au PCAET, notamment en matière de diagnostic, d'objectifs, d'évaluation environnementale et de programme d'actions.

1. Intégration du PCAET dans les différentes pièces du SCoT

Le SCoT valant PCAET repose sur une **fusion méthodologique et réglementaire**, et non sur une simple juxtaposition des documents.

Le contenu du PCAET est intégré aux différentes pièces du SCoT, conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Diagnostic territorial : 2 tomes

Conformément à l'article **L.141-3** du code de l'urbanisme, le diagnostic du SCoT intègre :

- les analyses énergétiques (consommations, production, potentiels EnR),
- l'inventaire des émissions de GES,
- l'évaluation de la qualité de l'air,
- l'analyse de la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Ces éléments répondent simultanément aux prescriptions de l'article L.229-25 du code de l'environnement.

État Initial de l'Environnement (EIE)

L'EIE, requis par les articles L.141-4 du code de l'urbanisme et L.122-6 du code de l'environnement, intègre l'ensemble des volets environnementaux du PCAET : air, climat, risques climatiques, ressources énergétiques, biodiversité, continuités écologiques.

Évaluation environnementale

Le SCoT valant PCAET fait l'objet d'une évaluation environnementale unique (articles **L.122-4 à L.122-9** du code de l'environnement), permettant d'analyser les effets du projet territorial et des actions du PCAET sur :

- le climat,
- la qualité de l'air,
- la consommation énergétique,
- l'adaptation au changement climatique.

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Le PAS, prévu à l'article L.141-5 du code de l'urbanisme, intègre les objectifs stratégiques du PCAET :

- réduction des émissions de GES,
- sobriété énergétique,
- développement des énergies renouvelables,
- amélioration de la qualité de l'air,
- résilience et adaptation.

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO, élaboré en application des articles L.141-6 et L.141-7 du code de l'urbanisme, prescrit de manière opposable les dispositions permettant d'atteindre les objectifs du PCAET.

Il précise notamment :

- l'urbanisme sobre en énergie et en carbone,
- la localisation des projets d'énergies renouvelables,
- les règles d'aménagement favorisant la qualité de l'air,
- les dispositions d'adaptation (îlots de chaleur, eau, risques climatiques),
- les orientations relatives à la mobilité durable et à la logistique.

Explication des choix

Conformément à l'article L.141-4, les choix du SCoT doivent être justifiés au regard du diagnostic, des éléments environnementaux et des objectifs climat-air-énergie issus du PCAET.

Programme d'actions du PCAET intégré au SCoT

Les articles L.229-26 et R.229-52 du code de l'environnement requièrent l'élaboration d'un programme d'actions, qui est ici intégré au SCoT, formant un volet opérationnel unifié. Celui-ci fixe les actions à conduire dans les domaines :

- de l'énergie,
- du climat,
- de la mobilité,
- de l'air,
- de la rénovation et de la sobriété,
- de l'adaptation.

2. La place du DAACL dans le SCoT valant PCAET

Le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) – prévu aux articles **L.141-7-1 et R.141-7-1 du code de l'urbanisme** – constitue un volet du DOO.

- Il précise les conditions d'implantation de l'artisanat, du commerce et des activités logistiques, en tenant compte des enjeux :
- de sobriété foncière (ZAN – loi Climat et Résilience),
- de mobilité des marchandises,
- d'émissions de GES et de polluants atmosphériques liées aux flux logistiques,
- de revitalisation des centralités,
- d'équilibre territorial de l'offre commerciale.

Dans le cadre d'un SCoT valant PCAET, le DAACL intègre :

- les principes de réduction des déplacements motorisés liés aux activités commerciales et logistiques ;
- les objectifs de décarbonation du transport de marchandises ;
- les critères de performance énergétique des implantations commerciales ;

- les exigences relatives à la qualité de l'air (article **L.229-26**, actions visant la diminution des émissions) ;
- les orientations stratégiques du PAS en matière de commerce, de logistique et d'aménagement durable.

Il constitue ainsi un **levier opérationnel majeur** pour traduire les objectifs climat-air-énergie dans les formes urbaines, les polarités commerciales et l'organisation logistique du territoire.

Un document stratégique intégré au service de la transition territoriale

À travers ces évolutions législatives et réglementaires, le SCoT valant PCAET devient un **outil stratégique unifié**, capable de porter simultanément :

- les ambitions territoriales en matière d'aménagement,
- les objectifs de neutralité carbone et d'adaptation,
- les politiques de qualité de l'air,
- les orientations de développement commercial et logistique.

Cette intégration garantit une approche cohérente, lisible et opérationnelle de la transition écologique à l'échelle du territoire.

AXE I - ORGANISER L'ESPACE : EQUILIBRER ET RECHERCHER LES COMPLEMENTARITES ENTRE LES TERRITOIRES DU PETR DE SELESTAT ALSACE CENTRALE

A. DES VOSGES AU RHIN, RECHERCHER L'EQUILIBRE ET LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES TERRITOIRES DU PETR EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DE CHACUN

Cette orientation du DOO s'inscrit dans une volonté affirmée de transformer les différences internes du territoire en une stratégie de développement équilibrée au service de l'ensemble du PETR. Le diagnostic territorial préalable a mis en lumière une forte hétérogénéité entre les composantes géographiques et socio-économiques du PETR : d'un côté, les reliefs et paysages du massif vosgien, de l'autre, la plaine du Ried et la frange rhénane, avec entre les deux le piémont et sa zone urbaine majeure. Ce contraste se manifeste tant dans les formes urbaines que dans les dynamiques démographiques, l'activité économique ou la structuration des services. Certaines intercommunalités affichent une croissance soutenue, liée à leur bonne accessibilité et à leur attractivité résidentielle, tandis que d'autres connaissent une stagnation, voire un recul avec un vieillissement plus marqué de la population.

Dans ce contexte, rechercher l'équilibre et la complémentarité entre les territoires du PETR constitue un objectif central pour garantir la cohésion d'ensemble. Il ne s'agit pas d'uniformiser les politiques publiques locales, mais de permettre à chaque composante du territoire de jouer pleinement son rôle, en valorisant ses atouts propres tout en s'inscrivant dans un projet commun. Cette orientation permet de prévenir les concurrences entre intercommunalités, d'éviter les déséquilibres territoriaux, et de favoriser la mutualisation des moyens, qu'il s'agisse de zones d'activités, d'équipements structurants, d'outils de planification ou de compétences techniques.

La mise en œuvre de cette orientation répond directement aux objectifs du Projet de territoire du PETR Sélestat Alsace centrale, traduit dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT, en particulier à ceux relatifs à la solidarité territoriale et à la gouvernance partagée. Le PAS encourage la définition d'un projet à l'échelle du PETR qui articule les projets locaux dans une logique de complémentarité. Il promeut également une approche fondée sur l'activation des ressources propres au territoire, en appui sur les forces existantes, tout en renforçant la capacité collective d'agir. Cette orientation est ainsi au cœur d'un changement de posture du SCoT, qui ne se limite plus à un cadre normatif mais devient un véritable outil stratégique d'animation, de coordination et de régulation.

Sur le plan juridique, cette orientation s'appuie sur les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.141-3 et L.141-4, qui autorisent et encouragent une différenciation des objectifs du DOO en fonction des caractéristiques locales. Elle trouve également un appui dans les dispositions du Code

général des collectivités territoriales qui reconnaît au PETR un rôle de coordination entre intercommunalités. Ce positionnement est renforcé par les principes issus de la loi NOTRe, qui confère aux intercommunalités et à leurs groupements un rôle stratégique dans l'organisation du développement territorial.

Le SRADDET Grand Est vient conforter cette orientation en prônant une armature équilibrée des territoires, en valorisant les coopérations interterritoriales et en prévenant les concurrences non maîtrisées. Les règles et objectifs du SRADDET appellent à une meilleure articulation entre les espaces ruraux, les villes moyennes et les métropoles, et à la construction de dynamiques collectives à l'échelle des bassins de vie. Cette approche est cohérente avec les principes de fonctionnement du PETR de Sélestat Alsace Centrale, qui se trouve à la croisée de plusieurs entités territoriales et doit veiller à articuler ses politiques publiques avec les documents connexes tels que les PLH, les PLU ou les SCoT et PCAET voisins.

Au-delà du rôle central du PETR dans la coordination et l'animation du projet territorial, il convient de rappeler l'importance d'une association directe des collectivités voisines (communes, communautés de communes) dans les procédures d'urbanisme. En effet, les enjeux contemporains d'aménagement (sobriété foncière (ZAN), gestion des mobilités, développement des équipements et services, équilibre habitat/emploi) dépassent largement les périmètres administratifs et appellent des réponses partagées. L'association des collectivités limitrophes, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme permet ainsi de construire des solutions concertées et cohérentes, de prévenir les effets de concurrence ou de report, et de favoriser la mutualisation des moyens et des investissements publics. Elle contribue à renforcer la responsabilité collective des territoires face aux objectifs nationaux et régionaux, notamment en matière de réduction de la consommation d'espace, de maîtrise des flux de déplacements et de transition écologique.

Cette orientation ne reste pas un énoncé de principe. Elle trouve une traduction opérationnelle concrète dans plusieurs parties du DOO. D'abord, par la lecture partagée de l'armature urbaine qui distingue différents niveaux de centralité selon les fonctions exercées. Ensuite, par l'encouragement donné aux collectivités pour mettre en œuvre des stratégies convergentes en matière d'habitat, de développement économique, d'offre de services ou de mobilité. Enfin, par la reconnaissance du PETR comme organe animateur du SCoT, garant du suivi de la mise en œuvre, de la concertation entre les acteurs et de l'adaptation du projet territorial dans le temps.

Cette orientation s'articule étroitement avec la démarche de transition écologique portée par le territoire à travers le PCAET du PETR Sélestat Alsace Centrale, dont le SCoT tient lieu. Ce choix collectif, engagé depuis plusieurs années, traduit la volonté des quatre communautés de communes membres d'inscrire la transition énergétique et climatique dans une logique de cohérence et de solidarité territoriale. Deux d'entre elles étaient également tenues d'élaborer un PCAET, tandis que les deux autres ont fait le choix volontaire d'y participer à l'échelle du PETR, reconnaissant ainsi l'intérêt d'une approche coordonnée pour renforcer l'efficacité des actions.

En pensant la transition à l'échelle du PETR, les intercommunalités ont affirmé leur ambition commune de mutualiser les compétences, de partager les diagnostics et les leviers d'action, et de définir une stratégie commune en matière d'énergie, de mobilité durable, de gestion des ressources naturelles et d'adaptation au changement climatique.

Le SCoT souligne à travers cette orientation l'intérêt d'associer aux procédures d'urbanisme les communes et les EPCI directement, et non uniquement à travers l'association du seul PETR. Cela devrait permettre d'accroître la cohérence des différents projets communaux, sans pour autant nécessiter la mise en œuvre de PLU intercommunaux.

Cette orientation structure ainsi l'ensemble du DOO, en lui conférant un cadre stratégique solide. Elle reconnaît la diversité des situations locales, tout en affirmant la nécessité d'une coordination à l'échelle du PETR. En ce sens, elle permet de passer d'une juxtaposition de projets locaux à un projet collectif, fondé sur la solidarité, la complémentarité et l'intelligence territoriale. À travers cette orientation, le SCoT affirme son ambition d'être un levier pour un aménagement du territoire plus juste, plus cohérent et plus durable.

B. STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR D'UNE ARMATURE URBAINE, COLONNE VERTEBRALE DE SON EVOLUTION

L'orientation relative à la structuration du territoire autour d'une armature urbaine hiérarchisée trouve sa justification première dans les constats établis par le diagnostic territorial du SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Le territoire présente une organisation polycentrique marquée par une grande diversité de situations urbaines, allant de la ville moyenne à des villages dispersés en passant par des bourgs structurants. Cette configuration, bien que riche, génère des différences dans la répartition des fonctions, qu'il s'agisse de l'habitat, de l'économie ou des services.

Face à ce constat, le SCoT propose une organisation du développement territorial fondée sur une armature urbaine claire, cohérente et fonctionnelle, fruit de son histoire, mais aussi d'évolution plus récentes. Cette armature vise à soutenir un développement différencié, permettant de moduler les politiques d'habitat, d'équipements, d'activités et de mobilité en fonction des rôles dévolus à chaque polarité. Elle permet aussi d'optimiser les infrastructures existantes, de maîtriser l'urbanisation et de limiter l'étalement dans les espaces non structurants. L'objectif n'est pas de figer le développement, mais de l'orienter intelligemment, dans le respect des spécificités locales et des enjeux globaux du territoire.

Cette orientation répond pleinement aux ambitions du Projet d'Aménagement Stratégique. Elle incarne d'abord l'exigence d'un territoire solidaire et cohérent, articulé autour d'une hiérarchie lisible des fonctions urbaines. Elle traduit également la volonté du PAS de concentrer l'accueil de la population, des activités et des services dans les polarités les mieux équipées et les mieux connectées, tout en préservant l'équilibre des espaces ruraux. Elle s'inscrit dans l'objectif de sobriété foncière porté par le PAS, en permettant une gestion maîtrisée de l'urbanisation et en soutenant les logiques de renouvellement urbain. Enfin, elle permet de territorialiser les grands objectifs du PAS en les adaptant aux caractéristiques et aux capacités de chaque niveau de polarité.

Le fondement juridique de cette orientation s'appuie notamment sur les articles L.141-3 et suivants du Code de l'urbanisme, qui imposent au SCoT d'organiser le développement territorial en tenant compte des besoins différenciés des territoires. La loi Climat et Résilience renforce cette obligation, en imposant la sobriété foncière et en priorisant le renouvellement urbain sur l'étalement. Le Code de l'environnement, quant à lui, rappelle l'obligation d'évaluation environnementale qui oblige à démontrer la cohérence des développements projetés avec les capacités d'accueil des territoires. À l'échelle régionale, le SRADDET Grand Est apporte une base solide à cette orientation. Il invite à structurer le développement régional autour d'une armature complémentaire, à renforcer les centralités intermédiaires, à équilibrer les dynamiques territoriales et à optimiser les enveloppes urbaines existantes.

La traduction opérationnelle de cette orientation dans le DOO se traduit par la définition de cinq niveaux d'armature, allant de la ville moyenne aux villages. Chaque niveau est associé à des objectifs différenciés en matière de densité, de capacité d'accueil, d'équipements et de consommation foncière. Le DOO dans

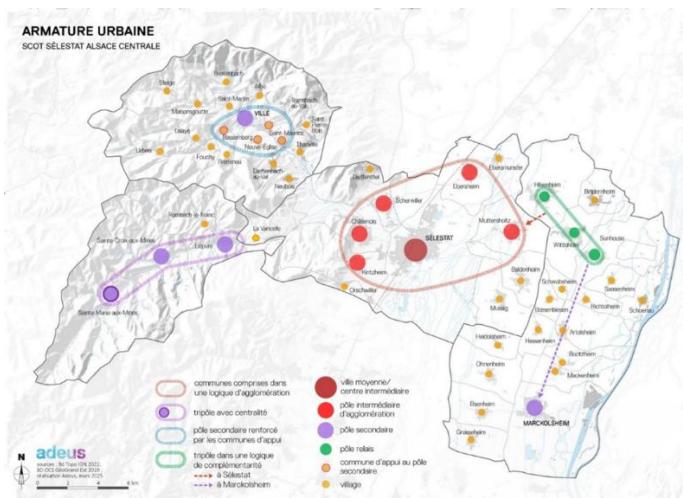
ces différentes parties, telles que les densités minimales, les stratégies de renouvellement, ou les priorités de développement, précise les orientations et objectifs applicables selon le niveau de polarité.

Pour les PLU et PLUi, cette orientation implique une traduction différenciée des zonages, une programmation adaptée des équipements et une justification renforcée des extensions urbaines, en particulier dans les villages.

En ce sens, l'armature urbaine constitue la colonne vertébrale du DOO. Elle permet d'articuler les différentes politiques sectorielles dans une logique territorialisée, de répartir équitablement les fonctions et la croissance, et d'orienter les efforts d'aménagement dans un sens cohérent et durable. Elle garantit une mise en œuvre effective des principes de sobriété foncière, de solidarité territoriale et de transition écologique, tout en respectant les singularités locales. Tout au long du DOO, différents éléments comme les densités fixées en nombre de logements à l'hectare, les objectifs de production de nouveaux logements sont déclinés quantitativement selon cette armature urbaine. À travers cette orientation, le SCoT renforce son rôle stratégique et opérationnel, en fournissant aux collectivités un cadre lisible, partagé et efficace pour construire ensemble le territoire du PETR de Sélestat Alsace centrale de demain.

I. LES DIFFERENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

1. L'armature urbaine, colonne vertébrale de l'organisation territoriale



La traduction opérationnelle de cette orientation dans le DOO se traduit par la définition de cinq niveaux d'armature, allant de la ville moyenne aux villages :

- Niveau 1 : Le **centre intermédiaire** qui correspond à la ville moyenne de Sélestat
- Niveau 2 : Les **pôles intermédiaires d'agglomération** de Châtenois, d'Ebersheim, de Kintzheim, de Muttersholtz et de Scherwiller
- Niveau 3 : Les **pôles secondaires** comprenant :
 - le bourg-centre de Marckolsheim
 - le tripôle constitué par le bourg-centre de Sainte-Marie-aux-Mines et par les communes de Sainte-Croix-aux-Mines et de Lièpvre,
 - le bourg-centre de Villé et ses communes d'appui de Bassembourg, Neuve-Eglise, Saint-Maurice et Triembach-au-Val
- Niveau 4 : Le **pôle relais** de Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim
- Niveau 5 : Les **villages** (toutes les autres communes)

La ville moyenne de Sélestat, ses pôles intermédiaires d'agglomération et les pôles secondaires forment les **pôles urbains majeurs** de l'armature urbaine du SCoT Sélestat Alsace Centrale.

II. DES VOCATIONS DIFFERENTES SELON LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

1. Rayonner à l'échelle de l'Alsace Centrale et au-delà : l'agglomération de Sélestat

1.1. La ville de Sélestat

La reconnaissance de Sélestat comme niveau 1 de l'armature urbaine, en tant que ville moyenne alsacienne et centre intermédiaire à l'échelle de la région Grand Est, repose sur une analyse des réalités territoriales et sur une stratégie de développement cohérente avec les objectifs du SCoT.

Le diagnostic territorial confirme en effet le rôle central de Sélestat à l'échelle du PETR et au-delà. La commune concentre les principales fonctions structurantes du territoire : elle accueille des équipements d'envergure régionale tels que des lycées, un hôpital, une gare ferroviaire connectée au réseau TGV, ainsi que plusieurs zones d'activités économiques à rayonnement supra-local. Elle bénéficie également d'une offre de logements diversifiée, bien que soumise à des tensions liées à l'attractivité croissante du territoire. Par son positionnement géographique, son accessibilité et la densité de ses services, Sélestat constitue le cœur fonctionnel du SCoT.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT consacre pleinement ce rôle de moteur territorial. Il identifie Sélestat comme un vecteur majeur de l'attractivité résidentielle, économique, culturelle et logistique à l'échelle du PETR et plus largement de l'Alsace centrale. En structurant l'organisation territoriale autour de ce pôle, le SCoT entend renforcer l'effet de levier que représente Sélestat pour l'ensemble des autres polarités, en particulier les niveaux 2 et 3. Sélestat doit ainsi non seulement conforter son positionnement actuel, mais aussi porter l'ambition d'un développement exemplaire, combinant densification, diversification urbaine, qualité de vie et performance environnementale.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs traduit cette ambition en définissant Sélestat comme le pôle privilégié pour l'accueil de nouvelles populations, d'activités économiques à forte valeur ajoutée, et d'équipements publics majeurs. Il invite à y concentrer les efforts d'urbanisation dans une logique de densification maîtrisée, tout en assurant une diversité fonctionnelle et une qualité urbaine élevée. Cette orientation s'accompagne de prescriptions spécifiques favorisant le renouvellement urbain, la reconversion des friches, la mixité des formes urbaines et la complémentarité entre habitat, services, espaces publics et mobilités douces.

Par ailleurs, cette stratégie est en parfaite cohérence avec les principes énoncés par le SRADDET Grand Est, qui identifie les villes moyennes bien desservies et déjà équipées comme des leviers essentiels d'un développement régional équilibré. En concentrant la croissance dans ces centres intermédiaires, il devient possible de limiter l'étalement urbain, de réduire la dépendance à la voiture individuelle et d'optimiser l'usage des infrastructures existantes. Sélestat, dans

cette optique, remplit toutes les conditions pour jouer ce rôle pivot : centralité géographique, réseau de transport performant, densité fonctionnelle, vitalité économique, patrimoine urbain valorisable.

Sur le plan des fonctions attendues, Sélestat est appelé à assumer un rôle d'équilibre métropolitain à l'échelle régionale. Il doit accueillir les équipements structurants à vocation supra-territoriale, notamment en matière d'enseignement supérieur, de santé ou de mobilité. Il constitue également le principal nœud d'interconnexion avec les autres niveaux de l'armature urbaine, et un maillon fondamental dans la structuration d'un territoire interdépendant et solidaire. Cette interconnexion suppose le développement de synergies actives avec les pôles de niveau 2 dans une logique d'agglomération forte, mais aussi avec ceux du niveau 3, les polarités périphériques du territoire, dans une logique de complémentarité fonctionnelle et de rayonnement partagé.

1.2. Les pôles intermédiaires d'agglomération

Le positionnement de Châtenois, Ebersheim, Kintzheim, Muttersholtz et Scherwiller en tant que pôles intermédiaires d'agglomération – correspondant au niveau 2 de l'armature urbaine – répond à une logique territoriale de rééquilibrage autour de la centralité majeure que constitue Sélestat. Ces communes, dans l'aire d'influence immédiate de la ville centre, partagent plusieurs caractéristiques communes qui justifient leur intégration à ce niveau de l'armature : une bonne desserte par les infrastructures de transport, une relative densité d'équipements et de services, une dynamique résidentielle soutenue et une capacité d'accueil pour les activités économiques de proximité. Châtenois, Ebersheim, Muttersholtz et Scherwiller se situent déjà à ce niveau de l'armature urbaine dans le précédent SCoT. Kintzheim les rejoint en raison de ses commerces, de son niveau d'équipements et de services et de sa situation géographique.

Le diagnostic territorial du SCoT souligne que ces cinq communes bénéficient d'une situation privilégiée, tant du point de vue géographique que fonctionnel. Leur proximité avec Sélestat leur permet de profiter de son rayonnement tout en développant des fonctions complémentaires. Elles disposent déjà, pour la plupart, de tissus urbains cohérents, d'une offre foncière mobilisable et d'un ancrage territorial qui les positionne comme des relais opérationnels efficaces pour canaliser une partie de la croissance démographique et économique du territoire. Cette capacité à accueillir une densification maîtrisée est essentielle pour éviter la concentration excessive des fonctions dans le seul pôle de Sélestat, et ainsi renforcer l'équilibre intra-urbain de l'agglomération centre-alsacienne.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) appelle à une distribution plus équilibrée de l'accueil de population, d'activités et d'équipements, en cohérence avec les capacités locales d'accueil et les besoins projetés. Les pôles intermédiaires d'agglomération ont pour vocation d'accompagner la centralité de Sélestat, tout en affirmant leur rôle propre dans le maillage territorial. Ce positionnement leur confère une fonction de relais et de diffusion des dynamiques urbaines, mais aussi de polarités actives au service des communes périphériques et rurales.

Dans le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO), cette orientation est traduite par des prescriptions encourageant la densification douce et le renouvellement urbain dans ces pôles, ainsi que par l’optimisation des équipements existants et la valorisation des centralités locales. Ces communes sont appelées à accueillir une part modérée mais significative de la croissance future, à condition que celle-ci s’inscrive dans un cadre de développement cohérent, durable et coordonné avec les politiques intercommunales. L’accent est mis sur la complémentarité avec Sélestat, afin d’éviter toute concurrence déséquilibrée, et sur le renforcement des fonctions de proximité : commerces, services, équipements publics, zones d’activités de taille intermédiaire.

Les orientations portées par le SRADDET Grand Est confortent pleinement ce choix. La stratégie régionale appelle à renforcer les centralités intermédiaires pour structurer de manière plus équilibrée la croissance démographique et économique sur l’ensemble du territoire. En capitalisant sur des polarités bien positionnées et déjà partiellement structurées, il devient possible de limiter la pression sur les grands centres, de réduire les déplacements contraints, et d’assurer un meilleur maillage fonctionnel des espaces habités.

Sur le plan des fonctions à assumer, les pôles de niveau 2 ont vocation à renforcer la centralité élargie de Sélestat, en jouant un rôle d’interface et de relais dans l’organisation territoriale. Ils doivent pouvoir accueillir des projets de logements à densité intermédiaire, soutenir une offre diversifiée de services publics et privés, et accueillir des zones d’activités complémentaires à celles de la ville centre. Par leur localisation, leur accessibilité et leur potentiel de développement, ils constituent des lieux privilégiés pour structurer une agglomération multipolaire, fondée sur des synergies plutôt que sur une hiérarchie figée.

L’inscription de ces communes au niveau 2 de l’armature urbaine traduit donc une volonté forte du SCoT de penser le développement du territoire selon une logique polycentrique, où la croissance est partagée, maîtrisée et mise au service d’un projet collectif. En leur conférant ce rôle stratégique, le DOO renforce la lisibilité du maillage territorial, anticipe les besoins en équipements, en logements et en mobilités, et favorise une mise en œuvre cohérente des objectifs de sobriété foncière, de qualité de vie et de cohésion territoriale.

2. Organiser le fonctionnement à l’échelle des bassins de vie

2.1. Les pôles secondaires ou bourgs-centres

Dans l’armature urbaine définie par le SCoT de Sélestat Alsace Centrale, les pôles secondaires occupent une place stratégique dans la structuration du territoire. Il s’agit principalement de bourgs-centres tels que Marckolsheim, Villé, et les communes du tripôle du Val d’Argent. Ces entités jouent un rôle d’interfaces essentielles entre les polarités majeures (Sélestat et pôles intermédiaires d’agglomération, agglomération de Colmar, agglomération de Strasbourg) et les zones plus rurales et dispersées.

Le diagnostic territorial met en évidence que ces communes assurent des fonctions de centralité à l'échelle locale, souvent dans des contextes géographiques spécifiques (vallées vosgiennes, bordure rhénane).

Dans cette optique, le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) appelle à renforcer le rôle de ces centralités secondaires afin d'éviter leur déclassement progressif et d'assurer un maillage territorial équilibré. Il s'agit non seulement de préserver leur fonction de proximité (accès aux services, commerces, santé, éducation), mais aussi de développer leur capacité à rester ou redevenir des pôles de vie attractifs pour les habitants, notamment à travers des politiques d'habitat adaptées, une relance des activités économiques de proximité, et une bonne accessibilité.

Le DOO intègre ces orientations en affirmant la nécessité de conforter l'autonomie locale de ces pôles secondaires, en promouvant leur développement maîtrisé et en favorisant les coopérations intercommunales, en particulier avec les communes d'appui ou les configurations multipolaires comme le tripôle du Val d'Argent. Le SCoT encourage également une coordination fonctionnelle entre ces pôles et les niveaux supérieurs (Sélestat, pôles intermédiaires), dans une logique de réseau et de complémentarité, afin d'éviter leur marginalisation dans les dynamiques métropolitaines ou périurbaines.

Sur le plan réglementaire, cette orientation trouve un écho dans les objectifs du SRADDET Grand Est, notamment en matière de renforcement des pôles structurants dans les espaces hors métropole, de soutien à la cohésion territoriale et de limitation de l'étalement urbain. Le SRADDET insiste sur la nécessité de valoriser les bourgs structurants des vallées et des territoires de plus faible densité, pour y maintenir un niveau d'équipement, d'emploi et d'attractivité suffisant.

Concrètement, dans le DOO, les pôles secondaires bénéficient de prescriptions spécifiques visant à favoriser la densification douce, la reconversion du bâti existant, la revitalisation des centres-bourgs, et l'amélioration de l'offre de logements, de services et de mobilités. Le SCoT encourage également le renforcement de l'offre de santé de premier recours, des équipements éducatifs et des lieux de vie intergénérationnels.

Il demande aux documents d'urbanisme locaux de soutenir ces orientations en priorisant le renouvellement urbain et en encadrant strictement les extensions, notamment dans les espaces à forte valeur environnementale ou agricole.

Ainsi, les pôles secondaires sont appelés à jouer un rôle pivot dans la structuration équilibrée du territoire du PETR. Ils incarnent l'échelon de proximité indispensable à la cohésion sociale et fonctionnelle, et doivent être reconnus comme tels dans les politiques publiques, les documents de planification et les logiques de financement.

2.1.1. Le pôle secondaire de Marckolsheim

Située à la frange Est du territoire, en bordure immédiate du Rhin et de la frontière allemande, la commune dispose d'atouts singuliers qui en font un levier de développement à plusieurs échelles.

Sur le plan territorial, Marckolsheim constitue un point d'ancrage majeur dans la bande rhénane. Sa localisation frontalière lui confère une vocation transfrontalière potentiellement renforcée, en lien avec les échanges avec l'Allemagne voisine (notamment Sasbach), les enjeux de coopération européenne, et le développement d'infrastructures adaptées à la mobilité internationale (pont, liaison cyclable, logistique légère...).

Sur le plan économique, Marckolsheim abrite l'une des principales zones d'activités portuaires d'Alsace avec une présence industrielle marquée (agroalimentaire, matériaux, logistique), qui justifie le renforcement de ses fonctions économiques. L'intérêt national et européen de son développement s'est concrétisé par l'inscription du site du Port autonome de Strasbourg à Marckolsheim dans les PENE (Projets à Enjeux Nationaux et Européens), bénéficiant ainsi d'un décompte de la consommation foncière sur l'enveloppe nationale.

Par ailleurs, la dernière tranche du Parc d'activité intercommunal de Marckolsheim, dit PAIM a été inscrit dans le SCoT comme une zone d'activité d'intérêt à l'échelle du PETR avec une vocation d'accueil de petites et moyennes entreprises industrielles ou d'artisanat productif, notamment en synergie avec les activités et les établissements présents dans la zone portuaire.

En ce sens, le SCoT identifie Marckolsheim comme une polarité économique à conforter, notamment par la diversification des activités, l'accueil de nouvelles entreprises, et l'amélioration de la desserte (transport en commun, mobilités douces, accessibilité depuis le reste du PETR).

Sur le plan résidentiel et démographique, la commune connaît une dynamique de croissance modérée mais stable, qu'il convient d'accompagner sans favoriser l'étalement. Son rôle de centralité locale dans une partie du territoire peu dense et relativement éloignée de Sélestat la place en position de relais de proximité pour les services, l'habitat et l'emploi. Elle dispose déjà d'une offre de services structurante (équipements scolaires, services publics, équipements sportifs et culturels) qu'il est pertinent de consolider, notamment dans une logique d'autonomie fonctionnelle partielle au sein de sa microrégion.

Sur le plan environnemental, Marckolsheim est au contact direct de milieux sensibles (forêts alluviales, corridors écologiques, canal du Rhône au Rhin). Son développement futur doit être compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, ce qui implique de privilégier le renouvellement urbain, de réinvestir les friches et d'organiser l'urbanisation de manière compacte et maîtrisée.

Enfin, le PAS et le DOO reconnaissent à Marckolsheim un rôle structurant dans la répartition des fonctions territoriales, en lien avec la volonté de renforcer les centralités de rang intermédiaire, d'accompagner les territoires de projet, et de promouvoir une armature polycentrique équilibrée. En ce sens, le DOO

recommande également l'étude d'un nouveau lycée à Marckolsheim, projet qui traduirait concrètement cette volonté de consolidation de son rôle de centralité éducative et résidentielle, et qui s'inscrit dans une logique de désaturation du secteur de Sélestat tout en répondant aux besoins locaux.

En conclusion, Marckolsheim incarne un pôle secondaire à vocation renforcée, qui conjugue des fonctions économiques, transfrontalières, résidentielles et de services. Son développement maîtrisé, coordonné avec celui de Sélestat et des pôles intermédiaires, est un levier essentiel pour structurer durablement la frange orientale du PETR, valoriser les atouts de la bande rhénane, et construire une véritable continuité territoriale de l'ouest vers l'est du territoire

2.1.2. Le pôle secondaire de Villé et ses communes d'appui

Le diagnostic territorial identifie Villé et ses communes d'appui (Bassembourg, Neuve-Église, Saint-Maurice et Triembach-au-Val) comme un centre de services structurant à l'échelle de la vallée de Villé. Bien que la commune de Villé compte une population relativement modeste (1 755 habitants en 2022 selon l'INSEE), elle exerce pleinement un rôle de centralité de proximité, assurant des fonctions essentielles pour un bassin de vie rural composé de nombreuses petites communes. Par sa position géographique au cœur de la vallée, la diversité de ses équipements et la présence d'une offre commerciale et de services complète, Villé constitue un pôle secondaire à l'échelle du territoire du SCoT Sélestat Alsace centrale.

Ce rôle de centralité s'appuie sur une organisation en réseau avec plusieurs communes qui l'entourent, qui participent directement au renforcement du pôle. Bassembourg accueille notamment des équipements intercommunaux majeurs tels que le centre administratif de la communauté de communes et la piscine intercommunale, renforçant ainsi la fonction de services et de loisirs de l'ensemble. Neuve-Église, Saint-Maurice et Triembach-au-Val complètent cette organisation en accueillant la zone d'activité économique intercommunale qui ne peut trouver place uniquement sur le ban communal de Villé, contribuant ainsi à la vitalité économique du pôle. Ces implantations sont pensées en continuité du tissu urbain de Villé, dans une logique d'ensemble cohérente qui conforte le fonctionnement intégré du pôle secondaire.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) insiste sur l'importance de consolider les centralités secondaires pour éviter leur déclassement, prévenir la perte de services et maintenir la dynamique résidentielle. Villé doit donc être confortée dans son rôle de centralité de proximité, en cohérence avec son positionnement dans l'armature urbaine du SCoT. Le SRADDET Grand Est recommande le renforcement des bourgs-centres et des centralités rurales, en particulier dans les vallées, afin de garantir un maillage équilibré du territoire régional et de lutter contre la déprise fonctionnelle des espaces ruraux.

Ainsi, Villé a-t-elle vocation à consolider son rôle de bourg-centre au sein de la Vallée de Villé, en regroupant les services du quotidien (éducation, santé, culture, sport, administration) et à soutenir leur pérennité. Le pôle accueille une offre résidentielle adaptée, en complément des autres pôles du territoire du

SCoT. Villé participe à l'équilibre territorial entre plaine, piémont et montagne en assurant une fonction de centralité rurale accessible et attractive. Villé travaille en lien étroit avec les communes de la vallée pour renforcer la complémentarité locale et soutenir les projets de coopération intercommunale.

En sa qualité de pôle secondaire de l'armature urbaine, Villé a la possibilité d'un développement maîtrisé, fondé sur la consolidation des fonctions existantes, la requalification du tissu urbain, la densification des secteurs constructibles et l'accueil d'activités économiques de proximité.

Villé constitue ainsi un point d'appui stratégique pour répondre aux besoins locaux tout en participant à la cohésion territoriale d'ensemble.

2.1.3. Le pôle secondaire de la Communauté de communes du Val d'Argent

Composé de Sainte-Marie-aux-Mines, de Sainte-Croix-aux-Mines et de Lièpvre, le tripôle du Val d'Argent occupe une place singulière dans la géographie fonctionnelle du PETR de Sélestat Alsace Centrale. Situé dans le massif vosgien, il représente à la fois un pôle d'équilibre de l'ouest du territoire, un bassin de vie autonome, et un espace en transition marqué par des enjeux forts de reconversion et de revitalisation.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) insiste sur l'importance de conforter les pôles secondaires dans leur rôle de centralité de proximité. Le Val d'Argent incarne un exemple typique où la coordination entre communes permet d'assurer une offre de services mutualisée, une répartition fonctionnelle adaptée et une dynamique de projet partagée.

Sainte-Marie-aux-Mines joue le rôle de ville-centre du tripôle, tout en présentant des fragilités particulières : enclavement, déprise démographique, vieillissement de la population, perte d'attractivité résidentielle entraînant un risque de perte de services. Toutefois, elle concentre les principaux équipements administratifs, scolaires et culturels et dispose de ressources précieuses : patrimoine bâti historique ; équipements scolaires, sportifs et culturels ; tissu associatif dense ; potentiel touristique et paysager.

Afin de maintenir ce rôle structurant, la commune s'engage dans un ambitieux projet de rénovation urbaine, en articulation avec la stratégie « Petite ville de demain » et les orientations portées par la Communauté de communes. Le renouveau de l'offre résidentielle, commerciale et de services permettra de rétablir son attractivité et de soutenir sa fonction de centralité.

Sainte-Croix-aux-Mines complète ce dispositif en renforçant sa vocation résidentielle et en participant à l'effort de requalification urbaine. Elle assure une continuité territoriale et fonctionnelle avec Sainte-Marie-aux-Mines, notamment par sa desserte, ses équipements de proximité et son implication dans les projets de transition écologique.

Lièpvre se distingue par son rôle économique, en accueillant des entreprises industrielles sur son territoire. Cette vocation productive lui permet de contribuer à l'équilibre emploi/habitat dans la vallée, de conforter le développement d'entreprises emblématiques du Val d'Argent, qui exercent une influence au-delà du périmètre intercommunal et de diversifier les opportunités économiques du tripôle. Elle renforce ainsi l'attractivité du territoire.

Sur le plan géographique, le Val d'Argent est relativement isolé des grands axes de circulation, mais structuré autour d'un corridor longitudinal qui concentre les principales fonctions urbaines. Cette spécificité spatiale en fait un territoire cohérent, mais dépendant de sa propre capacité à assurer une partie de ses besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et d'équipements. Le SCoT reconnaît ce périmètre comme un système polarisé en réseau, dont l'efficacité repose sur la coordination des trois communes principales, dans une logique de tripôle articulé.

Sur le plan économique, le Val d'Argent porte les traces d'un passé industriel fort (textile, métallurgie), aujourd'hui en reconversion. Cette histoire a laissé un héritage de friches urbaines et industrielles qui constituent autant de gisements fonciers à valoriser dans le cadre d'un renouvellement urbain qualitatif et sobre. Le territoire bénéficie déjà d'initiatives remarquables en matière de tiers-lieux, d'économie sociale et solidaire, ou de valorisation patrimoniale (musées, ateliers, filières créatives), qu'il convient de consolider pour faire du Val d'Argent un territoire-laboratoire d'un développement alternatif et résilient.

De plus, malgré le déclin de son passé industriel hérité du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle, le Val d'Argent demeure encore un pôle économique important à l'échelle du SCoT Sélestat Alsace centrale.

Sur le plan démographique et résidentiel, le Val d'Argent connaît une croissance modeste, voire un recul dans certaines communes. Le parc de logements, souvent ancien, nécessite une politique active de réhabilitation et d'adaptation, en lien avec la lutte contre la vacance, l'insalubrité ou la précarité énergétique. La revitalisation du centre de Sainte-Marie-aux-Mines et le soutien à un habitat intergénérationnel, inclusif et abordable sont des priorités identifiées, en cohérence avec les principes du DOO et les dynamiques du programme Petite ville de demain dont la commune est bénéficiaire.

Sur le plan des équipements et des services, le Val d'Argent dispose d'un socle de centralité à conforter. Le lycée polyvalent de Sainte-Marie-aux-Mines, en particulier, est un élément structurant à maintenir et à développer, en lien avec les enjeux d'attractivité résidentielle, de formation locale et d'ancrage des jeunes dans le territoire. Le SCoT encourage le maintien et l'adaptation des services de santé, de petite enfance, de culture et de sport, dans une logique de proximité et de mutualisation entre les communes du tripôle.

Sur le plan environnemental, la vallée du Val d'Argent est bordée de milieux naturels sensibles (forêts, zones humides, continuités écologiques). La préservation de ces milieux, la désimperméabilisation des sols urbanisés, la requalification des espaces publics et la transition énergétique des bâtiments publics sont autant de défis à relever dans une logique de territoire durable et montagne vivante. Le DOO prévoit à ce titre une priorité au renouvellement urbain, à la densification raisonnée des franges urbanisées, et à l'insertion paysagère des nouveaux projets.

Enfin, le SCoT reconnaît au tripôle du Val d'Argent un rôle d'équilibre au sein de l'armature urbaine, dans une logique de complémentarité avec Sélestat, Marckolsheim, Villé et les pôles intermédiaires de la plaine. Il s'agit de consolider sa centralité locale, Sainte-Marie-aux-Mines, d'encourager les coopérations intercommunales sur les fonctions stratégiques (économie, habitat, mobilité), et de garantir à ses habitants un accès équitable aux ressources et aux opportunités du territoire.

En résumé, le Val d'Argent est plus qu'un pôle secondaire : c'est un territoire de projet intégré, à la fois autonome et connecté, qui doit être accompagné dans sa transformation pour relever les défis de la transition écologique, de l'inclusion sociale et de l'attractivité résidentielle. Le SCoT en fait un vecteur de rééquilibrage territorial, un terrain d'innovation et un pilier de la cohésion à l'échelle du PETR.

2.2. Le pôle relais : Hilsenheim - Sundhouse - Wittisheim

Le pôle relais formé par Hilsenheim - Sundhouse - Wittisheim se situe entre Sélestat et Marckolsheim, au cœur de la plaine. Il se caractérise par une dynamique résidentielle active, un certain niveau d'équipements de proximité et un potentiel de développement encore mobilisable. Si ces communes présentent des profils démographiques et urbains différenciés, elles partagent une ambition commune : conforter leur rôle dans l'organisation fonctionnelle du territoire.

Le diagnostic territorial souligne leur capacité d'intermédiation entre les polarités majeures et les communes rurales environnantes, dans un contexte de relative fragilité des services en zone de plaine. Le PAS leur reconnaît un rôle charnière dans la mise en œuvre d'un développement équilibré entre ville et campagne. Elles doivent participer à la consolidation d'un maillage territorial cohérent, en s'appuyant sur la complémentarité de leurs ressources, sur une gestion concertée de l'accueil résidentiel et sur la mutualisation des équipements publics.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs conforte ce positionnement en les intégrant au quatrième niveau de l'armature urbaine. À ce titre, ces communes ont vocation à porter ensemble un développement calibré, adapté à leurs capacités d'accueil, mais structurant à l'échelle locale. Elles sont appelées à se coordonner pour renforcer leur attractivité collective, soutenir l'installation de services de proximité, accompagner l'accueil maîtrisé de population et s'inscrire dans les logiques de mobilité partagée ou douce, en lien avec les centralités proches.

Cette orientation est également en cohérence avec les principes du SRADDET Grand Est, qui insiste sur l'importance des polarités locales dans la structuration fine du territoire et la réduction des inégalités d'accès aux fonctions urbaines.

Sur le plan fonctionnel, le pôle relais Hilsenheim – Sundhouse – Wittisheim a pour mission de servir d'interface entre les pôles de rang supérieur et les villages environnants. Il doit assurer un maillage territorial efficace en offrant aux habitants un accès de proximité aux services essentiels, tels que les commerces, les

services publics, les équipements scolaires ou sportifs. Ces trois communes doivent s'appuyer sur leurs complémentarités pour construire un projet partagé, à la fois cohérent avec les dynamiques intercommunales et respectueux de leur identité propre.

Le développement de ce pôle relais, formé de trois communes, doit s'inscrire dans une logique de coopération renforcée : qu'il s'agisse de la planification de nouveaux secteurs résidentiels, de la localisation d'équipements mutualisés ou de la desserte en mobilités alternatives à la voiture individuelle, la coordination entre les trois entités est un levier majeur pour garantir un développement harmonieux. Enfin, leur rôle est également d'assurer une transition douce entre les centralités urbaines et les espaces ruraux, contribuant ainsi à l'équilibre global du territoire et à la limitation de l'étalement urbain.

2.3. Les villages

Les villages constituent la base du maillage territorial du PETR de Sélestat Alsace Centrale. Présents dans l'ensemble des intercommunalités, ils incarnent à la fois l'identité rurale, le patrimoine architectural et paysager, et une certaine qualité de vie recherchée par les habitants. Le diagnostic territorial met toutefois en évidence un développement parfois déséquilibré de ces villages, marqué par une consommation d'espace élevée au regard de leur population, un étalement diffus, et une fonction résidentielle croissante, souvent déconnectée des capacités d'accueil en équipements et en mobilités.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement Stratégique souligne l'importance de préserver la spécificité et la vitalité de ces communes, sans tomber, d'une part, dans la logique de « muséification » ou d'autres part, dans une croissance non maîtrisée. Il s'agit de maintenir des fonctions de proximité (logement, école, commerces) tout en évitant que ces territoires ne deviennent uniquement des lieux-dortoirs, dépendants des centralités voisines. Le PAS appelle ainsi à un développement raisonnable et ciblé, fondé sur le renouvellement urbain et la valorisation du tissu existant.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT traduit cette volonté par un encadrement strict des possibilités d'urbanisation dans les villages. Les extensions y sont fortement limitées et conditionnées à des justifications précises : nécessité avérée, cohérence avec les besoins locaux, intégration paysagère et optimisation des réseaux. La priorité est donnée à la densification douce, à la réutilisation des dents creuses, à la reconversion des friches et à l'adaptation du bâti existant. Cette orientation vise à préserver la qualité des paysages et l'équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Sur le plan régional, cette approche rejoint les objectifs du SRADDET Grand Est, qui promeut la sobriété foncière, la revitalisation des centres-bourgs et des coeurs de village, ainsi que le maintien des services de proximité dans les espaces peu denses. Ce niveau 5 de l'armature urbaine s'inscrit donc dans une logique de résilience des territoires ruraux, qui valorise leur rôle dans l'organisation territoriale, tout en les protégeant des dynamiques d'étalement ou de sur-spécialisation.

Sur le plan fonctionnel, les villages doivent continuer à assumer les fonctions de base indispensables à la vie quotidienne de leurs habitants : un habitat adapté et diversifié, des équipements publics de proximité (école, salle communale, équipements sportifs ou culturels), et le maintien ou le retour de commerces de première nécessité. Ce rôle ne peut être assuré que si le développement est contenu, proportionné, et qu'il s'appuie sur une gestion économe et qualitative de l'espace. Chaque projet d'urbanisation doit être inscrit dans une stratégie communale cohérente, compatible avec le SCoT et articulée avec les documents d'urbanisme locaux.

Enfin, ces communes ont un rôle essentiel à jouer dans le maintien d'un maillage territorial vivant. Leur dynamisme participe à l'attractivité globale du PETR, à la préservation des équilibres écologiques et paysagers, et à l'identité même du territoire. L'enjeu est donc bien de concilier développement et préservation, vitalité locale et modération foncière, dans une approche qui respecte les spécificités et les capacités propres à chaque village.

Résumé : une place pour chacun dans l'armature urbaine

		Niveau	Fonction principale	Intensité de développement	Rôle stratégique
Pôles urbains majeurs de l'armature urbaine	Logique d'agglomération	1 –Centre intermédiaire-ville moyenne Sélestat	Centralité régionale	Forte	Moteur territorial
		2 – Pôles intermédiaires d'agglomération : Châtenois, Ebersheim, Kintzheim, Muttersholtz et Scherwiller	Appui et complémentarité à la centralité dans une logique de fonctionnement urbain d'agglomération	Moyenne	Complémentarité avec Sélestat pour constituer avec la ville centre une agglomération structurante du territoire alsacien et cœur de l'Alsace centrale
		3 – Pôles secondaires : Marckolsheim, Villé, Tripôle : Sainte-Marie-aux-Mines, Sainte-Croix-aux-Mines, Lièpvre	Centralité locale	Modérée	Cœur de leur bassin de vie local et relais à Sélestat et son agglomération dans les vallées et la périphérie du territoire du SCoT
		4 – Pôle relais : Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim	Structuration du nord-est du territoire du SCoT	Faible à modérée	Répartition fonctionnelle entre les trois communes pour offrir des commerces, équipements et services dans le nord-est du territoire
		5 – Villages	Proximité	Très faible / renouvellement	Qualité du cadre de vie

C. POSITIONNER LE PETR DANS LE RHIN SUPERIEUR

Le SCoT de Sélestat Alsace Centrale affirme, à travers cette orientation, une ambition forte : faire du positionnement transfrontalier du PETR un levier structurant pour son développement territorial, sa transition écologique et son rayonnement européen.

Le diagnostic territorial a montré la situation stratégique du PETR, à l'interface immédiate entre la France et l'Allemagne, dans un corridor dynamique traversé par le Rhin et connecté aux grandes métropoles du Rhin Supérieur : Strasbourg, Colmar, Fribourg-en-Brisgau et Offenburg. Cette situation engendre une porosité des flux : mobilités transfrontalières, échanges économiques, coopération institutionnelle, partenariats scolaires et culturels, tourisme partagé... Le territoire est traversé par des logiques d'interdépendance franco-allemandes, qui structurent déjà les pratiques de ses habitants et de ses entreprises.

Cependant, malgré cette dynamique transfrontalière, certains éléments du diagnostic soulignent les fragilités persistantes : infrastructures de mobilité parfois discontinues, manque de franchissements doux du Rhin, absence de coordination en matière de continuités écologiques ou de gestion des ressources naturelles. En parallèle, les défis environnementaux, climatiques et sociaux sont de plus en plus convergents des deux côtés du fleuve : gestion de l'eau, perte de biodiversité, vieillissement démographique, transition énergétique... Ces éléments démontrent que l'ancrage rhénan du territoire n'est pas un simple atout, mais une condition pour penser son avenir, comme le rappelle le très récent Projet de Territoire du Rhin Supérieur adopté en 2025.

Cette orientation trouve un écho direct dans les objectifs stratégiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Elle s'inscrit dans l'axe I du PAS, qui appelle à un développement cohérent, solidaire et à une gouvernance partagée à l'échelle du PETR, en reconnaissant le rôle de coordination interterritoriale qu'il peut jouer, y compris dans le champ transfrontalier. Elle répond également à l'axe III, qui valorise les spécificités du territoire : ici, la situation frontalière devient une ressource à mobiliser pour expérimenter des projets innovants, croisant enjeux d'aménagement, culture et transition écologique. Enfin, elle contribue à l'axe IV du PAS, en intégrant pleinement les transitions écologiques et climatiques dans une logique de coopération élargie, de part et d'autre du Rhin.

D'un point de vue juridique, plusieurs textes de référence viennent appuyer la légitimité de cette orientation. L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme pose comme principe que l'aménagement du territoire doit viser l'équilibre et la coopération interterritoriale. La loi du 13 août 2004 reconnaît aux PETR la capacité à développer des actions de coopération transfrontalière. Plus récemment, la loi Climat et Résilience (2021) invite à intégrer les enjeux de transition dans toutes les politiques d'aménagement, y compris dans une dimension internationale. Le SCoT s'inscrit donc pleinement dans ce cadre, en affirmant que la coopération franco-allemande peut être un levier d'action locale.

Cette orientation est également alignée avec les grands objectifs du SRADDET Grand Est qui recommandent d'inscrire les SCoT dans des dynamiques élargies, de développer des coopérations interterritoriales (y compris transfrontalières), et de structurer les projets autour de la résilience écologique et énergétique. Elle résonne également avec les stratégies du Rhin Supérieur portées conjointement par la Région Grand Est et les Länder allemands (Bade-Wurtemberg, Rhénanie-Palatinat), qui promeuvent des projets binationaux en matière de mobilité, santé, biodiversité, jeunesse et éducation.

Les liens avec le Landkreis d'Emmendingen demeurent également très forts. Le PETR de Sélestat Alsace Centrale et le Kreis ont en effet mené ensemble le projet « Common Ground – Co-créons au-delà des frontières », intitulé localement « R(h)einverbindlich – Liaisons rhénanes », mené entre 2022 et 2025. Ce projet a constitué une étape majeure dans la construction d'une culture commune de la coopération transfrontalière. Il visait à mobiliser les citoyens et acteurs locaux des deux rives du Rhin autour des enjeux du dérèglement climatique et des transitions écologiques, en s'appuyant sur une démarche participative et collaborative. Quatre thématiques principales ont structuré ce travail commun : les mobilités douces, les énergies renouvelables, la préservation de la biodiversité et de l'environnement, et une alimentation locale et durable. Au-delà des actions menées, cette expérience a permis au PETR et au Landkreis d'Emmendingen de mieux se connaître et de développer une méthode de travail partagée sur les questions de transition. Forts de cette dynamique, les deux territoires entendent pérenniser et approfondir cette coopération. Cette relation privilégiée constitue ainsi un socle opérationnel et humain sur lequel le SCoT pourra s'appuyer pour renforcer la dimension transfrontalière de son projet de territoire.

La dimension transfrontalière du SCoT se traduit de manière opérationnelle dans les orientations du DOO. Le SCoT se positionne comme un outil d'articulation entre les projets locaux et les programmes européens : Interreg, Eurodistrict, Eurhena... Il encourage la mise en œuvre de projets concrets et coopératifs dans des domaines variés : mobilités douces (liaisons cyclables, franchissements fluviaux), équipements partagés (tiers-lieux, équipements culturels ou éducatifs bilingues), gestion des continuités écologiques (trames vertes et bleues rhénanes), ou encore mutualisation de la ressource en eau et adaptation climatique. Dans les documents d'urbanisme locaux, cette orientation se traduit par des prescriptions et recommandations intégrées dans les OAP, les zonages ou les objectifs de densification, en lien avec les polarités transfrontalières.

Des exemples concrets d'outils mobilisables illustrent cette volonté : repérage de sites stratégiques pour accueillir des projets binationaux (friches, emprises mutables), inscription des continuités cyclables dans les plans de mobilité, assouplissement réglementaire pour des usages expérimentaux dans les zones frontalières, ou encore intégration de la résilience climatique partagée (zones humides, îlots de chaleur croisés, risques naturels...).

Des actions communes sont d'ores et déjà engagées et traduisent cette volonté : l'étude sur la liaison Schoenau (FR) – Weisweil (DE) fait suite à la volonté des deux communes de rétablir une liaison entre les deux villages (un pont flottant les reliait entre 1873 et 1939) pour améliorer la mobilité douce des touristes et des habitants, favoriser le développement d'un tourisme transfrontalier tourné vers la nature, la découverte d'espaces naturels remarquables et d'aménagements historiques liés au Rhin, et à plus long terme recréer et renforcer le lien entre les populations de part et d'autre du Rhin. L'étude a permis

d'examiner les coûts d'une navette fluviale pour piétons et cyclistes à faibles émissions de CO2. Elle a bénéficié de fonds européens INTERREG. Les communes travaillent actuellement sur le projet de mise en place de cette navette, notamment sur le plan de financement des travaux (des fonds européens INTERREG seront sollicités). L'étude sur la liaison Schoenau–Weisweil, met en évidence l'interdépendance croissante entre les deux rives du Rhin en matière de mobilité, d'aménagement et de gestion des risques

Cette orientation est également déclinée thématiquement par grands volets d'action. Sur le plan géostratégique, elle inscrit le PETR dans les dynamiques du Rhin Supérieur, en tirant parti de sa position centrale. En matière d'aménagement, elle appelle à adapter les documents locaux aux flux transfrontaliers. En environnement, elle favorise la construction d'une résilience écologique partagée, notamment autour du Rhin. En mobilité, elle promeut les liaisons douces et bas carbone entre les deux rives. Enfin, dans les domaines culturels et éducatifs, elle soutient les initiatives de coopération citoyenne, linguistique et intergénérationnelle autour de la jeunesse et du climat.

En conclusion, cette orientation donne au SCoT une dimension géopolitique assumée, en l'inscrivant pleinement dans les dynamiques du Rhin Supérieur. Elle lui permet de renforcer son rayonnement, d'inventer de nouvelles formes d'aménagement partagé, et d'agir concrètement pour la transition à une échelle pertinente. Elle donne corps à l'idée d'un territoire solidaire, innovant et européen, capable de transformer une position frontalière en levier de cohérence, de durabilité et d'ouverture.

AXE II - ORGANISER LES TRANSITIONS ECOLOGIQUES ET ENERGETIQUES, VALORISER LES PAYSAGES, LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Dans un contexte d'urgence climatique et de raréfaction des ressources naturelles, les élus du territoire d'Alsace centrale ont décidé de réviser le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sous la forme d'un SCoT valant Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), conformément à l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 prise en application de l'article 46 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018. En effet, il constitue un outil stratégique de planification intégrée regroupant les réflexions stratégiques d'aménagement du territoire tout en apportant les réponses territoriales aux enjeux de transition écologique, énergétique et climatique, en cohérence avec les objectifs des PCAET définis à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement.

A. PRESERVER LES RESSOURCES

La justification des orientations relatives à la préservation des espaces de biodiversité repose sur une application respectant la séquence Éviter, Réduire, Compenser. Ce principe, placé au cœur du dispositif, assure la conformité du SCoT Sélestat Alsace Centrale avec les dispositions de l'article L104-4 du Code de l'environnement et constitue la déclinaison territoriale des objectifs fixés par le SRADDET de la région Grand Est. Ainsi le DOO vise à prioriser le maintien des végétaux existants (surtout les plus anciens et les plus grands) avant d'imaginer replanter de nouveaux sujets plus petits qui n'ont pas les mêmes capacités et bénéfices que l'existant (en termes d'ombrage, biodiversité, séquestration carbone...).

SCoT valant PCAET :

Tous ces éléments sont indissociables des ambitions du volet Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) intégré au SCoT. En effet, outre leur fonction primordiale de support à la faune et la flore, la préservation et la restauration des réservoirs et des continuités écologiques constituent un levier fondamental d'adaptation du territoire au changement climatique. Le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle, particulièrement en milieu urbain, outre les bienfaits pour la nature ordinaire, participe activement à l'adaptation au changement climatique, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la régulation du cycle de l'eau en favorisant l'infiltration et à l'amélioration de la qualité de l'air. Ainsi, la protection de ces espaces naturels, de l'eau sous toutes ses formes, des matériaux du sol et de tout ce qui permet la circularité de matériaux, contribue directement à la résilience du PETR de Sélestat Alsace Centrale, répondant de manière simultanée et cohérente aux enjeux écologiques et climatiques identifiés par le diagnostic.

I. PRESERVER LE MILIEU NATUREL

La préservation des ressources naturelles (eau, sols, biodiversité, matières premières naturelles...) s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de résilience territoriale, tels que définis par le Code de l'environnement (notamment les art. L. 110-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (notamment les art. L. 101-2 et suivants). L'état initial de l'environnement révèle que le territoire du PETR de Sélestat Alsace Centrale se distingue par une richesse écologique très importante, issue d'une grande diversité de milieux naturels allant des forêts de moyenne montagne aux zones alluviales du Rhin, en passant par les prairies humides et les coteaux viticoles. Ces paysages constituent une mosaïque d'habitats favorables à de nombreuses espèces patrimoniales.

Afin de garantir leur préservation souhaitée par les élus dans le cadre du projet territorial du PAS, le DOO prévoit que les PLU, dans un principe de subsidiarité, déclinent localement la volonté de préserver ces surfaces tant quantitativement que qualitativement. En compatibilité avec la stratégie nationale des aires protégées et le SRADDET de la Région Grand Est en cours de modification, le DOO prévoit leur protection renforcée. Il est souhaité la préservation des équilibres territoriaux et la valorisation des services écosystémiques qu'elles rendent (biodiversité mais aussi d'autres services tels que le stockage de carbone, le rafraîchissement ou encore la culture en tant qu'emblème du territoire ou les loisirs verts). Proposé par la nouvelle Trame Verte et Bleue (TVB) du SRADDET en cours de modification, il intègre ainsi les espaces bénéficiant d'une protection déjà existante au niveau supra, notamment en tant que réservoirs de biodiversité : Arrêtés de protection des habitats naturels (APHN), Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB), Zone cœur du Parc National des Forêts, Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), Cours d'eau Liste 1 et 2, les réserves biologiques au titre du code forestier, la zone centrale de la réserve de biosphère, les espaces mobilité des cours d'eau, les zones humides remarquables des SDAGE (surfacique et linéaire) et les zones humides prioritaires ou remarquables des SAGE. Certains sites complètent le dispositif : les sites Natura 2000 –directive Habitats (SIC/ZSC) et directive Oiseaux (ZPS) ; les réservoirs des Parcs Naturels Régionaux (PNR), les forêts de protection, les ZNIEFF de type I, Réserves Naturelles de Chasse et de Faune Sauvage (RNCFS), les espaces gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN), les Espaces Naturels Sensibles des départements (ENS) et encore les espaces spécifiques destinés à la protection des espèces protégées telles que le Grand Hamster et les autres espèces faisant l'objet d'un plan national ou régional d'actions. En compatibilité avec le SRADDET Grand Est en cours de modification, les zones déjà urbanisées au sens de la base d'occupation des sols fournies par le Grand Est, pourront le cas échéant être écartées de ces protections du SCoT afin de prendre en compte les situations existantes. La volonté est de permettre le maintien du bâti existant mais aussi l'extension limitée de l'existant. De la même manière, les projets inscrits comme projet d'envergure nationale ou européenne (PENE) au sens de la réglementation relative au ZAN, ne sont pas visés par la protection du SCoT. Ils restent néanmoins soumis à la réglementation propre de ces périmètres.

Dans un souci d'équilibre pour permettre la préservation de l'environnement et le maintien de certaines activités spécifiques, des constructions peuvent être autorisées dans ces réservoirs de biodiversité dans de rares cas exceptionnels. Sont ainsi visés les projets, équipements publics ou privés qui présentent un intérêt collectif et qui participent au fonctionnement du territoire (par exemple les équipements publics telles que les pistes cyclables, les stations d'épuration...), les projets compatibles avec ces espaces comme par exemple les activités touristiques de faible ampleur (fermes-auberges, auberges, lieux d'hébergements collectifs, petite hôtellerie, tels que l'hôtellerie 48° Nord...) ou encore les activités agricoles et sylvicoles si elles sont compatibles avec la préservation des habitats et des espèces. A noter que ces espaces bénéficient de mesures de protection règlementaires supra qui devront être respectées par les projets.

Les zones humides, qu'elles soient remarquables ou ordinaires, occupent une place stratégique dans le territoire du PETR de Sélestat Alsace Centrale en raison de leur diversité de formes (tourbières, ripisylves, prairies humides...) et de fonctions (écologiques, économiques et sociales...). Elles assurent des rôles très variés notamment hydrologiques en tant qu'éponges naturelles permettant le stockage et la restitution de l'eau, contribuant ainsi à la réduction des écoulements. Elles ont également une fonction biogéochimique pour l'épuration des eaux et une fonction biologique en tant qu'habitat d'espèces patrimoniales. Les zones humides permettent également d'atténuer le changement climatique par le stockage du carbone mais aussi de s'adapter au changement climatique en constituant des îlots de fraîcheur. Les zones humides assurent enfin des fonctions sociales par leur contribution au paysage et aux usages récréatifs ou encore économique notamment pour le pâturage dans l'agriculture. Comme le prévoit le SRADDET Grand Est, les territoires préserveront les zones humides présentes ou potentiellement présentes dans les zones destinées à accueillir une urbanisation nouvelle, y compris en zone naturelle et agricole. Le DOO prévoit ainsi d'éviter en priorité ces zones humides en particulier les zones humides remarquables dont toute urbanisation devrait être exclue, sauf dans le cas exceptionnel de projets présentant un caractère avéré d'intérêt général majeur, dûment justifié et encadré comme demandé dans le SRADDET. Les aires d'alimentation de ces zones assurant le bon fonctionnement seront aussi intégrées à ces réflexions de préservation.

II. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE

La consolidation de la trame verte et bleue constitue un levier majeur pour préserver mais aussi renforcer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Le territoire d'Alsace Centrale s'engage, ainsi en compatibilité avec la trame verte et bleue du SRADDET Grand Est, à préserver les corridors suivants : les grands corridors biologiques existants, les corridors formés par les cours d'eau et enfin à maintenir les surfaces nécessaires aux déplacements des espèces (corridors surfaciques concernant au moins une guilde jusqu'à 7 guildes d'espèces définies par le SRADDET en cours de modification). Ces surfaces reprennent la synthèse des 5 sous-trames retenues par le SRADDET : milieux forestiers, prairies et bocagers, thermophiles, humides, cours d'eau. Si les

réservoirs de biodiversité font l'objet de mesures de protections fortes, les corridors surfaciques (zones de déplacement des espèces) ainsi que la ceinture des prés et vergers autour des villages, correspondent à des espaces de maintien des possibilités de déplacement des espèces.

Pour aller plus loin que le SRADDET, dont la modification en cours ne mise plus sur la création de grands corridors, le DOO du SCoT vise la création de nouveaux maillages dans les zones les moins pourvues (corridors linéaires à préserver) notamment dans les secteurs de plaine pour relier les grands réservoirs de l'Ill et du Rhin comme dans l'ancien SRCE. Les corridors ne sont pas des habitats pour ces espèces mais permettent leur déplacement. Plus que la largeur, c'est la fonctionnalité qui est recherchée. Néanmoins, afin de permettre une territorialisation, le DOO propose des largeurs minimales (hormis contraintes urbaine et technique) à rechercher pour maintenir des corridors terrestres et aquatiques. Cette inconstructibilité permet de préserver les possibilités de déplacement à adapter en fonction des guildes d'espèces. Ces corridors terrestres présentent des largeurs minimales d'une quarantaine de mètres (mais évidemment cela pourra le cas échéant être plus important comme par exemple aller jusqu'à une centaine de mètres) en milieu agricole ou naturel, ou encore 10 mètres en milieu urbain (à adapter en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées afin de permettre de tenir compte des constructions existantes et éventuellement une extension limitée ou encore des équipements publics spécifiques). Concernant les cours d'eau, la largeur retenue présente un minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges hors milieu urbain, entre 5 et 10 mètres en milieu urbain (à adapter en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées comme pour les corridors terrestres). Certains projets pourraient être autorisés s'ils assurent le rétablissement des continuités.

Il s'agit en effet d'étendre les mesures de préservation à des milieux pouvant jouer un rôle important dans les continuités écologiques tels que les haies, ripisylves, vergers ou encore les zones forestières. Les vergers traditionnels, particulièrement exposés aux pressions foncières, sont également valorisés pour leurs fonctions économiques, alimentaires et écologiques. Dans les vallées vosgiennes, le soutien aux pratiques pastorales vise à limiter la fermeture des milieux tout en favorisant l'implantation de structures agroécologiques. Ainsi, en complément de la trame verte du SRADDET, le SCoT intègre la prise en compte de la préservation des ceintures de prés-vergers traditionnels autour des villages qui participent au système de corridors. Ces zones indicatives, déterminées avec l'aide de l'OCS de la Région Grand Est, seront à décliner localement de manière plus précise en fonction des enjeux locaux.

L'ensemble de ces actions permet de limiter la fragmentation des habitats, de favoriser les échanges entre populations animales et végétales, et d'accroître la résilience des écosystèmes face aux effets du changement climatique. Les corridors locaux, s'appuyant sur les réseaux de cours d'eau, zones humides, ripisylve haies, bosquets, prairies et vergers, viennent compléter les trames d'envergure régionale ou nationale. Ces dispositifs pourront également servir de support à des actions de renaturation dans le cadre de projets sur le territoire ou encore l'accueil de mesures compensatoires et de restauration des continuités qui seront à chercher en priorité dans ces zones de ruptures pour retrouver de la fonctionnalité. Il vise à restaurer les corridors présentant des dysfonctionnements.

III. PRESERVER LA MULTIFONCTIONNALITE DES FORETS ET LES ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les forêts et les zones boisées qui couvrent près de la moitié du territoire, font l'objet d'une attention particulière en raison de leur multifonctionnalité. Elles remplissent des rôles écologiques en tant que réservoirs biologiques, économiques par la production de bois, sociaux par leur contribution au paysage et aux loisirs. Elles assurent également une fonction climatique par leur capacité à stocker du carbone et à constituer des îlots de fraîcheur. Leur préservation repose sur une gestion équilibrée des usages, une adaptation des essences utilisées aux nouvelles pressions climatiques (ex : incendies) et sanitaires (ex : ravageurs). Le développement urbain est ainsi limité pour préserver un recul d'au moins 50m pour préserver la multifonctionnalité des forêts existantes mais cette distance est réduite pour tenir compte des constructions existantes. Une distance de 30m est à rechercher dans les zones urbaines existantes pour la sécurité, notamment incendie. Mais elle peut de façon très ponctuelle être réduite à 5m dans de rares cas concernant du bâti existant. Les interventions porteront sur la préservation des espaces forestiers, l'évolution des pratiques sylvicoles vers des modes plus doux. La gestion des interfaces avec les milieux urbains se fait par la mise en place de lisières différenciées. A noter qu'il n'est pas attendu de faire reculer la forêt au profit de l'urbanisation. La réouverture de certaines vallées n'est pas incompatible avec cette orientation. Ces mesures visent à concilier les usages tout en renforçant la biodiversité et la résilience environnementale du territoire.

IV. REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'EAU ET GARANTIR SES QUALITES ET SON PARTAGE EQUITABLE

Face aux tensions croissantes sur la ressource en eau, accentuées par le changement climatique, le SCoT répond à une nécessité impérieuse d'alimenter en eau potable sa population. Elle vise à assurer une gestion durable et équilibrée de l'eau, conformément aux objectifs du SDAGE et des SAGE Giessen Liepvrette ainsi qu'III Nappe Rhin, en tenant compte des enjeux de santé publique. Cette thématique a été volontairement séparée de celle qui relève de la gestion des eaux de ruissellement que le SCoT a souhaité intégrer au chapitre dédié à l'imperméabilisation.

La réduction de la consommation d'eau constitue un objectif prioritaire dans le cadre de la transition écologique. Elle implique une maîtrise des usages urbains, agricoles et industriels, particulièrement dans les zones de tension hydrique (essentiellement les zones de moyenne montagne). Les projets d'aménagement devront intégrer des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle, contribuant ainsi à la recharge des nappes et à la préservation des milieux aquatiques.

La qualité de l'eau est également au cœur des préoccupations. Le SCoT encourage la restauration des ripisylves, la renaturation des berges et la protection des zones humides, essentielles au bon fonctionnement des écosystèmes. Il impose une cohérence entre les capacités de traitement des eaux usées, fourniture de l'eau potable et les besoins liés au développement urbain, tout en encadrant strictement l'urbanisation dans les périmètres de protection des captages.

Enfin, le DOO fait la promotion d'une gouvernance partagée de la ressource, fondée sur la coordination des acteurs publics et privés et la sensibilisation des usagers. Elle garantit ainsi un accès équitable à une eau de qualité, tout en assurant sa disponibilité à long terme pour les générations futures. A noter que le SCoT permet les solidarités pour la sécurisation de l'approvisionnement dans un souci d'équilibre global de la ressource. Il ne vise pas à permettre une surdensification dans des zones tendues aux ressources limitées au détriment de territoires voisins. Tous ces éléments concourent à bien prendre en compte les dispositions du SDAGE Rhin Meuse et surtout des SAGE Giessen Liepvrette et III Nappe Rhin.

V. RESSOURCES DU SOL : LES CARRIERES

La préservation de l'accès à la ressource du sous-sol et l'exploitation des carrières sont essentiels pour répondre aux besoins en matériaux de construction, tout en préservant l'environnement. Le SCoT vise à encadrer cette activité en cohérence avec le nouveau Schéma Régional des Carrières (SRC) du Grand Est, garantissant ainsi une accessibilité à cette ressource, sa gestion raisonnée et une limitation des impacts environnementaux. Afin de préserver les milieux naturels et de limiter l'artificialisation des sols, l'accès à la ressource doit suivre une hiérarchie stricte : renouvellement des autorisations existantes dans les emprises actuelles, ensuite éventuellement une extension limitée de ces sites, et en dernier recours, la création de nouveaux sites, sous réserve du respect des principes ERC (Éviter, Réduire, Compenser). Cette approche permet de concilier les impératifs économiques avec les enjeux écologiques, notamment dans les zones humides, inondables ou à haute valeur patrimoniale. Le développement de plateformes de tri et de recyclage des matériaux issus du BTP pourra contribuer à une économie circulaire des ressources minérales. A noter que la reconversion des sites en fin d'exploitation devrait faire l'objet d'une concertation locale, afin de favoriser des usages compatibles avec les sensibilités environnementales : renaturation, loisirs, énergies renouvelables, etc.

B. RECHERCHER SYSTEMATIQUEMENT LA SOBRIETE FONCIERE

Le SCoT de Sélestat Alsace Centrale inscrit la sobriété foncière au cœur de son projet de territoire. Cet objectif répond à un double impératif : corriger les dérives historiques d'un urbanisme extensif et intégrer les exigences environnementales et législatives nouvelles issues de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il s'agit d'un changement de paradigme majeur : passer d'un modèle de croissance fondé sur l'étalement, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'imperméabilisation des sols à un modèle d'aménagement fondé sur la transformation, le recyclage et la qualité du cadre de vie.

Le diagnostic territorial met en évidence les effets négatifs d'un urbanisme longtemps expansif. La forte consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, particulièrement dans la plaine alluviale et autour des pôles urbains, a entraîné une dégradation progressive des sols, altérant leurs fonctions agricoles, écologiques et hydrologiques. L'étalement résidentiel et économique a contribué à une certaine banalisation paysagère, surtout en plaine et piémont. Ce modèle a également contribué à la fragilisation de certaines centralités et accru une dépendance à la voiture individuelle.

Parallèlement, le diagnostic souligne un potentiel de recyclage foncier et urbain : friches économiques, dents creuses, bâtiments sous-occupés, quartiers à réhabiliter. Ces gisements fonciers représentent une alternative crédible à la poursuite de l'artificialisation. Le passage à un urbanisme « intensif mais maîtrisé » apparaît ainsi comme un impératif écologique, économique et paysager, indispensable pour préserver la qualité du cadre de vie et les ressources du territoire.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Le PAS affirme la nécessité de changer de modèle d'aménagement, en privilégiant la transformation plutôt que l'extension en incitant à réinvestir les centralités existantes à recycler les friches et à promouvoir la densification qualitative. De plus, il fixe une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier quel que soit leur localisation et leur zonage dans les documents d'urbanisme. La sobriété foncière devient ainsi une orientation structurante du projet de territoire, à la croisée des enjeux climatiques, agricoles, économiques, sociaux et esthétiques. Elle incarne la transition vers un aménagement économe, équilibré et durable.

Sur le plan juridique et réglementaire, la lutte contre l'étalement urbain, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis l'artificialisation des sols s'appuie sur un ensemble cohérent de textes et d'orientations. Dès 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a amorcé la limitation de l'étalement urbain en promouvant la densification raisonnée des zones déjà urbanisées. Cette dynamique est aujourd'hui consolidée par la loi Climat et Résilience de 2021, complétée par celle de 2023, qui fixe un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, assorti d'une étape intermédiaire imposant une réduction de 50 % de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, par rapport à la décennie précédente. Le

Code de l'urbanisme (articles L.101-2-1, L.141-3 et L.141-10) traduit ces ambitions en obligations concrètes pour les SCoT, lesquels doivent établir une trajectoire territorialisée de réduction de l'artificialisation et justifier toute ouverture à l'urbanisation, dans une logique de gestion économe de l'espace. Ces principes irriguent l'ensemble de la hiérarchie des documents d'urbanisme – PLU(i), cartes communales, zones d'aménagement concerté – tenus d'y être compatibles.

À l'échelle régionale, le SRADDET Grand Est décline ces orientations en différenciant les objectifs selon les typologies territoriales et en plaçant la densification, le renouvellement et le recyclage urbain au cœur de la planification. Il promeut ainsi une sobriété foncière territorialisée et un recentrage du développement autour des centralités. Parallèlement, les documents environnementaux supra, tels que le SDAGE Rhin-Meuse, les Schémas régionaux de cohérence biodiversité, les SAGE locaux ou encore les Plans Climat Territoriaux, rappellent le rôle essentiel du sol comme ressource vivante et régulatrice. Ils soulignent la nécessité de préserver et restaurer ses fonctions écologiques (désimperméabilisation, infiltration des eaux, lutte contre les îlots de chaleur, maintien des continuités écologiques) afin de renforcer la résilience climatique des territoires.

Le DOO du SCoT traduit cette orientation de manière opérationnelle. Il fixe un cadre d'action clair pour les documents d'urbanisme locaux, articulé autour de trois leviers complémentaires.

Le premier levier est une stratégie foncière cohérente. Chaque commune doit identifier les espaces urbanisables sur la base de besoins objectivés (logements, emplois, équipements) et en cohérence avec la trajectoire fixée par le SCoT. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers s'entend quel que soit sa localisation, tant dans le tissu urbain, qu'en extension de celui-ci. Les potentiels de densification, de recyclage urbain et de requalification des zones d'activités existantes doivent être recensés et priorisés avant ouverture à l'urbanisation nouvelle.

Le deuxième levier relève d'un urbanisme de transformation. Les formes urbaines compactes et la densification douce doivent être privilégiées, en veillant à préserver la qualité architecturale et paysagère. Les projets de division parcellaire, de surélévation, de réhabilitation ou de mixité fonctionnelle si le contexte local le justifie, doivent être encouragés, dans une logique de « ville sur la ville », « village sur le village », connectée aux transports collectifs, aux modes actifs et aux centralités.

Le troisième levier vise la revalorisation des sols. Il s'agit de désimperméabiliser les surfaces minéralisées, de réduire l'impact des parkings en surface, mutualiser les espaces de stationnement et d'intégrer des solutions de végétalisation et de biotope dans les projets. Ces mesures permettent de restaurer la perméabilité des sols, d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de renforcer la biodiversité urbaine.

La sobriété foncière entretient des liens étroits avec les autres grands enjeux du SCoT. Sur le plan de l'habitat, elle oriente la production de logements vers les centralités et promeut la mixité sociale et fonctionnelle sans étalement. Sur le plan agricole, elle protège les terres nourricières, y compris celles enserrées dans le tissu urbain, soutient les circuits courts et contribue ainsi à l'autonomie alimentaire locale. En matière environnementale, elle favorise la continuité des trames vertes et bleues et la préservation des sols vivants. Elle s'articule également avec les politiques de mobilité, en renforçant l'urbanisation autour des pôles de transport, et avec les politiques énergétiques et climatiques, par la réduction des îlots de chaleur et la meilleure infiltration des eaux pluviales.

En définitive, la recherche systématique de sobriété foncière constitue un pilier du projet de territoire. Elle répond à une exigence légale, mais surtout à une ambition collective : planifier de manière plus économique, plus qualitative et plus durable. Elle engage les collectivités à réduire progressivement l'emprise au sol de l'urbanisation, à réhabiliter et densifier intelligemment l'existant, et à garantir un équilibre entre développement, cadre de vie, activité économique et résilience écologique. Le SCoT devient ainsi l'outil d'un aménagement sobre, innovant et respectueux des ressources du territoire.

I. LUTTER CONTRE LE MITAGE ET L'ETALEMENT URBAIN

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain est une priorité à inscrire dans les SCoT depuis plus de 20 ans en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000) qui impose la densification autour des centralités et le renouvellement urbain plutôt que la construction étalée. Il s'agit d'une orientation stratégique majeure du SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Elle vise à répondre aux effets délétères d'un urbanisme diffus qui, au fil des décennies, a entraîné une dégradation des paysages, une artificialisation croissante des sols, une dépendance accrue à la voiture, ainsi qu'un déséquilibre entre centralités urbaines et extensions périphériques non maîtrisées.

Le diagnostic territorial a mis en évidence une dynamique de périurbanisation marquée, particulièrement visible en périphérie des polarités secondaires ou dans les villages. Ce phénomène s'est notamment traduit par des extensions pavillonnaires linéaires, le long des axes routiers ou en marge immédiate des tissus bâties. Cette forme d'urbanisation fragilise l'identité architecturale et urbaine du territoire, historiquement construite autour de bourgs et de villages compacts à habitat groupé, et renforce l'étalement au détriment d'une ville dense, fonctionnelle et structurée.

Cette fragmentation urbaine génère des conséquences multiples : accroissement de la mobilité contrainte, dépendance automobile, augmentation des coûts publics d'équipement et d'entretien (voirie, réseaux, gestion des déchets, éclairage...), et artificialisation croissante des terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, le mitage engendre une discontinuité des milieux naturels, aggravant la fragmentation des habitats et nuisant à la biodiversité locale.

Face à ces constats, le SCoT réaffirme l'urgence d'un changement de modèle vers un urbanisme plus compact, plus organisé et plus économique en foncier. Cette orientation rejoint pleinement les ambitions du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui fixe comme principe structurant la réduction de l'artificialisation des sols, en cohérence avec la trajectoire nationale du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le PAS précise que le développement doit s'opérer prioritairement dans les espaces déjà urbanisés, par densification, reconversion ou réhabilitation. Les extensions, lorsqu'elles sont envisagées, doivent être limitées, justifiées, et fondées sur une évaluation rigoureuse des besoins réels et des potentiels fonciers existants. Le modèle d'urbanisation, organisé autour de polarités hiérarchisées et de mobilités de proximité, constitue la référence du développement territorial à privilégier.

L'armature urbaine définie dans le DOO en cinq niveaux (de la ville moyenne aux villages) apporte un cadre opérationnel à cette orientation. Le développement résidentiel, économique et d'équipements doit se concentrer dans les pôles structurants (niveaux 1 à 3), tandis que les extensions doivent rester très limitées dans les villages (niveau 5), sauf lorsqu'une continuité morphologique et fonctionnelle avec un pôle est clairement établie. Le modèle de l'habitat dispersé, linéaire ou en nappe, est en contradiction avec la logique de mutualisation des équipements et des services, et ne peut plus être considéré comme soutenable à l'échelle du territoire.

Le DOO précise ainsi les modalités concrètes de mise en œuvre de cette orientation, à travers une série de prescriptions structurantes. Toute urbanisation en extension doit d'abord répondre à un principe de continuité urbaine fonctionnelle : elle doit s'inscrire dans le prolongement cohérent des tissus existants, permettre la continuité des réseaux viaires, des mobilités douces et des proximités avec les services. Il convient d'éviter les implantations disjointes, les extensions linéaires le long des routes ou les lotissements en rupture d'échelle.

Sur le plan des formes urbaines, les extensions doivent rester économies en foncier. Elles doivent privilégier des densités maîtrisées, un stationnement mutualisé ou verticalisé, et une limitation des surfaces de pleine terre imperméabilisées. L'habitat individuel peut y trouver sa place, mais dans des formes plus compactes, adaptées à la morphologie locale.

Toute ouverture à l'urbanisation devra par ailleurs faire l'objet d'un examen préalable des alternatives internes : friches urbaines, dents creuses, logements vacants, divisions parcellaires... Ces gisements doivent être mobilisés en priorité. Une extension ne peut être envisagée que si une solution alternative n'est possible, ou si les contraintes techniques, sanitaires ou environnementales rendent l'usage du tissu existant inapproprié.

Toutefois, la recherche d'une plus forte compacité ne doit pas s'appliquer de manière systématique, uniforme et/ou indifférenciée. Certaines dents creuses peuvent aussi être sanctuarisées si elles présentent un intérêt écologique ou climatique avéré. Au regard des analyses et études environnementales conduites localement, certaines dents creuses seront avantageusement sanctuarisées et inscrites par conséquence dans les documents d'urbanismes locaux comme

un espace naturel, agricole ou forestiers. Dans ce cas, des espaces de moindre qualité environnementale ou agricole, pourront être planifiés en extension. Celles-ci devront respecter les prescriptions du DOO afférentes à ces zones.

Enfin, la localisation des extensions doit favoriser les mobilités douces et limiter la dépendance automobile. Une proximité avec les pôles de services, les transports collectifs ou les infrastructures cyclables est requise. Les projets éloignés ou mal desservis ne sont pas compatibles avec les objectifs du SCoT.

Cette orientation interagit étroitement avec les autres objectifs du document. Elle contribue à la sobriété foncière en réduisant la pression sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Elle soutient une politique de l'habitat plus équilibrée, en garantissant une production de logements sans nuire à la qualité du cadre de vie. Elle protège la biodiversité en réduisant la fragmentation des milieux. Elle renforce la cohérence des politiques de mobilité en concentrant l'urbanisation autour des infrastructures existantes. Elle optimise enfin les dépenses publiques, en limitant l'extension des réseaux, des voiries et des services.

En conclusion, la lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue un pilier central du modèle d'aménagement promu par le SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Elle permet de préserver les ressources foncières, les paysages et les équilibres territoriaux, tout en assurant un développement maîtrisé, qualitatif et conforme aux enjeux du XXI^e siècle.

II. PROMOUVOIR UN URBANISME DE LA TRANSFORMATION ET DU RENOUVELLEMENT

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain nécessite de promouvoir une autre manière de penser et de réaliser l'urbanisme. C'est pourquoi, le SCoT de Sélestat Alsace Centrale engage le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière en promouvant un urbanisme de la transformation et du renouvellement. Cette orientation repose sur une mobilisation optimale du foncier déjà urbanisé, en évitant l'étalement et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), afin de préserver leurs fonctions environnementales et productives.

Le diagnostic territorial souligne plusieurs faiblesses de l'urbanisation actuelle : des logements vacants notamment dans les centres-villes et les villages, des friches urbaines, artisanales ou agricoles peu valorisées, certains centres-bourgs en perte d'attractivité et un recours excessif aux extensions urbaines. Cela conduit à une inefficience spatiale et une pression accrue sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, alors même que des gisements fonciers internes restent disponibles. Cette situation démontre une sous-utilisation du tissu urbain existant et la nécessité d'engager un changement de paradigme.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT fixe une trajectoire claire vers un urbanisme plus sobre et circulaire. C'est à dire qu'il préconise la remobilisation de friches, la densification des tissus existants et la transformation des espaces urbains vacants ou sous-utilisés. La priorité est donnée à la reconversion des espaces déjà artificialisés afin de contenir l'artificialisation nette des sols.

Cette approche s'appuie sur le cadre réglementaire national et régional : la loi Climat et Résilience (2021) impose la trajectoire ZAN et encourage le recyclage foncier et la densification qualitative. Le Code de l'urbanisme insiste sur la priorité au renouvellement urbain (articles L101-2-1 et L101-2-2), et le SRADDET Grand Est intègre ces objectifs à travers différentes règles.

Cette orientation s'articule avec l'ensemble des autres objectifs du DOO : elle permet, en matière d'habitat, de répondre à la demande sans créer de nouvelles zones urbanisables ; en matière de mobilité, de renforcer la logique de proximité et de favoriser les modes actifs ; en matière d'environnement, de préserver les sols vivants et de limiter la fragmentation des milieux ; et en matière d'économie, de valoriser le patrimoine existant tout en réduisant les coûts de viabilisation et d'équipements publics, tout en préservant les terres agricoles.

Le DOO précise les leviers opérationnels de cette transformation :

1. Favoriser la qualité urbaine, la densification douce et la diversification des usages

L'évolution vers un urbanisme durable, sobre en foncier et qualitatif passe par une transformation progressive de la manière dont sont conçus, aménagés et utilisés les espaces urbains. Le diagnostic territorial du SCoT de Sélestat Alsace Centrale met en évidence plusieurs facteurs appelant à cette évolution.

Historiquement les villes et villages alsaciens s'inscrivent dans une organisation du territoire en habitat groupé et compact. Toutefois, depuis l'après-guerre les nouvelles formes urbaines se caractérisent par une prépondérance de l'habitat pavillonnaire, notamment dans les extensions des pôles et dans les villages. Cette typologie, peu dense et souvent mono-orientée, a conduit à un étalement urbain coûteux et peu efficient. Dans le même temps, de nombreux interstices fonciers restent sous-utilisés, notamment sous forme de dents creuses, fonds de parcelle ou bâtis vacants (agricoles, industriels, annexes). Par ailleurs, plusieurs quartiers souffrent d'un manque de diversité fonctionnelle, se limitant souvent à une fonction résidentielle sans lien fort avec les équipements, services ou commerces de proximité.

Face à cette situation, la pression sur les sols naturels, agricoles et forestiers demeure forte, alors que des marges importantes d'optimisation existent au sein des tissus bâties. Dans un contexte de transition climatique, ces formes urbaines peu denses amplifient également les phénomènes d'îlots de chaleur, accentuent les besoins en mobilités motorisées, et réduisent l'attractivité des quartiers. Ces constats appellent à un changement de paradigme en faveur d'une densification urbaine « douce », qualitative, intégrée et bien acceptée par les habitants.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT soutient cette orientation, en affirmant une volonté claire de renforcer les polarités existantes et de limiter l'expansion urbaine non maîtrisée. Il encourage un urbanisme plus intégré, plus sobre et plus désirable, qui privilégie les centralités, la compacité et

les formes d'habitat diversifiées. Il s'agit non pas de densifier pour densifier, mais d'« habiter mieux » dans les tissus urbains existants, en favorisant les proximités, la mixité d'usages et la qualité architecturale et environnementale.

Sur le plan juridique et réglementaire, cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience de 2021, qui fixe un cap vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle est confortée par le Code de l'urbanisme (articles L.101-2 et suivants), qui promeut un usage économe de l'espace, une diversité fonctionnelle et une meilleure qualité urbaine. Le SRADDET Grand Est, quant à lui, insiste sur l'optimisation des tissus existants, la limitation de la consommation foncière et l'amélioration des ambiances urbaines.

La mise en œuvre concrète de cette orientation repose sur plusieurs leviers opérationnels.

D'une part, la revalorisation des interstices urbains constitue un gisement de développement majeur. Dents creuses, bâtiments vacants ou sous-occupés, fonds de parcelles... sont autant d'opportunités à mobiliser pour construire sans consommer de nouveaux sols. Cela permet d'optimiser les réseaux existants, de limiter les coûts d'équipements publics et d'assurer une meilleure cohérence urbaine.

D'autre part, la mutualisation des usages dans les quartiers doit être favorisée. Les espaces partagés (stationnements, jardins, locaux vélos, services mutualisés) contribuent à une meilleure efficacité fonctionnelle et à une vie collective plus conviviale. La transformation de bâtiments existants à usages mixtes permet également de répondre à plusieurs besoins en un seul lieu, tout en limitant l'emprise au sol.

L'intégration de la nature en ville est un autre volet essentiel de cette stratégie. Les formes urbaines compactes ne doivent pas exclure la présence d'espaces végétalisés. La plantation d'arbres, le maintien d'espaces en pleine terre, les dispositifs d'ombrage, les trames vertes de proximité ou la désimperméabilisation des sols permettent de limiter les îlots de chaleur et de renforcer le confort climatique des quartiers denses. Une attention particulière doit être portée à la conservation des arbres anciens, véritables régulateurs naturels du microclimat urbain.

Enfin, la densification douce des quartiers pavillonnaires, souvent faiblement occupés, représente un levier d'optimisation pertinent. Il s'agit de permettre, sous conditions de qualité architecturale et paysagère, la création de logements supplémentaires (en second rang, par division parcellaire, par extension ou transformation du bâti existant), en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu urbain. Ce type de développement permet d'accueillir de nouveaux habitants, de diversifier l'offre de logements, notamment pour les jeunes ou les seniors, sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Cette orientation est en parfaite articulation avec les autres objectifs du SCoT : elle contribue à la sobriété foncière, renforce les trames vertes urbaines, améliore la qualité de l'habitat, consolide les polarités définies dans l'armature urbaine, et soutient les mobilités actives en rapprochant les logements des services et équipements.

En conclusion, promouvoir la densification douce et la diversification des usages urbains, c'est faire le choix d'un urbanisme plus intelligent, plus durable et plus désirable. Cette transition vers une intensité qualitative, adaptée au contexte local, permet non seulement de préserver les ressources naturelles du territoire, mais aussi d'améliorer le cadre de vie, de renforcer les liens sociaux, et de construire des quartiers plus résilients face aux défis climatiques.

2. Rechercher la modularité, l'évolutivité et la réversibilité des formes urbaines

Dans un contexte de transitions multiples (climatique, démographique, sociale, économique) les formes urbaines rigides et mono-orientées apparaissent de plus en plus inadaptées aux enjeux actuels et futurs du territoire. Le diagnostic territorial du SCoT Sélestat Alsace Centrale met clairement en évidence les limites d'un urbanisme figé, hérité de décennies de zonages fonctionnels et de constructions pensées pour un seul usage, sur un seul temps.

De nombreuses constructions, qu'il s'agisse de logements, de commerces ou de bâtiments d'activités, ont été conçues selon des modèles peu flexibles, peu adaptables, souvent monofonctionnels. Or, les modes de vie évoluent : développement du télétravail, émergence de nouvelles formes d'habitat, montée en puissance des tiers-lieux, transformation des pratiques économiques et des mobilités. Parallèlement, le foncier disponible se raréfie, notamment dans les polarités urbaines, tandis que certains bâtiments, pourtant situés en cœur de centralités, se retrouvent vacants ou sous-utilisés.

Il devient donc indispensable de penser un urbanisme plus souple, fondé sur la modularité, l'évolutivité et la réversibilité des formes bâties. Il s'agit de concevoir des espaces capables de s'adapter aux usages futurs, sans nécessiter de démolitions, de lourdes reconstructions, ni d'extensions sur des espaces naturels ou agricoles. Allonger le cycle de vie des bâtiments, anticiper les mutations d'usage et permettre la flexibilité des fonctions deviennent autant de leviers pour un développement urbain durable, sobre et efficient.

Si la réhabilitation et la transformation de l'existant constituent des priorités, il convient néanmoins de reconnaître que faire le choix de démolir peut, dans certains cas, être un choix vertueux, dès lors qu'il s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain maîtrisée et qualitative. En effet, certains tissus bâties, très contraints ou techniquement obsolètes, ne permettent plus d'accueillir les usages contemporains ni d'atteindre les niveaux de performance attendus en matière énergétique, fonctionnelle ou environnementale. Dans ces situations, la démolition ciblée peut ouvrir des potentialités nouvelles, en permettant de recomposer des îlots, de densifier de manière qualitative, ou de réintroduire des espaces publics et paysagers améliorant le cadre de vie. Il ne s'agit pas de démolir pour reconstruire à l'identique, mais de faire mieux avec moins, en optimisant l'usage du foncier existant et en produisant des formes urbaines plus compactes, plus mixtes et plus durables. Dans certains contextes, comme celui du centre de Sainte-Marie-aux-Mines, où le tissu ancien est dense, contraint et parfois inadapté aux attentes actuelles, la démolition peut aussi constituer un levier de revitalisation urbaine. Elle permet de créer des espaces de respiration, d'améliorer la qualité d'usage et d'habitat, de redonner de l'attractivité au centre-bourg, tout en s'inscrivant dans une vision d'ensemble cohérente du projet de territoire.

Cette approche s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT, qui affirme une volonté claire de transformation de la fabrique urbaine. Le PAS appelle à passer d'un urbanisme d'expansion à un urbanisme de mutation, plus adaptable, plus résilient, capable de répondre aux transitions sociodémographiques et aux défis environnementaux. Il insiste sur la valorisation des centralités et des tissus existants, tout en anticipant la nécessaire évolution des usages dans le temps.

Sur le plan réglementaire, plusieurs textes viennent appuyer cette orientation. La loi Climat et Résilience (2021) encourage explicitement la réversibilité des constructions comme outil de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation. Le Code de l'urbanisme, dans ses articles L101-2 et suivants, incite à promouvoir la diversité fonctionnelle et morphologique des formes bâties. Le SRADDET Grand Est, enfin, souligne la nécessité de densifier qualitativement et de favoriser les solutions constructives innovantes, souples, modulables.

La traduction opérationnelle de ces principes dans le DOO repose sur plusieurs modalités concrètes :

- ▶ **La modularité** : il s'agit de concevoir des bâtiments dont la structure permet une transformation d'usage sans intervention lourde. Un bureau peut devenir un logement, un local d'activité peut accueillir un tiers-lieu, un plateau peut être divisé en plusieurs cellules pour accueillir de petites entreprises ou des usages associatifs. Cette souplesse d'organisation réduit les besoins en nouvelles constructions et permet de répondre à des besoins évolutifs, notamment dans les centralités.
- ▶ **L'évolutivité** : les formes urbaines doivent pouvoir s'adapter au cycle de vie des habitants ou des usagers. Cela implique de concevoir des logements jumelables ou scindables, des bâtiments pouvant être agrandis ou réduits sans artificialisation supplémentaire, ou encore des équipements dont la programmation peut varier dans le temps. Cette capacité d'évolution est fondamentale pour adapter les tissus urbains aux mutations démographiques et aux transformations sociétales.
- ▶ **La réversibilité** : la capacité des bâtiments à changer de destination sans travaux structurels majeurs et à revenir à leur état initial le cas échéant. Elle suppose une conception initiale compatible avec plusieurs fonctions : habitations transformables en bureaux ou en commerces, rez-de-chaussée adaptables à différentes activités, bâtiments à haute flexibilité d'aménagement. Cette approche favorise la durabilité du bâti, limite les démolitions et les déchets de construction, et contribue à la performance carbone du territoire.
- ▶ **la mutualisation des usages** : levier d'efficacité spatiale et sociale. Dans les opérations d'aménagement ou les bâtiments collectifs, la présence d'espaces communs (buanderies, locaux vélos, jardins partagés, salles communes...) renforce la convivialité, améliore la qualité de vie et réduit les besoins individuels en surfaces. Cette logique, au service de la sobriété foncière, s'inscrit aussi dans une ambition de mieux vivre ensemble.

L'ensemble de ces modalités contribue directement aux autres objectifs du DOO. Elles favorisent le renouvellement urbain, en optimisant l'existant avant toute consommation d'espace naturel. Elles participent à la sobriété foncière, en prolongeant la durée de vie des bâtiments et en réduisant leur obsolescence.

Elles permettent également une meilleure adaptation de l'habitat aux besoins diversifiés des ménages, tout en créant des opportunités pour un développement économique local, notamment à travers des espaces modulables pour les artisans, les services ou les petites entreprises. Enfin, elles s'inscrivent dans la transition énergétique, en évitant les émissions liées à la démolition/reconstruction, en améliorant l'efficacité thermique des bâtiments réhabilités, et en limitant les besoins d'équipements nouveaux.

Ainsi, promouvoir la modularité, l'évolutivité et la réversibilité des formes urbaines, c'est faire le choix d'un urbanisme circulaire, souple, capable de répondre aux besoins présents sans hypothéquer les capacités d'adaptation futures. C'est donner aux territoires les moyens d'évoluer sans artificialiser, d'innover sans détruire, d'accueillir sans s'étaler. C'est enfin offrir aux habitants et aux acteurs locaux un cadre bâti capable de s'adapter à leurs vies, plutôt que de les contraindre.

3. Faciliter la réaffectation des friches

Face à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la nécessité de repenser nos modes d'urbanisation, les friches apparaissent comme un gisement pour accompagner la transition territoriale. Qu'elles soient industrielles, agricoles, ferroviaires ou urbaines, ces espaces souvent délaissés peuvent représenter une opportunité de transformer le territoire sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le diagnostic territorial du SCoT de Sélestat Alsace Centrale souligne la présence significative de friches issues d'un passé industriel ou agricole dense, mais aussi des mutations récentes des modes de production ou de consommation. Certaines sont situées en centralité, d'autres en périphérie ou en zone rurale. Ces espaces vacants ou sous-utilisés posent parfois des problématiques environnementales (pollution, inondabilité, sols fragiles), mais offrent aussi un fort potentiel de transformation, d'accueil de nouveaux usages, ou de renaturation.

L'enjeu est donc de discerner la vocation adaptée de chaque friche, et de mettre en œuvre les conditions de sa requalification. Certaines friches pourront accueillir du logement, des activités ou des équipements publics, contribuant à renforcer les centralités et à revitaliser les secteurs dévitalisés. D'autres, plus sensibles, seront mieux valorisées en tant qu'espaces de nature ou de régulation écologique, intégrés aux trames vertes et bleues. D'autres enfin, nécessiteront des actions de dépollution majeures compromettant une réutilisation à court et moyen terme.

Cette stratégie de réutilisation des espaces déjà artificialisés est au cœur du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT, qui affirme la priorité donnée au recyclage urbain et à la transformation des tissus existants. Le PAS défend un urbanisme circulaire, capable de réduire la consommation foncière tout en renforçant la qualité urbaine, la vitalité économique et l'inclusion sociale.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire national et régional. La loi Climat et Résilience (2021) fixe un cap clair : réduire drastiquement l'artificialisation des sols, en mobilisant notamment les friches comme alternative à l'extension urbaine. Le Code de l'urbanisme renforce cette obligation, en incitant à densifier et à transformer l'existant avant toute ouverture à l'urbanisation. Le SRADDET Grand Est, enfin, insiste sur l'importance de cartographier, qualifier et intégrer les friches dans une stratégie globale d'aménagement durable.

Trois grandes familles de réaffectation sont ciblées dans le DOO.

- ▶ **Les friches à vocation urbaine.** : situées en centralité ou dans les tissus urbains périphériques, elles peuvent accueillir de nouveaux logements, des activités compatibles avec l'environnement urbain (artisanat, tiers-lieux, services), ou des équipements publics (écoles, médiathèques, structures sportives...). Leur requalification permet de redonner vie à des quartiers en déclin, de renforcer l'attractivité des polarités et de limiter les extensions en périphérie. Plusieurs friches industrielles de ce type connaissent ou vont connaître, notamment à Sélestat, des reconversions pour produire une offre en logements conséquentes sans consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni nouvelle artificialisation des sols.
- ▶ **Les friches à vocation environnementale** : Leur situation géographique (zones humides, proximité de rivières, milieux naturels sensibles) ou leur état (pollution, sol non constructible) les rend peu propices à l'urbanisation. Mais elles peuvent devenir de véritables leviers de transition écologique : zones de renaturation, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, îlots de fraîcheur, dispositifs de gestion des eaux pluviales... Ces usages renforcent la résilience du territoire face au changement climatique.
- ▶ **Certaines friches situées hors agglomération, sans intérêt écologique majeur, peuvent être mobilisées pour des projets économiques ou énergétiques sobres en artificialisation** : par exemple des fermes photovoltaïques, des ateliers artisanaux, des structures d'agritourisme, des hébergements écologiques... Elles permettent de valoriser les sols déjà altérés, sans empiéter sur les zones naturelles ou agricoles.

Pour que cette stratégie porte pleinement ses fruits, elle doit être traduite dans les documents d'urbanisme locaux. Les PLU(i) et cartes communales doivent recenser les friches, évaluer leur potentiel et les intégrer dans des zonages adaptés (zones U, AU requalifiables, zones naturelles à restaurer...). Des OAP spécifiques peuvent définir les modalités de transformation, la densité, la mixité, les formes urbaines et les exigences environnementales. Les règlements peuvent également fixer des objectifs de qualité, de biodiversité, ou de mutualisation pour garantir la cohérence des projets de reconversion.

La mobilisation des friches constitue donc un axe stratégique du DOO, à la croisée des enjeux fonciers, environnementaux, économiques et sociaux, en permettant de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, de revitaliser les centralités et les tissus dégradés, d'accueillir des projets porteurs de sens, innovants, et adaptés aux besoins locaux, de restaurer des fonctions écologiques dégradées et d'améliorer la qualité de vie.

En ce sens, faciliter la réaffectation des friches, permet de passer d'un modèle d'expansion à un modèle de transformation. C'est construire le village ou la ville sur elle-même, avec moins de foncier mais plus de valeur.

4. Revitaliser les centralités et réinvestir le bâti ancien

Dans un contexte de transition écologique, de raréfaction foncière et de nécessaire sobriété territoriale, la revitalisation des centralités et la réutilisation du bâti existant constituent aussi un des leviers majeurs pour un développement urbain soutenable et équilibré.

Le diagnostic territorial du SCoT de Sélestat Alsace Centrale met en évidence une vacance croissante du bâti dans de nombreux centres-bourgs, nourrie par la déqualification de logements anciens, le vieillissement démographique, la mono-fonctionnalité résidentielle ou la dévitalisation commerciale. Ce phénomène s'accompagne d'un déséquilibre croissant entre les cœurs de centralités, souvent sous-occupés, et les extensions périphériques, plus attractives mais plus consommatrices de foncier. Pourtant, le potentiel de recyclage est réel : de nombreux bâtiments présentent un intérêt architectural, une localisation centrale, une bonne desserte, et pourraient être valorisés dans une logique de densification douce et de mixité fonctionnelle.

Face à ces constats, il devient indispensable de conduire une politique volontariste de réinvestissement des centres-villes et centres-bourgs. L'objectif est double : renforcer l'attractivité résidentielle et économique des polarités existantes, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Cela permet également de restaurer l'identité urbaine et patrimoniale des villages alsaciens, caractérisée par des formes bâties denses, qualitatives et compactes.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui identifie la redynamisation des centralités comme une priorité transversale. Il s'agit non seulement de contenir l'urbanisation, mais aussi de consolider les armatures territoriales, en redonnant aux polarités (Sélestat, Marckolsheim, Villé, Sainte-Marie-aux-Mines...) leur rôle structurant en matière de logements, de services, de commerces et d'emplois. Le PAS promeut un urbanisme de la transformation et de la proximité, dans une logique de qualité de vie et de cohérence territoriale.

Le cadre réglementaire vient conforter cette ambition. La loi Climat et Résilience (2021), dans le cadre de la trajectoire ZAN, incite à réutiliser le bâti existant pour limiter l'artificialisation. Le SRADDET Grand Est insiste sur la lutte contre la vacance et la reconquête des centres-bourgs. Des dispositifs nationaux (Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), Petites Villes de Demain (PWD)...) soutiennent également la réhabilitation et la diversification des usages dans les centralités.

Sur le plan opérationnel, plusieurs leviers doivent être activés. D'abord, il s'agit de redynamiser les cœurs de ville et de village, pour y réintroduire de la vie résidentielle, économique et sociale. Cela passe par la création de logements adaptés, notamment pour les jeunes ménages, mais aussi par la réinstallation de services, notamment de services publics, d'équipements et de commerces de proximité. Ces actions permettent de rééquilibrer le développement urbain et de valoriser le tissu existant.

Ensuite, la réhabilitation et la transformation du bâti ancien offrent un potentiel souvent sous-exploité. Granges, logements vacants, commerces désaffectés ou immeubles partiellement occupés peuvent être transformés en logements, en tiers-lieux, en locaux d'activités ou en espaces partagés. Cette réutilisation limite les besoins en nouveaux terrains, réduit les coûts d'aménagement et valorise le patrimoine local.

Enfin, l'enjeu est aussi de renforcer la mixité fonctionnelle au sein des centralités. Une occupation diversifiée (résidentielle, économique, culturelle, sociale) favorise l'animation des centres, l'optimisation de l'espace et le lien social. Des formes d'urbanisme plus souples, mutualisées, adaptables aux usages évolutifs (cohabitation logement/commerces, transformation réversible...) sont à encourager.

Pour réussir cette stratégie, les documents d'urbanisme locaux (PLU(i), cartes communales, OAP) doivent intégrer pleinement cette orientation. Ils doivent permettre les changements d'usage (par exemple, transformer un commerce vacant en logement ou en tiers-lieu), autoriser les surélévations ou les divisions parcellaires, dans certaines situations urbaines repérer les secteurs de renouvellement urbain (démolitions/reconstructions), identifier les bâtiments vacants ou sous-utilisés, et inscrire des objectifs de requalification dans les OAP de secteur. Ils doivent aussi favoriser la mixité fonctionnelle, via des règles compatibles entre logements, commerces et équipements.

La revitalisation des centralités suppose également de permettre l'évolution du bâti ancien, afin qu'il puisse répondre aux besoins contemporains sans perdre son identité. Préserver le patrimoine ne signifie pas le figer : c'est au contraire l'adapter avec intelligence pour garantir sa pérennité. Dans de nombreux cas, les exigences actuelles de confort, de performance énergétique ou de qualité d'usage (luminosité, isolation, accessibilité...) nécessitent des interventions mesurées mais indispensables sur les bâtiments anciens. Refuser toute évolution reviendrait souvent à les condamner à la vacance ou au péril, et donc à la perte du patrimoine que l'on souhaite protéger. Les documents d'urbanisme doivent ainsi introduire de la souplesse pour accompagner ces transformations, dans le respect du caractère architectural et paysager des centralités. Cela peut passer par la possibilité d'aménager des ouvertures supplémentaires pour améliorer la luminosité, d'autoriser l'isolation par l'extérieur lorsque c'est compatible avec le contexte patrimonial, ou encore de réinterpréter certains gabarits pour intégrer des volumes annexes nécessaires à la mise aux normes ou à la qualité d'usage. De même, les règlements doivent s'adapter aux spécificités des tissus anciens, souvent contraints en termes d'espace. Les exigences en matière de stationnement doivent être pensées de manière pragmatique : il s'agit d'éviter que des obligations trop rigides ne bloquent les projets de réhabilitation. Des solutions alternatives peuvent être envisagées, comme la création de poches de stationnement mutualisées, le recours au stationnement partagé ou la valorisation de la mobilité douce au sein des centralités. En permettant cette adaptabilité raisonnée, les communes se donnent les moyens de concilier valorisation patrimoniale, attractivité résidentielle et transition écologique. L'évolution maîtrisée du bâti ancien devient ainsi un levier de sauvegarde active du patrimoine, garantissant la vitalité des centres-bourgs et la transmission de leur identité dans le temps.

Les prescriptions du DAACL en réorientant le développement du commerce dans les centralités renforcent cette orientation.

En conclusion, revitaliser les centralités et réinvestir le bâti ancien, c'est faire le choix d'un développement plus économe, plus qualitatif et plus solidaire. C'est permettre à chaque commune de redonner vie à son cœur historique, de répondre aux besoins locaux sans s'étendre, et de retrouver une attractivité fondée sur la proximité, la qualité de vie et l'identité territoriale. C'est aussi une manière concrète d'aligner le projet de territoire avec les objectifs de sobriété foncière, de résilience climatique et de justice sociale.

5. Optimiser le foncier économique

Dans un contexte de sobriété foncière et de transition écologique, la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) existantes représente un enjeu central pour les territoires. Pour le SCoT de Sélestat Alsace Centrale, l'optimisation du foncier économique n'est pas seulement une contrainte, mais une opportunité de requalification, d'innovation et de développement durable.

Le diagnostic territorial souligne plusieurs déséquilibres préoccupants : une occupation pas toujours efficiente des zones d'activités existantes, marquée par de grandes entreprises foncières parfois sous-utilisées, une faible densité bâtie et des espaces de stationnement surdimensionnés. Parallèlement, les demandes d'extension persistent, malgré l'existence de friches d'entreprises, de bâtiments vacants ou de réserves foncières internes non exploitées. Ce décalage entre pression à l'extension et potentiel de densification est renforcé par une réglementation parfois inadaptée, qui freine la transformation des zones économiques vers des modèles plus sobres, mixtes ou innovants. Enfin, face à l'impératif de préserver les terres agricoles et naturelles, il devient nécessaire de « consommer moins, mais mieux » pour l'accueil des activités économiques.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT fixe un cap clair : renforcer l'attractivité économique du territoire tout en limitant l'artificialisation. Il invite à revaloriser les zones existantes autour des pôles structurants (Sélestat, Marckolsheim, ...) en s'appuyant sur leur desserte, leurs infrastructures et leur potentiel de transformation. L'économie circulaire, les circuits courts, la relocation productive ou les activités de transition constituent autant de leviers à favoriser dans une stratégie économique alignée sur les principes du développement durable.

Cette orientation est pleinement soutenue par le cadre réglementaire, notamment la loi Climat et Résilience, qui impose de réduire l'artificialisation nette à horizon 2050. Elle encourage la densification et la requalification des ZAE plutôt que leur extension. Le SRADDET Grand Est, dans la même logique, appelle à une gestion qualitative du foncier économique, en priorisant la transformation des zones existantes, la mixité fonctionnelle et la rationalisation des implantations. Le SRDEII (Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation) promeut quant à lui l'économie locale, les tiers-lieux productifs, les circuits courts et les implantations au plus proche des bassins de vie.

Sur le plan opérationnel, plusieurs leviers peuvent être mobilisés :

Optimiser les zones d'activités existantes constitue la première étape. Avant toute ouverture à l'urbanisation, un inventaire précis des disponibilités internes doit être réalisé : friches économiques, bâtiments vacants, requalifications possibles, divisions d'entreprises... Cela permet d'économiser du foncier, de réduire les coûts d'équipement et de valoriser les réseaux déjà existants.

Densifier et diversifier les formes urbaines économiques. Les ZAE ne peuvent plus se limiter à des formes horizontales, monofonctionnelles et peu évolutives. Il faut encourager la verticalité (bâtiments à étages), la mutualisation (parkings partagés, espaces logistiques communs), la flexibilité des bâtiments (capacité d'accueil de diverses tailles ou types d'activités), ainsi que l'introduction de fonctions complémentaires : tiers-lieux, services, voire logements dans des zones mixtes, lorsque c'est opportun.

Adapter les documents d'urbanisme, dont les règles actuelles peuvent freiner ces évolutions. Les PLU(i) doivent assouplir les gabarits, permettre la hauteur, autoriser la mixité fonctionnelle et favoriser les reconversions. Les OAP économiques doivent intégrer des objectifs de densification, de performance énergétique, de modularité et de qualité paysagère.

Dans cette perspective, les documents d'urbanisme locaux jouent un rôle déterminant. Ils doivent supprimer les règles de retrait ou de hauteur devenues obsolètes, identifier les secteurs à requalifier ou à densifier en priorité, et favoriser la mixité des usages lorsque c'est opportun et que les conditions techniques et réglementaires le permettent. Ils sont également appelés à encourager la réutilisation des bâtiments vacants pour de nouveaux usages (artisanat, formation, services ou activités de proximité) et à intégrer, dans les OAP, de véritables stratégies de mutualisation des espaces, de recomposition foncière et d'accueil des nouvelles formes d'activités économiques.

En ce sens, optimiser le foncier économique tant celui existant que celui à venir, c'est concilier plusieurs objectifs structurants : réduire la consommation d'espace, améliorer la performance des zones existantes, limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels, et accueillir des activités durables, innovantes, résilientes. C'est aussi une manière d'aligner les dynamiques économiques avec les ambitions du SCoT Sélestat Alsace Centrale, dans une logique de sobriété, de cohérence territoriale et d'efficacité publique.

III. SUIVRE UNE TRAJECTOIRE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Les chiffres clés de la consommation foncière passée

le DOO fixe des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation compatibles avec :

- les obligations issues de la loi Climat et Résilience (*période de référence 2011-2020, consommation d'ENAF 2021-2030, puis artificialisation*)),
- les objectifs territorialisés du SRADDET Grand Est (*Enveloppe maximale fixée 2021-2030*),
- les besoins d'accueil du territoire, notamment industriels, résidentiels et économiques (par décennies).

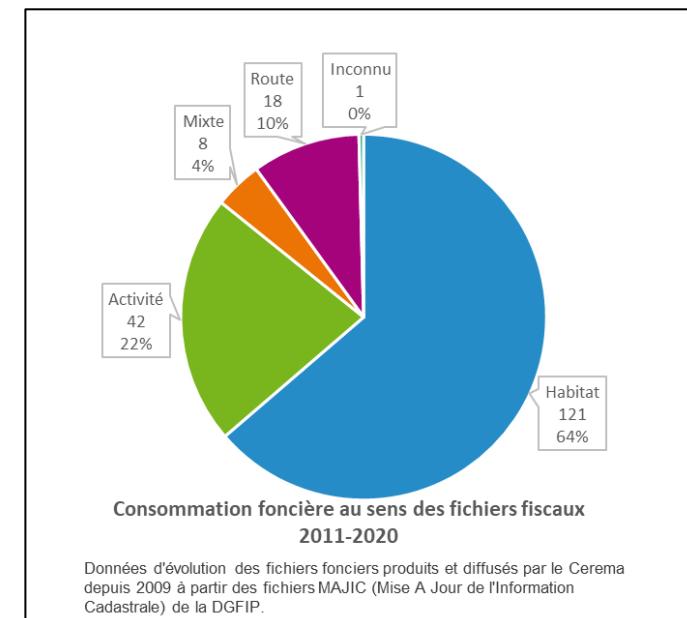
La démarche garantit ainsi une trajectoire de sobriété foncière progressive, adaptée aux spécificités du territoire et conforme au cadre réglementaire national et régional.

Les chiffres mis à disposition par l'Etat via les traitements du CEREMA permettent de mesurer selon une même source, l'exploitation des fichiers fonciers, deux périodes de référence.

La consommation de la période 2011-2021

L'Article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience", qui définit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), impose une réduction de moitié du rythme de consommation des ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente, c'est-à-dire 2011-2020. Cette logique est ensuite précisée et complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 et les décrets de 2022 et 2023 (notamment le décret n° 2023-1096 sur l'évaluation et le suivi de l'artificialisation).

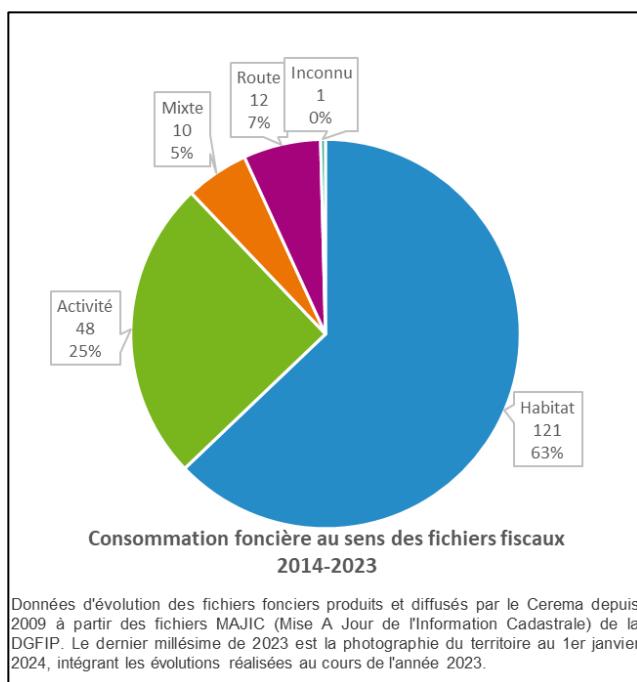
Consommation foncière 2011-2021 au sens des fichiers fonciers = 190 ha



La consommation de la période 2014-2023

Le Code de l'urbanisme, aux articles L.141-3 et L.141-4, impose au SCoT d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Bien que ces articles ne fixent pas de période de référence, la présente analyse s'appuie sur les dernières chiffres disponibles pour se rapprocher des dix années précédant l'arrêt du projet, afin d'assurer la cohérence méthodologique avec l'article L.151-4 applicable aux PLU(i) et de fournir une base solide pour définir la trajectoire de réduction de l'artificialisation en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

Consommation foncière 2014-2023 au sens des fichiers fonciers = 192 ha



1. Maîtriser la consommation foncière et préserver la qualité des sols en évitant leur artificialisation et leur imperméabilisation

Face à l'urgence écologique et à la nécessité d'une gestion plus responsable du territoire, le SCoT Sélestat Alsace centrale affirme une ambition forte : réduire durablement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols. Cette orientation répond à la trajectoire nationale du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La trajectoire retenue s'appuie sur un socle réglementaire solide. La loi Climat et Résilience de 2021, complétée par ses décrets d'application puis par la loi du 20 juillet 2023, impose de réduire de moitié le rythme de consommation des ENAF d'ici 2031 et fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Dans ce cadre, le SRADDET Grand Est, à travers sa règle 16 arrêtée en 2024, territorialise les objectifs de réduction de la consommation foncière. Cette territorialisation, différenciée selon les dynamiques locales, intègre notamment le poids de l'activité industrielle dans la région.

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale, marqué par une longue tradition industrielle toujours vivante, bénéficie ainsi d'une enveloppe maximale de 126 hectares de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031. Cette enveloppe maximale fixée par le SRADDET dépasse la stricte réduction de moitié prévue par la loi Climat et Résilience, afin de tenir compte des spécificités du territoire. Bien qu'un peu supérieur à la simple réduction par deux de la consommation foncière, la trajectoire fixée par le SRADDET, plus qu'un simple plafond, constitue une exigence de transformation dans la manière d'aménager et de penser le développement territorial. C'est pourquoi avant d'aborder la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis viser le zéro artificialisation nette, le DOO du SCoT de Sélestat Alsace centrale a-t-il fait le choix d'afficher la lutte contre le mitage et l'étalement urbain et la promotion d'un urbanisme de la transformation et du renouvellement (voir les parties ci-avant).

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT prend pleinement acte de ces impératifs. Il oriente la planification vers une logique de sobriété foncière active : réhabilitation du bâti ancien, reconversion des friches, densification douce, renouvellement urbain. Le modèle de développement proposé repose sur l'armature urbaine structurée en 5 niveaux, qui vise à canaliser l'urbanisation vers les centralités existantes, à préserver les périphéries agricoles, naturelles et forestières, et à hiérarchiser les droits à consommer du foncier en fonction des enjeux et capacités de chaque pôle.

Le SCoT Sélestat Alsace centrale inscrit sa trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans une logique de sobriété foncière et de transformation qualitative des territoires. La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un objectif prioritaire : tout projet d'urbanisation devra démontrer que les alternatives n'existent pas au sein du tissu urbain existant, notamment par la mobilisation de friches, bâtiments vacants, sites en reconversion ou optimisation du tissu existant (mutualisation de parking pour libérer du foncier constructible...). Parallèlement, les actions de désartificialisation telles que la réhabilitation de sols imperméabilisés, la reconversion de parkings ou la démolition ciblée, seront encouragées pour

restaurer une part de la fonctionnalité écologique des sols. L'urbanisation devra ainsi s'inscrire dans une recherche permanente de qualité urbaine, de compacité, de mixité des usages et d'efficacité énergétique.

Enfin, les objectifs seront territorialement adaptés : une part de l'enveloppe maximale foncière reste mutualisées à l'échelle du SCoT, l'autre part est répartie entre les EPCI, selon la place des communes qui les composent dans l'armature urbaine, mais aussi selon leurs capacités de densification et de transformation.

En conclusion, la trajectoire ZAN du SCoT Sélestat Alsace Centrale incarne une mutation profonde et nécessaire du modèle d'aménagement. Elle permet de préserver les sols vivants, supports d'agriculture, de biodiversité et de régulation climatique, de recentrer le développement autour des pôles structurants, pour plus de cohérence et d'efficience et enfin de répondre aux besoins du territoire sans sacrifier son capital naturel et agricole.

Le SCoT devient ainsi un outil stratégique de transformation, au service d'un territoire plus sobre, plus résilient et plus solidaire.

2. Les objectifs chiffrés globaux

La loi Climat et résilience pose comme objectif d'atteindre le ZAN d'ici 2050. Pour ce faire, les territoires devront s'engager dans une réduction du rythme de l'artificialisation par tranche décennale. Le législateur est venu préciser un objectif intermédiaire pour la première tranche décennale (2021-2031) de réduction de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) de 50 % au niveau national par rapport à la consommation foncière d'ENAF observée sur la période 2011-2021.

Il s'agit donc, pour la première période 2021-2030, d'évaluer la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers et non l'artificialisation des sols. Après 2030, le SCoT pose les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation pour les deux décennies suivantes : 2031-2040 et 2041-2050.

Le SCoT Sélestat Alsace centrale s'inscrit dans les définitions de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis à partir de 2031 de l'artificialisation des sols de la loi dite Climat et Résilience et de ses décrets d'application, reprises par la règle 16 de la proposition de SRADDET modifié fin 2024 , à savoir :

Consommation foncière : Consommation des espaces naturels* agricoles* et forestiers* ; la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés* sur le territoire concerné. (LOI n° 2021-1104, article 194, III, 5°).

Espace naturel : lieu où l'intervention humaine est faible. Il correspond à l'espace non urbanisé, non agricole et non forestier mais inclue les cours d'eau et plans d'eau.

Espace agricole : espace destiné à l'exploitation agricole du cycle productif. Sont incluses les cultures sous serre, les prairies, les vergers, les jachères ainsi que les divers espaces d'accompagnement des terres productives de l'agriculture (chemins d'exploitation, en terre ou enherbés, haies, bâtiments agricoles). Sont exclus les jardins familiaux ou ouvriers, les jardins potagers et les jardins et vergers d'agrément.

Espace boisé / forestier : il correspond aux forêts, bois, bosquets et peupleraies.

Espace urbanisé : il correspond aux espaces bâtis ainsi qu'à l'ensemble des espaces fonctionnellement lié à l'urbanisation. Sont inclus dans cette catégorie les réseaux de communications, les espaces verts urbains, les jardins privés attenant aux constructions, les équipements sportifs et de loisirs, les jardins familiaux et d'agrément (incluant les vergers non liés au cycle productif agricole), les terrains vagues, les carrières et sablières en exploitation et les espaces à vocation économique non agricole et non forestière.

Surface artificialisée (L. 101-2-1 du Code de l'Urbanisme) : une surface dont les sols ont subi une altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Ils sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites

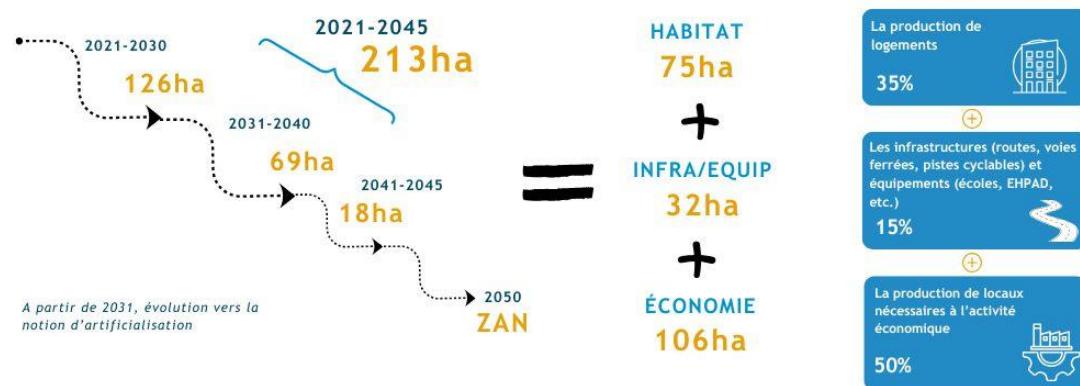
Surface non artificialisée (L. 101-2-1 du Code de l'Urbanisme) : une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Renaturalation (L. 101-2-1 du Code de l'Urbanisme) : La renaturalation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Artificialisation nette (L. 101-2-1 du Code de l'Urbanisme) : L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturalation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

La règle 16 du SRADDET fixe, selon une méthodologie expliquée dans la règle, pour le territoire du SCoT Sélestat Alsace centrale une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers de 126 hectares pour la période 2021–2030. Cette enveloppe s'impose comme une limite à ne pas dépasser, appelée à diminuer progressivement jusqu'à l'atteinte du ZAN à l'horizon 2050.

Figure 1 : Trajectoire vers le ZAN du SCoT de Sélestat Alsace centrale



Il ne s'agit pas d'un droit à consommer, c'est pourquoi, chaque ouverture à l'urbanisation devra être justifiée et réalisée dans une approche intercommunale solidaire, en priorisant les projets présentant une réelle valeur ajoutée économique, sociale ou environnementale.

La loi Climat et résilience définit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la **conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés, que ceux-ci soient situés dans le tissu urbain ou en extension de celui-ci**. L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Cette définition est complétée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non artificialisé. Le lien avec les modes d'occupation des sols est donc facilité.

Tableau 1 : décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols

Catégories de surfaces		
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'évolution à partir de 2031 vers la notion d'artificialisation et non de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, explique que pour cette période les 126 ha dévolus au territoire pour la première décennie ne soit pas simplement divisée par deux. En effet, le concept d'artificialisation, tel que

défini par la loi, intègre dans le comptage des surfaces telles que les parkings, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole situés sur des terrains agricoles..., qui ne sont pas prises en compte, pour l'heure, dans le calcul de la consommation d'ENAF. Ainsi, la base de référence à prendre en compte entre 2031 et 2050 n'est pas la même que celle prise en compte entre 2021 et 2030.

Des projets retenus dans l'enveloppe nationale et régionale qui ne sont pas pris en compte dans l'enveloppe locale.

Les enveloppes foncières affichées dans le graphique ci-avant, concernant la trajectoire du SCoT vers le ZAN, n'intègrent pas les projets qui ont été retenus au titre des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (dit PENE) ou les projets d'envergure régionale (dit PER) retenus par la Région Grand Est, à savoir :

1. *Les projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur :*

- a. Opération du Port autonome de Strasbourg au titre de la catégorie « Industrie d'intérêt national et industrie verte , Grands ports fluvio-maritimes » qui concerne trois sites : l'aménagement du port de Lauterbourg, l'extension du port de Marckolsheim et l'extension du port de Strasbourg. Ainsi, sont retenus à ce titre autour de 20 hectares d'extension du port de Marckolsheim.

2. *Les projets d'envergure régionaux¹:*

- a. Contournement de Châtenois 20 ha, porté par la Collectivité européenne d'Alsace.
- b. Projet ferroviaire : atelier pour remplacement des rames réversibles régionales (RRR) à Sélestat (67) 2 ha, porté par la Région Grand Est

Les consommations foncières entre 2021 et la date d'approbation du SCoT viendra en déduction de l'enveloppe 2021-2030 :

Pour rester dans la logique comptable de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET, l'enveloppe maximale de consommation foncière est affichée pour la 1ère décennie 2021-2030, correspondant à la 1^{ère} décennie de mise en œuvre de la loi. Toutefois, le SCoT étant approuvé au milieu de cette décennie, la consommation d'ENAF réalisée sur le territoire entre 2021 et la date d'approbation du SCoT, non connue à ce jour, viendra en déduction des 126 ha de l'enveloppe maximale fixée par la Région. Les outils de suivi de la consommation foncière à partir de 2021 sont en cours de consolidation tant du côté de l'Etat, avec la remonté et l'exploitation des bilans triennaux de la consommation foncière exigés par la loi Climat et résilience et l'affutage des outils gérés par le CEREMA et l'IGN, qu'au niveau régional avec une éventuelle mise à jour de la base de données de l'Occupation des sols de la région Grand-Est.

Au niveau local, la mise en place du suivi du SCoT, qui s'appuiera sur les différentes sources et outils disponibles, permettra dès la première année de mise en œuvre du SCoT d'estimer, à l'échelle du PETR et pour chaque des EPCI, la consommation foncière déjà réalisée et les possibilités qui restent ouvertes jusqu'à la fin de la première décennie.

¹ La liste des projets d'envergure nationaux, européens ou régionaux a vocation à évoluer dans le temps.

► Des objectifs selon l'usage des sols

Les tendances passées montrent que les différents usages du sol affectent plus ou moins fortement la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat et résilience. Dans un contexte de forte réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de limitation de l'artificialisation des sols, les travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT ont mis en évidence que la volonté du territoire de renforcer son économie productive (en cohérence avec la dynamique nationale de réindustrialisation) s'intègre plus difficilement dans le tissu urbain existant que le développement de l'habitat ou de certains équipements. Ainsi, même si la production de logements continuera de mobiliser du foncier, elle pourra progressivement davantage s'appuyer sur une logique de « refaire la ville sur la ville, le village sur le village ». En revanche, certaines activités économiques, moins compatibles avec la proximité immédiate des zones habitées, nécessiteront encore durablement de recourir à des espaces aujourd'hui non urbanisés. C'est pourquoi la part de foncier réservée au développement économique, contrairement à la tendance passée, demeure proportionnellement plus importante que celle destinée à la production de logements.

Ainsi, 50 % de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, puis à partir de 2031 de l'artificialisation des sols serait destinée aux besoins liés au développement économique, 35 % au besoins de production de logements et 15 % pour les infrastructures et équipements (par ex. périscolaire). Pour atteindre ces objectifs, le modèle de production de nouveaux logements, encore souvent sous forme de maisons individuelles en lotissement, devra nécessairement évoluer pour rompre avec la tendance passée où la consommation foncière pour la production de logements représentait encore 63 % de l'enveloppe foncière consommée. Selon les objectifs du SCoT, la consommation foncière pour l'habitat devrait représenter autour de 35 % de la consommation totale, soit 75 ha sur 20 ans, alors qu'au cours de la dernière décennie mesurée elle représente encore 120 ha, soit 63 % de la consommation totale.

3. Les objectifs territorialisés

► La volonté de conserver une enveloppe mutualisée à l'échelle du SCoT :

L'ancien SCoT de Sélestat et sa Région avait retenu le principe de mutualiser à l'échelle du SCoT du foncier destiné à l'activité économique. Dès le début des travaux de révision du SCoT, les élus du PETR Sélestat Alsace centrale ont réitéré leur attachement à identifier et inscrire dans le SCoT révisé des espaces stratégiques pour les besoins liés au développement économique de l'ensemble du territoire.

Dans cette perspective, plusieurs zones d'activités économiques ont été désignées d'échelle SCoT¹ car elles jouent un rôle structurant. Ces sites, situés sur des emprises déjà partiellement artificialisées, bénéficient d'une excellente accessibilité (A35, RN83, voie ferrée, Rhin) et d'un potentiel logistique et industriel élevé. Ils constituent les réceptacles privilégiés pour l'accueil de projets d'envergure, notamment ceux liés aux filières industrielles bas carbone.

Par anticipation stratégique, en réponse aux objectifs de réindustrialisation durable, à la rareté des sites adaptés aux implantations lourdes et à la nécessité d'une réactivité face aux besoins des acteurs économiques, le SCoT prévoit une réserve foncière de 20 hectares, non encore spatialisée, dédiée à des projets stratégiques².

► **Une répartition par intercommunalité :**

Une fois l'enveloppe mutualisée de 30 ha déduite, chaque EPCI s'est vu attribué une enveloppe maximale à ne pas dépasser³. Comme pour l'enveloppe globale, la première décennie démarre en 2021 pour respecter les décennies fixées par la loi, mais à la date d'approbation du SCoT chaque EPCI devra déduire sa consommation d'ENAF déjà réalisée depuis 2021.

La répartition maximale entre les EPICI a tenu compte à la fois d'éléments structurels (poids de population, poids de l'emploi, place de chaque commune de l'EPCI dans l'armature urbaine...), mais aussi de facteurs plus conjoncturels comme les dynamiques démographiques, les capacités du territoire à se transformer et mobiliser l'existant (friches, logements et locaux vacants...).

¹ Voir dans ce document, l'explication et la justification des choix de l'Axe III – Organiser le développement économique / B. Consommation foncière pour les activités économiques / I. Privilégier la mutualisation et la complémentarité territoriale des sites d'activités pour l'économie / 1. Des zones d'activités économiques productives d'échelle SCoT

² Voir dans ce document, l'explication et la justification des choix de l'Axe III – Organiser le développement économique / B. Consommation foncière pour les activités économiques / I. Privilégier la mutualisation et la complémentarité territoriale des sites d'activités pour l'économie / 1. Des zones d'activités économiques productives d'échelle SCoT

³ Il ne s'agit pas d'un droit à consommer, c'est pourquoi, chaque ouverture à l'urbanisation devra être justifiée et réalisée dans une approche intercommunale solidaire, en priorisant les projets présentant une réelle valeur ajoutée économique, sociale ou environnementale.

	Enveloppe par EPCI 2021-2045 (ha)	Enveloppe mutualisée Economie productive 2021-2045 (ha)
CdC de Sélestat et Territoires	83	
CdC du Ried de Marckolsheim	48	
CdC de la Vallée de Villé	32	
CdC du Val d'Argent	20	30

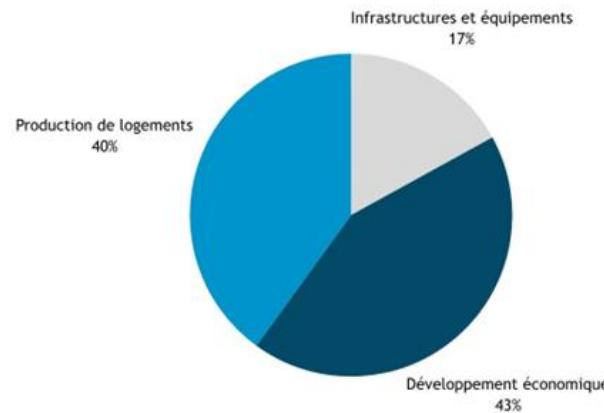
Cette répartition n'exonère pas chaque document local (PLU(i), carte communale) de démontrer la nécessité de toute ouverture à l'urbanisation, ainsi que la qualité urbaine et environnementale du projet.

Les documents d'urbanisme locaux jouent un rôle structurant dans la déclinaison de cette trajectoire. Ils devront réduire les zones à urbaniser et encadrer strictement les extensions, favoriser la réutilisation du tissu existant (avec densité minimale, mixité d'usage, qualité paysagère), intégrer des OAP thématiques sur la requalification, la désimperméabilisation, la trame verte urbaine et mettre en place des outils de suivi (observatoire foncier, bilans d'artificialisation, etc.).

Par ailleurs, plusieurs leviers complémentaires pourront être mobilisés en créant des foncières publiques ou intercommunales de recyclage, en encourageant l'émergence de projets urbains circulaires, évolutifs, sobres, en renforçant les dispositifs de concertation et d'accompagnement des porteurs de projets et en articulant sobriété foncière et transition énergétique (bâtiments performants, ombrières photovoltaïques, etc.).

En ce sens, elles devront tendre vers une consommation à peu près équilibrée entre l'habitat (40 %) et l'économique (43 %)¹, le reste étant destiné aux projets d'infrastructures et/ou d'équipements.

¹ Etant entendu, que les espaces mutualisés à l'échelle du SCoT sont tous à vocation économique.



Cette répartition pourra toutefois varier dans le temps et dans l'espace, pour pouvoir tenir compte de la réalité des besoins et des ressources locales qui ne sont pas figés au moment de l'approbation du SCoT. Le suivi en continu de la mise en œuvre du SCoT, les bilans triennaux de la consommation foncière et le bilan obligatoire à 6 ans du SCoT constitueront une veille et permettront de justifier les éventuels écarts.

IV. ASSURER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LIMITER L'IMPERMEABILISATION

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale est aujourd’hui confronté à une imperméabilisation liée à l’urbanisation. Cela augmente le ruissellement et le risque inondation. Les sols remplissent des fonctions écologiques essentielles : ils contribuent à la régulation hydrique, à la filtration des polluants, au stockage du carbone et à la réduction des îlots de chaleur urbains. Afin de désaturer les réseaux d’assainissement, il est ainsi prévu une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l’infiltration à la source. Ces espaces perméables participent à la préservation de la ressource en eau et au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le Code de l’environnement consacre le principe de gestion à la source des eaux pluviales et impose de ne pas dégrader les milieux récepteurs. De son côté, l’article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit l’élaboration de zonages pluviaux permettant une approche cohérente et anticipée du ruissellement à l’échelle communale ou intercommunale. Le SRADDET Grand Est impose par ailleurs la mise en œuvre de mesures de désimperméabilisation compensatoire pour toute nouvelle ouverture à l’urbanisation. Cette orientation rejoint les objectifs de la Loi Climat et Résilience (2021), qui incite les territoires à limiter l’imperméabilisation et à favoriser la désartificialisation des sols. Enfin, la Directive Cadre sur l’Eau (DCE) et le SDAGE Rhin-Meuse fixent l’objectif d’un bon état écologique et chimique des masses d’eau, objectif rendu difficilement atteignable sans une maîtrise rigoureuse des ruissellements urbains.

Le Projet d’Aménagement Stratégique du SCoT de Sélestat Alsace Centrale traduit la volonté du territoire de réduire l’empreinte écologique de l’urbanisation, de préserver les fonctions naturelles des sols et de renforcer la résilience climatique. Ainsi, la gestion durable des eaux pluviales et la limitation de l’imperméabilisation s’inscrivent au cœur du modèle d’aménagement recherché face aux effets du changement climatique.

Le DOO prévoit une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de garantir la porosité des sols, y compris dans les secteurs densifiés. L’instauration d’un coefficient de biotope par surface dans les règlements d’urbanisme est encouragée car elle permettra de quantifier la part de nature intégrée dans les projets et de favoriser la végétalisation fonctionnelle (pleine terre, trames vertes, toitures végétalisées, arbres matures).

La désimperméabilisation des espaces déjà urbanisés constitue un levier essentiel pour compenser les nouvelles consommations foncières et restaurer les fonctions écologiques des sols. La déconnexion des eaux pluviales des réseaux d’assainissement doit être encouragée chaque fois que cela est possible. Cela permet d’améliorer la qualité urbaine et favorise la régulation des températures urbaines, la lutte contre les îlots de chaleur et l’amélioration du cadre de vie. La récupération et la réutilisation des eaux de pluie représentent également un axe prioritaire. En contribuant à la sobriété hydrique, elles permettent d’alimenter certains usages non potables (arrosage, sanitaires, nettoyage) et de gérer les pics pluvieux.

Ces orientations, inscrites dans la logique de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette, participent à la construction d’un territoire plus résilient, capable d’anticiper les effets du changement climatique, assurant l’amélioration du cadre de vie, tout en préservant ses ressources naturelles.

C. TENDRE VERS L'AUTONOMIE ENERGETIQUE

Le SCoT valant PCAET est réalisé suivant les modalités des article L141-16 et suivants du Code de l'urbanisme. Il intègre les objectifs locaux en matière de production d'énergies renouvelables, de réduction des consommations énergétiques mais aussi (en corolaire car très lié) de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique, conformément aux articles relatifs aux PCAET notamment L. 229-26 II 1 et 2° du Code de l'environnement. Dans le prolongement du premier PCAET élaboré, le SCoT valant PCAET est adapté pour tenir compte des évolutions réglementaires et des choix stratégiques opérés localement dans le PAS. Il s'agit en effet de tendre vers l'autonomie énergétique. Sans chercher à atteindre cette autonomie à court terme, il retient d'agir sur deux volets déterminés à l'occasion de l'élaboration du Schéma Directeur des Energies.

En premier lieu et en priorité, le territoire souhaite réduire les consommations énergétiques dans la plupart des secteurs dans un souci de sobriété respectant l'adage : la meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée. Tous les secteurs sont mis à contribution mais les efforts consentis restent proportionnés aux capacités propres à ces secteurs. A noter que le secteur des activités industrielles fait l'objet d'un volet séparé car il représente le principal secteur de consommation d'énergie.

Ensuite la stratégie vise à permettre le développement important de toutes les formes d'énergies renouvelables sous forme d'un mix énergétique, tout en prenant en compte les risques et enjeux propres à chaque microrégion d'Alsace centrale. Sa spatialisation est développée dans le cadre du schéma directeur des énergies, dont l'élaboration a été développée en parallèle de la révision du SCoT sur des études réalisées par la collectivité pour se projeter dans un paysage d'après pétrole, afin de constituer une vision stratégique.

Enfin, les 4 EPCI se sont engagées dans un programme de territoire engagé pour la transition écologique TETE de l'ADEME. L'imbrication de ces démarches permet de mutualiser les méthodes, les actions, le suivi à plusieurs échelles, et valoriser l'engagement politique à travers un label reconnu.

Le schéma directeur des énergies en cours d'élaboration sur le périmètre complet du PETR d'Alsace centrale, vise à constituer une vision stratégique partagée, dimensionnée en fonction des ressources et potentialités locales, afin de trouver un mix énergétique équilibré. Il s'agit de concrétiser les objectifs du SCoT valant PCAET par une planification spatialisée et multi-énergétique à horizons 2035-2050. Outil transversal et opérationnel, il évalue l'impact des actions existantes sur les trajectoires énergétique, climatique et d'aménagement, tout en assurant la synergie entre politiques publiques (urbanisme, mobilité, économie circulaire, etc.). Conçu comme un levier d'animation territoriale, il facilite l'appropriation par les acteurs et élus. Il sert d'aide à la décision pour prioriser les plans d'action. Sa déclinaison aux 4 communautés de communes du PETR, en articulation avec leurs propres initiatives (réseaux de chaleur, autoconsommation collective, etc.), garantit une mise en œuvre cohérente et adaptée aux réalités locales.

La démarche s'est appuyée sur une scénarisation dynamique, confrontant des trajectoires de sobriété et de production d'énergies renouvelables (ENR), afin d'en hiérarchiser les leviers d'action selon leur pertinence territoriale.

Cette approche a été nourrie :

- des données réelles du territoire issues d'ATMO Grand Est, des gestionnaires de réseau énergétiques et du SDES,
- d'ateliers collaboratifs /jeux sérieux visant à favoriser l'appropriation collective des enjeux via des outils de diagnostic simplifié et de co-construction scénaristique (plateau de jeu, cartes d'action),
- d'entretiens réalisés avec les partenaires sectoriels et territoriaux concernant leurs enjeux énergétiques,
- des balades paysagères réalisées dans le cadre du projet "Paysages" et permettant d'ancrer les ambitions énergétiques dans les réalités territoriales,
- d'un positionnement stratégique fort des élus membres du comité de suivi du SCoT pour maintenir une trajectoire ambitieuse permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire et leur impact sur le changement climatique.

I. LA SOBRIETE/EFFICACITE ENERGETIQUE

Plus de 80 % de la consommation énergétique du territoire et des leviers de sobriété et d'efficacité se concentrent dans trois secteurs prioritaires : l'industrie, le bâti résidentiel et les mobilités. Ces secteurs, structurants pour l'économie locale et le quotidien des habitants, constituent le socle des orientations stratégiques retenues par les élus. Les choix opérés s'appuient sur une analyse fine des potentialités territoriales, des contraintes socio-économiques, environnementales et des dynamiques existantes, afin de garantir une transition énergétique ambitieuse, réaliste et équilibrée.

► Bâti résidentiel et bâti public : sobriété, rénovation et exemplarité publique

Le parc résidentiel, majoritairement composé de maisons individuelles anciennes (notamment dans l'Ouest du territoire, en secteur de piémont et moyenne montagne), présente une vulnérabilité accrue face à la hausse des coûts énergétiques. Cette fragilité s'explique par la taille importante des logements, leur ancienneté (peu isolés, systèmes de chauffage vétustes) et une dépendance persistante aux énergies fossiles (fioul, gaz). Les consommations n'ont pas baissé significativement depuis 2015. Les variations observées étaient principalement liées aux conditions climatiques (hivers doux) ou au contexte géopolitique (crise ukrainienne et flambée des prix de l'énergie).

Des marges de progression existent, notamment via la rénovation thermique, l'adaptation des logements aux enjeux climatiques et la promotion des écogestes.

Les élus ont retenu une stratégie pragmatique, combinant plusieurs leviers. D'une part, un programme ambitieux mais réaliste de rénovation énergétique a été défini, ciblant à la fois les maisons individuelles et les logements collectifs, avec des objectifs quantifiés et ambitieux d'ici 2050 avec des étapes notamment en 2030 et 2035. Ce choix repose sur un équilibre entre ambition écologique et faisabilité technique, en tenant compte des capacités financières des ménages et des aides disponibles. Le soutien de l'Etat est clairement attendu. D'autre part, une attention particulière a été portée sur la rénovation des bâtiments publics (écoles, équipements communaux) et des locaux tertiaires (bureaux, commerces), afin d'assurer une exemplarité des acteurs publics et économiques dans la transition énergétique.

Parallèlement, la sobriété énergétique a fait l'objet de débats approfondis, compte tenu des difficultés liées à son acceptation par les habitants (sobriété choisie plutôt que subie). Les actions envisagées incluent des campagnes de sensibilisation aux écogestes, ainsi qu'un accompagnement personnalisé pour les ménages les plus vulnérables. Enfin, le Projet Alimentaire Territorial (PAT) sera poursuivi pour réduire les consommations d'énergies et l'empreinte carbone liée à l'alimentation, en favorisant les circuits courts et une production locale, en synergie avec la Chambre d'agriculture et les acteurs du secteur.

► **Mobilités : réduire la dépendance à la voiture individuelle par un report modal progressif**

(Voir chapitre dédié à la mobilité plus loin)

Le secteur des transports, responsable de 40 % des émissions de GES du territoire, se caractérise par une prédominance de la voiture individuelle (90 % des déplacements domicile-travail) et une dépendance marquée aux énergies fossiles (57 % de diesel, 39 % d'essence). Cette situation s'explique par plusieurs facteurs structurels : un territoire carrefour entre les axes Strasbourg-Colmar et Saint-Dié-Allemagne, une offre de transport collectif inégale (réseau ferroviaire dense vers Strasbourg mais moins développé vers Colmar), et une organisation spatiale dispersée, avec seulement 25 % des actifs travaillant dans leur commune d'habitation. Par ailleurs, les trajets longs (plus de 10 km) représentent 15 % des déplacements mais 65 % des émissions du secteur, soulignant l'impact carbone des navettes domicile-travail.

Face à ce constat, les élus ont adopté une stratégie visant à réduire l'usage de la voiture individuelle tout en améliorant l'efficacité des alternatives. Pour les trajets du quotidien, l'accent est mis sur le report modal, avec la promotion du vélo (pistes cyclables sécurisées), le développement de l'autopartage et du covoiturage et l'extension des transports en commun (compétence AOM, nouvelles lignes, amplitude horaire élargie, Transport à la Demande). Le réseau ELSA, déjà opérationnel, pourra être renforcé pour améliorer les correspondances avec le ferroviaire, notamment vers Strasbourg. Pour les trajets longue distance, le territoire capitalisera sur son accès notamment au réseau TGV, en facilitant son usage via une meilleure intermodalité.

Concernant le transport de marchandises, une décarbonation progressive est envisagée, en s'appuyant sur les atouts logistiques locaux : le Rhin navigable et le port fluvial offriront des alternatives au transport routier, tandis que le ferromagasinage sera encouragé pour les flux de longue distance. Parallèlement, des

mesures d'optimisation logistique (taux de remplissage, rotations mutualisées) seront mises en place pour réduire les consommations du secteur. Enfin, la transition technologique des véhicules (électrification, carburants alternatifs) sera soutenue, en ciblant prioritairement les flottes publiques et professionnelles (étude flotte à faible émission).

► **Industrie : accompagner la transition sans compromettre l'emploi**

(Intégré dans chapitre dédié plus loin)

II. LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La production actuelle repose essentiellement sur l'hydroélectricité (barrage sur le Rhin à Marckolsheim) et sur l'exploitation de la ressource bois de chauffage issu des forêts recouvrant notamment la partie du massif vosgien. En fonction de leurs potentialités propres, les collectivités ont déjà commencé leurs réflexions notamment à l'occasion de la détermination des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables demandées par l'Etat. Afin d'assurer une vision stratégique cohérente à l'échelle du territoire, plusieurs scénarios ont été envisagés dans le cadre du SDE. Il s'agira localement de développer un mix énergétique avec des vecteurs d'énergie alternatifs aux énergies fossiles (hydrogène, géothermie, électrification, pompe à chaleur, bois, solaire photovoltaïque, solaire thermique, biogaz, biocarburants...). Conscient de la multiplicité des solutions, plusieurs visions prospectives ont été élaborées pour s'adapter aux contextes locaux et pour s'adapter aux secteurs concernés (industrie, résidentiel...).

La première vision représente : Territoire Générateur –L'Alsace Centrale, Exportatrice de Transition. Le PETR devient un modèle de territoire à énergie positive, capable d'exporter son surplus d'énergie renouvelable vers des zones moins favorisées. L'objectif est la souveraineté énergétique locale, avec une priorité à la production massive d'énergies renouvelables, même si cela implique des compromis sur la biodiversité ou les paysages.

La deuxième vision représente : Hydrogène Leader –L'Industrie Trace la Voie. Marckolsheim devient un pôle d'innovation industrielle décarbonée via la production massive d'H2. Toute l'énergie est dirigée vers cette ambition industrielle, au détriment d'autres leviers énergétiques.

La troisième vision représente : Un paysage à défendre, une biodiversité à protéger. Le territoire est déjà doté d'un avantage comparatif : la production d'hydro-électricité, qui en théorie pourrait subvenir à nos besoins en énergie si nous remplissons nos objectifs de sobriété et d'efficacité énergétique. Reposons-nous sur d'autres territoires pour nos besoins de décarbonation de l'industrie. Préservons à tout prix notre biodiversité dans un contexte de 6ème extinction de masse, et notre identité avec la richesse des paysages alsaciens qui seraient profondément altérés par de la production agrivoltaïque et des éoliennes.

Ces visions du futur ont permis d'éclairer le choix des élus, non pas sur une vision unique fictive mais bien sur un équilibre global avec de nombreuses actions qui permettent d'améliorer l'autonomie énergétique du territoire.

Les éléments structurants sont :

- assurer la transition énergétique et la décarbonation du secteur industriel, premier consommateur du territoire et qui nécessite des dispositifs de production de chaleur industrielle spécifique en fonction des process de production (qui pourraient être permis par le recours à l'hydrogène, à la géothermie profonde ou à des pompes à chaleur industrielles)
- anticiper une augmentation de la demande en électricité liée à l'électrification des transports et au développement des pompes à chaleur dans les secteurs résidentiels et industriels
- faire avec les ressources foncières, naturelles et paysagères et humaines locales pour développer des filières ancrées dans le territoire.

Ces éléments ont amené les élus à se positionner sur un mix énergétique visant à accroître fortement la production d'électricité renouvelable sur le territoire, et à développer le potentiel de production de biogaz, basé sur des projets déjà engagés sur le territoire.

Le choix de produire de l'électricité renouvelable repose ainsi principalement sur les grandes surfaces de toitures déjà existantes (qui seront exploitées au mieux compte tenu des problématiques d'ensoleillement, de protection du patrimoine, ou encore capacité techniques de charpentes) ou encore les surfaces de parking (exploitées en fonction des autres enjeux notamment d'exploitation, de végétalisation et désimperméabilisations). Des surfaces gravière au niveau de la plaine pourront de manière mesurée accueillir des centrales solaires flottantes dans un souci de préservation de la biodiversité. Le développement de surfaces photovoltaïque au sol sera dans la mesure du possible évitée, dans des conditions cadrées et limitées pour préserver les capacités agricoles ou encore préserver les milieux naturels conformément aux règles actuellement vigueur. Il y a en effet suffisamment de surfaces déjà artificialisées sur le territoire pour atteindre les objectifs de 2035. Le développement de l'agrivoltaïsme est également cadré au niveau national pour permettre son développement tout en préservant les capacités d'agriculture ou encore les paysages. Enfin le gisement éolien est également envisagé en fonction de l'acceptabilité locale. Les débats et le choix ont porté sur le faible impact foncier d'une éolienne comparé à un champ photovoltaïque au sol et à la quantité d'énergie produite

Le potentiel de chaleur renouvelable repose sur le développement de la méthanisation, de la géothermie de surface, des pompes à chaleur. Des choix structurants pour l'avenir nécessitant des études complémentaires notamment concernant la géothermie profonde, le développement ou l'extension de réseaux de chaleurs.

Concernant l'industrie, les choix stratégiques seront opérés par les industriels eux-mêmes. A ce titre, le secteur industriel du port de Marckolsheim sera intégré dans une étude portée par le Port autonome de Strasbourg (étude ZIBAC) qui devrait pouvoir définir plus finement la stratégie de décarbonation. (voir chapitre dédié à l'industrie).

D. GERER LES RISQUES ET LES NUISANCES

La prise en compte des risques naturels, technologiques et sanitaires, ainsi que la réduction des nuisances (pollution de l'air, bruit), est encadrée par les dispositions du Code de l'environnement (notamment art. L. 501-1 et suivants) et du Code de l'urbanisme (art. L. 101-2).

Le SCoT valant PCAET de Sélestat Alsace Centrale s'organise pour une prise en compte rigoureuse des risques et nuisances, en cohérence avec les objectifs du SRADDET. L'adaptation au changement climatique devient prioritaire : elle implique des aménagements fiables en cas d'évènement extrême. Les risques naturels (inondations, sécheresses, feux) et technologiques, ainsi que les nuisances (air, bruit, sols, déchets), doivent être anticipés sans freiner le développement, mais en garantissant une intégration maîtrisée lors d'événements exceptionnels. La qualité de vie, la santé publique et la sécurité des habitants sont au cœur des orientations territoriales.

Le SCoT vise à intégrer les prescriptions des PPRI, du SDAGE Rhin-Meuse et du PGRI, préserver les zones d'expansion des crues, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Une attention particulière est portée pour la prise en compte de certains risques moins bien identifiés tels que les risques de coulées de boues, le gonflement/retrait des argiles, les cavités souterraines, le radon, et les risques technologiques.

La résilience urbaine passe également par la création d'îlots de fraîcheur, la végétalisation des espaces publics et la protection des milieux humides, contribuant à la régulation thermique et à la santé des populations. Le SCoT encourage l'adaptation des pratiques agricoles et forestières pour limiter les risques liés à la sécheresse et aux incendies.

Concernant la qualité de l'air, le SCoT promeut un urbanisme compact, la réduction du trafic routier, le développement des mobilités douces et la maîtrise des émissions agricoles et industrielles. Cela permet en même temps d'agir sur la réduction des nuisances sonores. Il recommande des prescriptions environnementales dans les zones d'activités, la ventilation des bâtiments, l'usage de matériaux biosourcés et la limitation des émissions de particules fines.

Une attention particulière est portée aux bâtiments accueillant des publics sensibles (écoles, crèches, hôpitaux). Il s'agit de limiter l'implantation d'activités à fortes émissions, notamment dans les secteurs sensibles (proximité des écoles, hôpitaux, zones d'habitat dense). Il convient de maîtriser l'urbanisation ou l'accueil de publics sensibles dans les zones de proximité routière et industrielle. Réciproquement, il est attendu que l'implantation de nouveaux bâtiments accueillant des populations sensibles à proximité de sources d'émissions importantes serait également à éviter. De la même manière, l'implantation d'établissements d'enseignement et d'action sociale serait également à exclure dans les zones dédiées aux activités artisanales et industrielles.

Ces orientations traduisent une volonté de cohérence entre développement territorial, santé publique et transition écologique, en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux dans une gouvernance partagée et anticipative des risques.

E. REDUIRE LA PRODUCTION DE DECHETS

La réduction à la source, le tri, le réemploi et la valorisation des déchets sont des priorités fixées par la directive 2008/98/CE (modifiée tout récemment par la directive 2025/1892), transposée partiellement dans le Code de l'environnement (art. L. 541-1 et suivants). Elle s'inscrit dans une stratégie territoriale de gestion responsable des ressources, en cohérence avec les objectifs du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) en cours de modification simultanément au SRADDET. Le SCoT valant PCAET de Sélestat Alsace Centrale vise à structurer une économie circulaire locale, en soutenant les filières de réemploi, de réparation et de valorisation. Elle accompagne les efforts portés par le SMICOM en matière de collecte, de tri à la source et de sensibilisation et de prévention. Il s'agit d'améliorer la qualité du service rendu aux usagers, mais surtout de réduire l'impact carbone lié à la collecte et au traitement des déchets, ainsi qu'à la consommation de ressources en amont. Les documents d'urbanisme doivent favoriser l'implantation d'activités dans le sens d'une économie circulaire, préserver des emprises pour les filières de valorisation et avoir des orientations pour améliorer les constructions neuves dans ce sens. Dans un contexte international de tension sur la disponibilité des matériaux, il s'agit de contribuer à assurer une meilleure indépendance face à leur approvisionnement. Il est ainsi possible de favoriser notamment le tri, le recyclage et l'accueil des déchets inertes issus de la démolition du BTP.

F. PRESERVER ET TIRER PARTI DES QUALITES PAYSAGERES

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale se distingue par une identité paysagère exceptionnelle, fruit d'une longue cohabitation entre milieux naturels, espaces agricoles et formes urbaines. Cette diversité constitue un atout majeur de qualité de vie et un levier essentiel d'attractivité résidentielle et touristique.

Le diagnostic du SCoT met en évidence des paysages variés, allant des crêtes vosgiennes au Rhin via le piémont viticole. Ces paysages, emblématiques de l'Alsace Centrale, offrent une grande lisibilité et des transitions nettes entre milieux naturels, agricoles et urbanisés. Leur préservation est essentielle à l'équilibre écologique, à l'identité du territoire et à sa qualité visuelle. De nombreux repères structurent ces paysages : le Haut-Koenigsbourg, les silhouettes des châteaux du piémont, les clochers de villages, les alignements viticoles et les vallées ouvertes du Giessen et de la Lièpvrette. Ces vues et points de repère, véritables marqueurs identitaires, participent à la reconnaissance du territoire et à sa mise en valeur touristique. Cependant, les dynamiques récentes d'urbanisation ont parfois altéré la qualité des paysages, en particulier aux abords des entrées de ville et le long des grands axes ou encore les mutations agricoles qui perturbent les trames végétales. Ces évolutions ont pu générer des discontinuités visuelles, fragiliser certaines coupures d'urbanisation et banaliser des espaces autrefois structurants. Ces constats soulignent la nécessité de préserver les grands équilibres paysagers, écologiques et identitaires du territoire tout en accompagnant sa transformation dans une logique de qualité, d'intégration et de cohérence territoriale.

La politique paysagère du SCoT reconnaît la valeur patrimoniale, écologique et sociale des paysages en lien avec le Code de l'environnement (articles L.350-1 et suivants) qui impose la prise en compte du paysage dans toutes les politiques d'aménagement et d'urbanisme. La valorisation des paysages, en tant qu'éléments structurants du cadre de vie et de l'identité territoriale, est prévue par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. À l'échelle régionale, le SRADDET Grand Est fixe plusieurs principes structurants : préserver les identités paysagères régionales, maintenir les coupures d'urbanisation et garantir une insertion qualitative des projets, notamment dans le domaine des énergies renouvelables. Ainsi, le SCoT s'inscrit dans la continuité de ces référentiels, en plaçant la qualité paysagère au cœur de sa stratégie d'aménagement durable.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT de Sélestat Alsace Centrale affirme avec force la place centrale du paysage comme élément structurant de l'identité territoriale et comme vecteur d'attractivité, de cohésion et de durabilité. Le PAS souligne la nécessité de préserver les paysages identitaires (montagnards, viticoles, agricoles et rhénans) en tant que supports de la qualité de vie, de la biodiversité et du tourisme, au service d'un aménagement équilibré et respectueux du territoire.

Sur la base des études très détaillées réalisées à l'époque du précédent SCoT qui garde toute sa pertinence sur le long terme, l'objectif est le maintien et la valorisation de la qualité paysagère du territoire. Le PAS a identifié la charpente paysagère du territoire d'Alsace Centrale comme élément fédérateur du

projet de développement durable du SCoT. Les diagnostics établis concernant le paysage sont assez précis, ce qui a permis de construire des prescriptions tout aussi précises, afin de préserver l'identité propre à chaque entité paysagère. Le DOO comporte des prescriptions qui demande la désignation précise des éléments à protéger qui sont par ailleurs cartographiés en annexe. Outre l'aspect esthétique des paysages favorable à la qualité de vie et l'attractivité du territoire, ces milieux sont aussi des refuges pour les espèces. Le maintien et la valorisation de la qualité des paysages contribuent ainsi à préserver les espèces et à maintenir la diversité biologique sur le territoire. Il s'agit d'abord de préserver les paysages structurants et les perspectives remarquables. Les silhouettes emblématiques du Haut-Koenigsbourg, des châteaux du piémont, ou encore les vues vers les clochers et les vallées, constituent des repères majeurs de l'identité alsacienne. L'encadrement des gabarits, teintes et hauteurs de construction dans ces périmètres vise à maintenir la lisibilité et la qualité de ces vues, conformément aux prescriptions de la Convention européenne du paysage et du SRADDET.

La préservation de la qualité paysagère le long des grands axes de circulation (A35, RD1083, Route des Vins, ...) constitue également un enjeu fort. Ces itinéraires, véritables vitrines du territoire, doivent être traités avec soin afin d'éviter les effets de linéarité, de banalisation ou de mitage. L'intégration des zones d'activités, des extensions urbaines et des infrastructures devra ainsi être guidée par une logique d'insertion paysagère et d'identité visuelle cohérente. De même, la valorisation des entrées de villes et des portes du territoire s'impose comme une priorité. Les entrées de Sélestat, Marckolsheim, Villé ou Sainte-Marie-aux-Mines doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé : végétalisation, signalétique soignée, architecture harmonieuse. Ces espaces jouent le rôle de seuils symboliques et doivent refléter l'identité du territoire tout en offrant une image d'accueil valorisante.

Le DOO fixe également des orientations pour l'intégration paysagère des infrastructures et des énergies renouvelables qui sont une priorité pour un territoire qui souhaite s'afficher bas carbone. Les projets photovoltaïques, éoliens ou de méthanisation, peuvent avoir un impact visuel significatif. C'est pourquoi, leur développement devra s'accompagner d'études d'insertion et d'une stratégie de localisation permettant de concilier « passé » et « futur ». On cherchera à concilier transition énergétique pour les besoins du futur et qualités emblématiques du paysage centre alsacien, sans toutefois le geler et/ou le muséifier.

Enfin, le DOO vise à concilier qualité paysagère et sobriété foncière. L'urbanisme intensif ne doit pas être synonyme de minéralisation, mais au contraire de densité vivante et végétalisée.

L'identification et la protection des cônes de vue et perspectives paysagères garantiront la préservation des repères visuels et des éléments patrimoniaux majeurs, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements graphiques. Le maintien des coupures d'urbanisation contribuera à prévenir la conurbation et à préserver la continuité des trames vertes et agricoles.

La politique paysagère du SCoT de Sélestat Alsace Centrale s'inscrit dans une approche globale de gestion durable du territoire, conciliant préservation patrimoniale, transition écologique, qualité urbaine et sobriété foncière.

G. VALORISER LE PATRIMOINE, REFLET DE L'HISTOIRE ET DES PAYSAGES D'ALSACE CENTRALE

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale se caractérise par une extraordinaire richesse patrimoniale, à la fois architecturale, paysagère, industrielle et vernaculaire. Le bâti ancien varié témoigne d'une histoire dense et d'un savoir-faire local remarquable. Le patrimoine s'inscrit dans des paysages variés - vallées vosgiennes, piémont viticole, Ried et plaines rhénanes - où le bâti compose harmonieusement avec les milieux naturels et agricoles. Le petit patrimoine rural (fontaines, croix, lavoirs, murets, canaux) participe à cette identité ancrée dans la vie quotidienne et les traditions locales.

Le Code du patrimoine définit les protections et périmètres patrimoniaux (Monuments Historiques, sites remarquables), tandis que le Code de l'urbanisme permet leur prise en compte dans les PLU(i), OAP et PADD, avec l'appui de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Le SRADDET Grand Est inscrit la préservation des identités patrimoniale et paysagères. Enfin, le Plan national de réhabilitation du patrimoine rural et les programmes Petites Villes de Demain ou Action Cœur de Ville font du patrimoine un levier de revitalisation et de sobriété foncière.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT réaffirme la place centrale du patrimoine. Il privilégie la transformation plutôt que l'extension, la préservation de l'identité locale et la réutilisation du bâti existant comme levier de revitalisation des centralités et de diversification des usages. Le patrimoine y est considéré comme une ressource durable, au service du logement, de l'économie, du tourisme et du cadre de vie. Sa valorisation contribue directement aux objectifs de sobriété foncière, de cohésion territoriale et de qualité urbaine.

Aussi, le DOO vise-t-il à protéger, réhabiliter et valoriser le patrimoine du territoire, au-delà des seuls périmètres protégés. Il s'attache à étendre la vigilance patrimoniale à des secteurs non classés mais à forte valeur identitaire (Ried, piémont, entrées de bourg). Les PLU(i) devront intégrer des prescriptions locales précisant formes, matériaux ou hauteurs, en complément des dispositifs de l'ABF. La mise en valeur du petit patrimoine (fontaines, croix, canaux, murets) renforce la mémoire collective et la qualité des espaces publics.

La préservation du bâti vernaculaire constitue un axe majeur : ce patrimoine rural et villageois doit être adapté aux usages contemporains sans en dénaturer l'esprit. La réhabilitation ou reconversion des friches industrielles (notamment dans le Val d'Argent) offre un potentiel stratégique pour le logement, les activités ou le tourisme, tout en contribuant à la trame paysagère et écologique.

Enfin, le DOO encourage la compatibilité entre patrimoine et transition énergétique, en favorisant des solutions techniques respectueuses du bâti (isolation intérieure, matériaux biosourcés, intégration discrète des équipements). Les conditions d'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelables devront être clairement définies, pour garantir leur compatibilité esthétique et paysagère. Il s'agira de trouver un juste équilibre entre la nécessité de développer les énergies renouvelables pour demain et le respect du patrimoine, identité de l'histoire.

AXE III - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A. PRINCIPES GENERAUX

Le développement économique constitue un pilier structurant du territoire de Sélestat Alsace Centrale. Historiquement marqué par une tradition industrielle, artisanale et agricole forte, le territoire doit aujourd’hui adapter son modèle de croissance pour concilier attractivité, sobriété foncière et transition écologique. L’ambition du SCoT est de soutenir une économie productive, locale et résiliente, tout en maîtrisant la consommation d’espaces et en privilégiant le renouvellement du foncier déjà urbanisé. Il s’agit de construire un développement équilibré, créateur d’emplois, mais respectueux des ressources naturelles et du cadre de vie.

Le diagnostic du territoire révèle un tissu économique diversifié et profondément ancré dans l’histoire locale. Toutefois, plusieurs défis se dessinent : une dispersion des zones d’activités parfois peu denses et sous-occupées, une vacance de locaux¹ économiques dans certaines centralités, la présence de friches industrielles à reconvertis notamment dans les vallées, en cœur de ville et en périphérie urbaine, mais aussi, à l’inverse, une forte tension foncière dans des secteurs attractifs où la rareté du foncier disponible complique l’implantation de nouvelles activités compatibles avec les exigences de sobriété.

Ces constats appellent à une gestion plus efficiente du foncier économique, à une priorité donnée au renouvellement des zones existantes et à une meilleure organisation de l’offre d’accueil des activités selon leur nature, leur emprise et leur impact. Le cadre réglementaire national et régional appuie ces orientations : la Loi Climat et Résilience de 2021, avec l’objectif Zéro Artificialisation Nette à l’horizon 2050, impose une forte réduction de la consommation d’espaces, y compris pour les fonctions économiques. Le SRADDET Grand Est, notamment à travers ses règles 16 et 25, insiste sur la densification des zones déjà urbanisées, la réhabilitation des friches, la limitation de l’imperméabilisation des sols et la promotion de formes urbaines compactes, sobres et réversibles. L’article L.101-2 du Code de l’urbanisme réaffirme par ailleurs que le développement économique doit s’inscrire dans un usage économe de l’espace et une lutte active contre l’étalement urbain.

Le PAS du SCoT affirme ainsi une volonté forte de soutenir une économie productive, innovante et ancrée localement, notamment dans les secteurs de l’industrie, de l’artisanat, de l’agroalimentaire, du tourisme patrimonial et des filières liées à la transition écologique. Cette ambition repose sur une logique d’économie circulaire, de circuits courts, de transformation locale des ressources et de création d’emplois non délocalisables. Elle s’accompagne toutefois d’une exigence claire : limiter la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser le recyclage des sites déjà artificialisés.

¹ Par locaux à usage économique , le SCoT entend tous les types de bâtiments nécessaires à l’activité économique : entrepôt, bureau, local commercial, atelier, et autre bâtiment industriel.

Dans ce contexte, toute nouvelle zone d'activités devra faire l'objet d'une justification solide et démontrera son insertion dans une stratégie territoriale cohérente, sobre et durable.

Les principes d'action retenus s'articulent autour de plusieurs leviers. Il convient de réduire l'impact foncier et environnemental des activités économiques en intégrant dès la conception des projets les principes de compacité, de mutualisation des équipements et de performance environnementale. Les zones existantes devront être densifiées par la construction de bâtiments à étages, le réemploi de sites déjà bâties, et la mise en commun de certaines fonctions comme les parkings ou les réseaux techniques. Parallèlement, la réutilisation des friches, des parcelles vacantes et des bâtiments désaffectés doit devenir la norme, dans une logique de sobriété foncière et de revitalisation urbaine.

Les activités devront également être organisées de manière cohérente selon leur niveau de nuisance ou leurs besoins en emprise : les activités tertiaires, artisanales ou de proximité pourront s'insérer dans le tissu urbain existant, tandis que les activités industrielles ou logistiques seront regroupées dans des secteurs spécifiques, aménagés pour répondre à leurs contraintes et éviter les conflits d'usages.

Les nouvelles zones d'activités devront quant à elles adopter des formes compactes, modulables et évolutives, intégrant des bâtiments réversibles, des infrastructures partagées et des aménagements paysagers adaptés. Leur création devra être conditionnée à une démonstration de besoin avéré, d'absence d'alternative, de compatibilité avec la trajectoire ZAN, et à une évaluation environnementale complète prenant en compte la biodiversité, la ressource en eau, le climat et les sols.

Les documents d'urbanisme locaux, notamment les PLU et PLUi, devront impérativement intégrer cette approche. Cela suppose un zonage économique plus sélectif, évitant les extensions non justifiées, une densification prioritaire des zones existantes, des prescriptions sur la hauteur, la perméabilité et la qualité des aménagements, ainsi que des orientations d'aménagement ciblées encadrant la reconversion des friches et la gestion durable des ressources. Les projets économiques devront démontrer leur réversibilité, leur capacité à s'adapter dans le temps, leur compatibilité paysagère et leur performance environnementale, en cohérence avec les ambitions du SCoT et du SRADDET.

En ce sens, le développement économique du territoire de Sélestat Alsace Centrale demeure une priorité stratégique, mais il s'oriente désormais vers un modèle plus sobre, plus intégré et plus efficient.

L'économie du territoire doit :

- réutiliser plutôt que consommer,
- densifier plutôt qu'étaler,
- intégrer plutôt qu'isoler.

Cette nouvelle approche marque un changement de paradigme : elle vise à concilier attractivité économique, résilience territoriale et transition écologique, en inscrivant durablement l'économie locale dans la trajectoire de sobriété foncière et de développement soutenable.

B. ORIENTER LES VOCATIONS DE LA CONSOMMATION FONCIERE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

I. PRIVILEGIER LA MUTUALISATION ET LA COMPLEMENTARITE TERRITORIALE DES SITES D'ACTIVITES POUR L'ECONOMIE

Le diagnostic du territoire de Sélestat Alsace Centrale met en lumière une offre foncière économique contrastée et inégalement répartie entre les intercommunalités. Certaines zones d'activités présentent un niveau d'occupation faible ou un tissu bâti vieillissant. D'autres, plus attractives, subissent une forte pression foncière, qui se traduit par une demande accrue d'espaces au détriment des milieux naturels et agricoles. Le territoire dispose par ailleurs de friches industrielles et artisanales pouvant offrir un potentiel de requalification intéressant. Face à ces constats, les élus du territoire expriment une volonté commune de limiter l'étalement urbain, de spécialiser les fonctions économiques des différents pôles et de renforcer la complémentarité intercommunale. Ces éléments justifient la mise en œuvre d'une stratégie rigoureuse de hiérarchisation, de mutualisation et d'optimisation des sites économiques à l'échelle du SCoT et des EPCI.

Cette approche s'inscrit dans le cadre réglementaire national et régional qui encadre désormais strictement la consommation foncière. La Loi Climat et Résilience de 2021 fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031, avant d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050. Le SRADDET Grand Est, par ses règles 16 et 17, complète ce cadre en encourageant la territorialisation du foncier économique, la mutualisation des sites, la requalification des friches et la cohérence entre développement économique, emploi, mobilité et environnement.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT confirme cette orientation en plaçant le développement productif et la transition écologique au cœur du modèle territorial. Il priviliege les activités à forte valeur ajoutée, qu'elles soient industrielles, artisanales, agricoles ou issues de filières vertes et encourage la mutualisation intercommunale des efforts d'aménagement. Il appelle également à développer prioritairement les sites déjà artificialisés, à réduire la pression sur les sols naturels et agricoles, et à inscrire l'économie locale dans une trajectoire circulaire et bas carbone. Les orientations du DOO traduisent concrètement ces principes en concentrant le développement sur des sites stratégiques identifiés, en mutualisant des réserves foncières à l'échelle du PETR et en évitant toute duplication ou mise en concurrence entre territoires.

Le DOO s'inscrit dans cette logique en identifiant des sites stratégiques d'échelle SCoT, en encadrant strictement la création de nouvelles zones et en définissant des conditions précises pour toute implantation économique hors du tissu urbain existant.

Des zones d'activités économiques productives¹ d'échelle SCoT

Le DOO identifie quatre zones d'activités économiques productives² d'échelle SCoT, destinées à accueillir prioritairement le développement économique industriel et logistique du territoire :

- la zone industrielle du Danielsrain à Kintzheim ;
- la 2^e tranche du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) ;
- le port de Marckolsheim ;
- et la zone industrielle Nord de Sélestat.

Ces quatre sites, déjà existants, constituent les pôles structurants de l'économie productive du PETR de Sélestat Alsace Centrale. Leur aménagement et leur évolution seront prioritaires pour l'accueil de nouvelles activités, dans une logique de sobriété foncière et de réindustrialisation durable. Ces sites, situés sur des emprises déjà partiellement artificialisées, bénéficient d'une excellente accessibilité (A35, RN83, voie ferrée, Rhin) et d'un potentiel logistique et industriel élevé. Le développement économique productif devra ainsi se faire prioritairement au sein de ces quatre sites d'échelle SCoT, afin de limiter la dispersion des implantations et d'assurer une meilleure cohérence territoriale.

Le SCoT a par ailleurs défini une enveloppe foncière mutualisée de 30 hectares à l'échelle du PETR, destinée notamment à accompagner le développement de ces sites sur la période du document. Cette enveloppe traduit la volonté d'articuler attractivité économique et sobriété foncière.

Toutefois, la mobilisation de cette enveloppe ne sera pas nécessairement équivalente pour chaque site, du fait de situations foncières distinctes :

- la zone industrielle du Danielsrain est déjà considérée comme artificialisée, et son développement futur ne devrait pas impliquer de consommation foncière nouvelle conséquente ;
- la 2^e tranche du PAIM relève d'une opération d'aménagement dont les travaux ont été engagés avant 2021 (ZAC créée en 2009) ; conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN, sa consommation foncière peut être intégralement comptabilisée pour la période 2011-2021, avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. La poursuite de son aménagement ne sera donc pas décomptée sur la période du SCoT révisé ;

¹ On désignera par « économie productive » dans le SCoT d'Alsace Centrale, un concept économique qui se réfère aux activités et aux secteurs qui contribuent à la création de biens et de services tangibles, ainsi qu'à l'innovation et à l'investissement dans des domaines qui génèrent une valeur ajoutée durable. Contrairement à une économie axée sur la spéculation financière ou les services de consommation immédiate, l'économie productive met l'accent sur des activités qui stimulent la croissance économique à long terme et le développement durable.

² idem.

- l'extension du port de Marckolsheim, inscrite en tant que Projet d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE), sera comptabilisée au niveau national et non dans l'enveloppe du SCoT de Sélestat Alsace centrale, en raison de sa portée stratégique ;
- la zone industrielle Nord de Sélestat est le seul site identifié comme étant susceptible de mobiliser partiellement l'enveloppe mutualisée, pour répondre notamment à un besoin identifié de 10 hectares lié à l'extension d'une entreprise déjà implantée et, le cas échéant, d'autres projets.

Les 20 hectares restants de cette enveloppe mutualisée constituent une réserve stratégique à l'échelle du PETR, mobilisable sur les 20 prochaines années pour l'accueil d'implantations industrielles bas carbone, non encore localisés.

Qu'il s'agisse d'un projet s'inscrivant dans l'un des sites d'échelle SCoT listé ci-dessus ou, le cas échéant, sur un autre site, celui-ci devra être concertée et porté collectivement par les quatre EPCI. Si nécessaire, le document d'urbanisme local qui couvre la commune où se localisera le projet devra s'adapter pour permettre l'accueil de celui-ci.

Cette organisation spatiale et foncière traduit une anticipation stratégique partagée : elle vise à accompagner la réindustrialisation durable du territoire, à optimiser les sites déjà aménagés et à garantir la réactivité du territoire face aux opportunités économiques, tout en respectant la trajectoire de sobriété foncière et les principes du ZAN.

Des projets à l'échelle des EPCI

À l'échelle des EPCI, le DOO établit des conditions claires pour la création ou l'extension des zones d'activités. La priorité est donnée aux pôles de l'armature urbaine, afin de renforcer les dynamiques locales et d'assurer la cohérence fonctionnelle entre emploi, services et mobilités. La protection des villages est renforcée, sauf en cas d'extension d'entreprise existante ou d'absence d'alternative dans le pôle intercommunal.

Les activités valorisant des ressources non délocalisables, telles que le tourisme, la culture ou l'agriculture, peuvent toutefois bénéficier d'une souplesse d'implantation hors des pôles, sous réserve d'une justification solide et d'une intégration paysagère maîtrisée.

Les documents d'urbanisme locaux devront traduire ces orientations dans leurs zonages et règlements, en définissant la vocation économique des sites d'échelle SCoT et en intégrant des objectifs de densité, de performance énergétique, de gestion des eaux pluviales et de mobilité durable. Toute nouvelle zone économique ne pourra être ouverte que si les sites existants sont saturés ou inadaptés, et si les besoins sont dûment justifiés. Les implantations devront respecter les conditions fixées par le SCoT en matière de sobriété foncière, de continuité urbaine et de raccordement aux réseaux.

L'inscription d'un projet industriel et/ou d'artisanat productif au sein de la réserve foncière mutualisée de 20 hectares devra être soutenue par les quatre intercommunalités du SCoT pour garantir la cohérence des décisions à l'échelle supra-communale. Le PETR en assurera l'animation supra-intercommunale et rendra son avis en sa qualité de personne publique associée.

Cette structuration permet de maîtriser la consommation foncière en orientant les projets à fort enjeu vers des sites stratégiques, tout en favorisant la coopération entre intercommunalités et la complémentarité fonctionnelle. Elle préserve l'équilibre territorial en évitant les implantations diffuses et non justifiées, et assure une trajectoire ZAN réaliste et soutenable sans freiner le développement économique. Enfin, elle offre une souplesse d'action adaptée aux besoins des filières émergentes, notamment dans le domaine de la transition énergétique et industrielle. Le dispositif proposé constitue ainsi une réponse cohérente et équilibrée aux défis du territoire, conciliant attractivité économique, sobriété foncière et durabilité écologique

C. FAVORISER LA CREATION OU LE RENFORCEMENT D'ECOSYSTEMES ECONOMIQUES

Le développement économique du territoire de Sélestat Alsace Centrale ne peut plus se penser uniquement à travers une classification traditionnelle des activités – industrielle, artisanale, tertiaire ou préexistante. Les enjeux contemporains imposent désormais d'organiser le développement selon des logiques de complémentarité, d'interaction et de mutualisation entre entreprises. Les implantations économiques doivent favoriser les synergies, la mise en réseau et la coopération entre acteurs, en intégrant les dimensions de bien-être au travail, de transition écologique et de résilience collective. L'aménagement des espaces d'activités doit ainsi dépasser les zonages catégoriels pour devenir un outil de création d'écosystèmes économiques durables, où chaque entreprise contribue au fonctionnement collectif et à la performance globale du territoire.

Le diagnostic territorial du SCoT met en évidence plusieurs limites de l'organisation actuelle. Les zones d'activités sont souvent trop dispersées et cloisonnées par typologie, ce qui freine les échanges et les coopérations inter-entreprises. Les filières productives locales, notamment l'agriculture ; la filière bois-forêt ; le bâtiment ; l'énergie ou le recyclage, restent insuffisamment structurées et connectées entre elles. Par ailleurs, la demande de services dans les zones d'activités (mobilité, restauration, garde d'enfants, formation) augmente, traduisant une attente croissante en matière de qualité de vie au travail. Le territoire souffre également d'un manque d'espaces dédiés à l'économie circulaire (réemploi, recyclage, réparation), pourtant rendue nécessaire par la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (dite loi AGEC), et d'une faible mutualisation logistique entre entreprises, notamment pour les PME. Ces constats appellent une transformation qualitative des zones économiques existantes, qui doivent devenir de véritables écosystèmes productifs, connectés et adaptatifs, conciliant performance économique et durabilité environnementale.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le cadre législatif national et régional. La Loi Climat et Résilience (2021) et la Loi anti-gaspillage pour une économie circulaire dite AGEC (2020) encouragent la structuration des filières locales et le développement de l'économie circulaire dans une logique de sobriété des ressources. Le SRADDET Grand Est promeut des zones d'activités « intelligentes et durables », intégrant biodiversité, performance énergétique, circuits courts et ancrage territorial, tout en soutenant la montée en compétence autour des filières de la transition (bois-énergie, bioéconomie, économie sociale et solidaire, énergies renouvelables). Enfin, la stratégie régionale de l'innovation appelle à la constitution de pôles économiques collaboratifs, associant entreprises, acteurs publics, centres de formation et structures de recherche. Ces cadres légitiment une approche renouvelée du foncier économique, fondée non plus sur la séparation stricte des usages, mais sur l'interaction et la complémentarité des activités.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT renforce cette vision en affirmant la nécessité de favoriser une économie productive, innovante et durable, inscrite dans une trajectoire bas carbone et circulaire. Il vise à renforcer l'autonomie fonctionnelle du territoire, en soutenant les savoir-faire locaux, les circuits

courts et les initiatives d'économie sociale et solidaire. L'objectif est de consolider les filières existantes, de créer des boucles locales de production et de valorisation, et de rapprocher les lieux de production, de transformation et de consommation.

Les orientations du DOO traduisent ces ambitions dans les zones d'activités à travers la diversification des usages, la mutualisation des équipements, la proximité avec les services et les réseaux, et la mise en relation des entreprises avec les filières locales et les structures de formation.

Le DOO encourage une évolution structurelle des zones économiques vers une organisation fonctionnelle et interconnectée. Il s'agit de passer d'un modèle cloisonné à un modèle fondé sur la cohérence des implantations, la mutualisation des services et la densification raisonnée des sites. Les entreprises doivent être localisées en fonction de leurs interactions potentielles (fournisseurs, clients, sous-traitants) et de leur capacité à partager infrastructures, réseaux ou ressources. Cette logique de proximité fonctionnelle renforce la compétitivité tout en réduisant les déplacements et l'empreinte carbone.

La proximité aux services, aux infrastructures logistiques et de formation constitue également un levier déterminant. Les zones d'activités doivent être connectées aux transports collectifs, aux réseaux d'énergie et aux structures d'enseignement ou de formation professionnelle. La qualité de vie au travail devient un facteur clé d'attractivité : les aménagements doivent donc intégrer les besoins des salariés (mobilités douces, espaces verts, services de proximité, etc.).

Toutefois, l'intégration de services au sein des zones d'activités doit être envisagée avec discernement et adaptée aux contextes locaux. Leur implantation ne peut être systématique : elle doit tenir compte de la présence éventuelle de services déjà disponibles dans le tissu urbain existant, afin d'éviter les redondances et de préserver la vitalité des centralités. Les conditions d'accessibilité, l'éloignement du centre urbain et les besoins effectifs des entreprises et des salariés constituent des critères essentiels pour déterminer la pertinence de nouvelles fonctions. Par ailleurs, l'ajout de services ne doit pas dénaturer la vocation première des zones, en particulier lorsqu'il s'agit de sites à dominante industrielle dont les usages requièrent des conditions spécifiques (nuisances, sécurité, logistique). Les services proposés doivent rester compatibles avec les activités présentes, ne pas générer de contraintes réglementaires supplémentaires pour les entreprises et ne pas créer de pression concurrente sur le foncier économique, qui doit demeurer prioritairement dédié à la production. Cette vigilance garantit que les services viennent en appui au fonctionnement des zones d'activités, contribuant à leur attractivité et à la qualité de vie au travail, sans remettre en cause leur rôle structurant pour l'économie productive du territoire.

Le soutien aux filières locales durables est un autre axe majeur du DOO. Les zones d'activités peuvent être organisées autour de thématiques en lien avec les ressources et savoir-faire du territoire : bois-énergie et écoconstruction dans les vallées, agriculture et circuits courts dans le Ried et la plaine, économie sociale et solidaire dans les centralités urbaines, énergies renouvelables et technologies vertes à proximité des pôles logistiques ou portuaires. Ces pôles thématiques contribuent à la diversification économique tout en consolidant les chaînes locales de valeur.

L'intégration de l'économie circulaire dans la planification économique est également essentielle. Le DOO prévoit la réservation de foncier dédié à des activités de réemploi, de réparation et de recyclage, ainsi que la création de plateformes mutualisées pour la gestion des déchets industriels, inertes ou organiques. Ces espaces contribueront à réduire la production de déchets, à favoriser le réemploi des matériaux et à limiter les flux logistiques externes.

Les documents d'urbanisme locaux auront pour rôle de traduire spatialement ces principes. Ils devront permettre la cohabitation raisonnée d'usages complémentaires (production, services, formation, économie social et solidaire) à travers des OAP économiques ou des zonages mixtes. Des règles de densité minimale, de mutualisation des espaces communs, de réversibilité des bâtiments et de promotion des mobilités douces devront encadrer l'aménagement des zones. Les zones d'activités rechercheront à intégrer une composante dédiée à l'économie circulaire (ateliers partagés, ressourceries, plateformes de tri ou de réemploi).

En sortant des logiques sectorielles, le SCoT engage une transformation qualitative des zones d'activités vers des écosystèmes économiques intégrés, capables de répondre aux défis du développement durable. Cette approche permet de réduire l'artificialisation par la densification et la mutualisation, d'améliorer la résilience économique du territoire, de valoriser les ressources locales et de renforcer les coopérations entre acteurs. Elle offre un cadre clair et adaptable pour inscrire le développement économique dans la transition écologique, en conciliant performance collective, sobriété foncière et qualité de vie au travail.

D. VEILLER A L'ACCESSIBILITE DES SITES (TRANSPORTS EN COMMUN, MODES ACTIFS ET LOGISTIQUE DURABLE)

Dans une logique d'articulation entre développement économique, sobriété énergétique et qualité de vie, le SCoT de Sélestat Alsace Centrale affirme un objectif fort : renforcer l'accessibilité multimodale des zones d'activités et des sites économiques, en réduisant leur dépendance à la voiture individuelle et au transport routier, tout en accompagnant la transition vers une logistique plus durable.

Le diagnostic territorial met en évidence plusieurs limites structurelles : une desserte encore insuffisante des zones d'activités par les transports collectifs et les mobilités actives, une logistique demeurant majoritairement routière malgré la présence d'infrastructures ferroviaires et fluviales sous-utilisées, ainsi qu'un enclavement fréquent des sites économiques, notamment pour les déplacements à pied ou à vélo. Ces constats nuisent à l'attractivité des zones pour les salariés, contribuent aux émissions de gaz à effet de serre et accentuent la pression sur les infrastructures routières locales.

Pourtant, le territoire dispose de leviers solides pour transformer ce modèle. L'embranchement ferroviaire de Sélestat, le port de Marckolsheim, le développement progressif des réseaux cyclables, ainsi que la montée en puissance des besoins en plateformes logistiques multimodales et en infrastructures de carburants alternatifs, offrent des opportunités concrètes pour accélérer la transition vers une mobilité et une logistique plus durable.

Dans ce contexte, le SCoT adopte une approche intégrée, en cohérence avec les cadres national et régional. La loi Climat et Résilience de 2021 fixe des objectifs de réduction des émissions du secteur des transports et encourage le désenclavement des zones d'activités, tandis que le SRADDET Grand Est promeut une logistique performante, multimodale et résiliente, ainsi qu'une diminution de la dépendance à la voiture. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT partage ces ambitions en visant la reconnexion des sites économiques aux réseaux de transport durables et leur insertion dans un tissu urbain plus fonctionnel et accessible.

Les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduisent cette stratégie de manière opérationnelle. Les nouveaux sites économiques doivent être implantés prioritairement à proximité des pôles urbains, des gares ou des principaux nœuds de mobilité, afin de réduire les distances domicile-travail, de limiter les déplacements motorisés et d'optimiser l'usage des infrastructures existantes telles que la voirie, les réseaux numériques et l'assainissement. Parallèlement, la mobilisation des atouts ferroviaires et fluviaux du territoire, notamment à Sélestat et Marckolsheim, constitue un levier essentiel pour diversifier les modes de transport du fret, renforcer la résilience logistique face aux aléas climatiques et géopolitiques et favoriser la transition énergétique du secteur par le recours à des énergies alternatives comme le gaz naturel, l'électricité ou l'hydrogène.

L'accessibilité des zones d'activités en modes actifs et en transports collectifs représente également un axe prioritaire. Les zones économiques doivent devenir des espaces plus inclusifs et mieux connectés aux centralités et aux quartiers résidentiels grâce à l'aménagement de liaisons cyclables et piétonnes continues, à une offre renforcée de transports collectifs et à la réduction progressive du stationnement individuel au profit de solutions mutualisées et d'une gestion optimisée des flux.

Le développement d'une logistique urbaine durable constitue un autre pilier de cette stratégie. L'implantation de plateformes multimodales, de centres de distribution urbaine et de hubs de livraison décarbonés est encouragée afin de limiter les flux de marchandises en centre-ville, d'organiser plus efficacement la logistique du dernier kilomètre et de promouvoir les livraisons propres, notamment par véhicules électriques ou vélos cargo.

Les documents d'urbanisme locaux, tels que les PLU(i), cartes communales et OAP, devront traduire ces orientations en préservant les emprises logistiques et ferroviaires existantes tout en anticipant leurs possibilités de reconversion. Ils veilleront également à réserver du foncier pour l'installation de stations d'avitaillement en carburants alternatifs et à intégrer des prescriptions précises relatives à l'accessibilité multimodale, qu'il s'agisse de cheminements doux, d'arrêts de bus ou de connexions aux gares. Les besoins du Port autonome de Strasbourg à Marckolsheim, second port fluvial de France, au cœur de l'Europe, interface maritime (via le Rhin) pour l'Est de la France et connecté aux grands ports maritimes du nord de l'Europe (Rotterdam, Anvers) et au réseau ferroviaire, doivent être identifiés et pris en compte. Toute implantation économique en dehors des réseaux structurants devra être justifiée par une analyse d'alternatives et assortie de compensations fonctionnelles.

Enfin, le SCoT encourage la mise en place de Plans de Mobilité Partenariale à l'échelle des grandes zones d'activités intercommunales ou entre groupes d'entreprises partageant des besoins communs. Ces plans constituent des outils clés pour réduire la part des trajets effectués en voiture individuelle grâce au covoiturage, aux navettes ou au vélo, tout en améliorant la lisibilité de l'offre de transport pour les salariés et visiteurs et en optimisant l'organisation des flux logistiques.

Ainsi, rendre les zones d'activités plus accessibles, connectées et sobres revient à concilier développement économique et transition écologique. L'approche portée par le DOO inscrit les sites économiques dans une vision territoriale systémique, intégrant l'aménagement durable du territoire, la décarbonation des mobilités, l'efficacité logistique et la qualité de vie au travail. En cohérence avec les orientations du SRADDET Grand Est, de la loi Climat et du PAS, cette démarche renforce la compétitivité des zones économiques tout en réduisant leur empreinte environnementale, au service d'un territoire plus attractif, inclusif et résilient.

E. DEVELOPPER L'AUTONOMIE ENERGETIQUE ET FAVORISER LA DECARBONATION DES ENTREPRISES

Même si les enjeux de sobriété relèvent de l'ensemble des secteurs du territoire d'Alsace Centrale, cette orientation est séparée car il s'agit d'une spécificité de ce territoire très industriel. Elle rejoint les orientations générales de sobriété.

La décarbonation des activités industrielles est un enjeu majeur pour la compétitivité, la résilience et la durabilité du territoire. Elle répond à une double exigence : réduire les émissions de gaz à effet de serre conformément aux engagements climatiques (PCAET lié au SCoT mais aussi, SNBC) et renforcer l'indépendance énergétique des entreprises face à la volatilité des marchés des énergies fossiles en développant massivement les énergies renouvelables.

Ces efforts permettent aux acteurs économiques de maîtriser leurs coûts, d'améliorer leur performance environnementale et de s'inscrire dans une trajectoire d'innovation durable. Le SCoT encourage ainsi la rénovation énergétique des bâtiments d'activités, le recours aux énergies renouvelables (y compris les énergies de récupération).

L'intégration de ces objectifs dans les documents d'urbanisme permet d'anticiper les besoins en infrastructures énergétiques (ex : réseaux électrique/gaz/chaleur, stations de recharge multi-énergie...) et de favoriser l'implantation d'activités compatibles avec les enjeux climatiques. Le développement de transports alternatifs à la route (fer, fluvial) contribue également à la réduction des émissions liées à la logistique.

Au-delà de la réduction de l'empreinte carbone, ces orientations soutiennent une économie circulaire, fondée sur la sobriété en ressources (eau, matières, matériaux), l'autoconsommation collective mais aussi les synergies inter-entreprises.

Les collectivités du territoire s'engagent ici à accompagner les entreprises dans ces démarches pour garantir l'attractivité du territoire, en valorisant les zones d'activités comme des espaces d'innovation, de coopération compatible avec les limites environnementales.

Bien que le secteur industriel ait initialement été écarté par les élus en raison de la faible marge de manœuvre des collectivités, son poids énergétique (40 % des émissions de GES) et son potentiel de sobriété ont conduit à l'intégrer pleinement dans la stratégie. Depuis 1993, les consommations industrielles ont triplé, portées par l'implantation d'industries énergivores (comme l'amidonnerie du Port du Rhin), avec une dépendance forte au gaz (80 % de la consommation industrielle) et à l'électricité. Pourtant, cette intensité énergétique ne se traduit pas par une corrélation avec l'emploi, le territoire voyant même son nombre d'emplois industriels augmenter tandis que les consommations diminuent, grâce à des gains d'efficacité.

Les élus ont donc retenu une approche collaborative, visant à accompagner les industriels vers une réduction de leur consommation énergétique et leur empreinte carbone, sans entraver leur compétitivité ni leur développement. Plusieurs axes ont été identifiés : l'optimisation des procédés (technologies

sobres, récupération de chaleur fatale), l'écologie industrielle (valorisation des matériaux, synergie de procédés...) et la production locale d'énergies renouvelables et décarbonée (autoconsommation, biomasse, hydrogène). Un potentiel significatif de chaleur fatale (186 GWhs pour la basse température) a été identifié et pourra faire l'objet d'études approfondies pour en maximiser la valorisation.

Parallèlement, le SCoT valant PCAET encourage l'implantation de nouvelles industries "bas carbone", en s'appuyant sur les acteurs locaux (ADIRA, CCI, Port Autonome de Strasbourg...) pour orienter les projets vers des filières sobres et innovantes. L'enjeu est double : décarboner l'existant tout en préparant l'avenir, en attirant des activités créatrices d'emplois et respectueuses des objectifs climatiques. Les industriels, conscients des risques liés à la volatilité des prix de l'énergie et des attentes des jeunes talents en matière de responsabilité environnementale, sont de plus en plus engagés dans cette dynamique.

F. ORGANISER L'INSTALLATION COMMERCIALE

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale est confronté à une fragilisation croissante de son tissu commercial de proximité. Le diagnostic territorial met en lumière plusieurs phénomènes convergents : une vacance commerciale accrue dans les centres-bourgs et villages, la dépendance persistante à la voiture individuelle pour accéder aux commerces, et une concurrence exacerbée des zones commerciales périphériques. Cette situation affecte directement la vitalité des centralités, qu'il s'agisse des villes, des bourgs ou des villages, et participe à une dynamique de déséquilibre entre périphérie et cœur urbain. Elle se traduit également par une moindre accessibilité aux services de première nécessité, notamment pour les populations vieillissantes ou isolées, et par une attractivité en recul dans certaines parties du territoire.

Parallèlement, le développement commercial s'est fortement concentré dans certaines zones commerciales périphériques, générant un effet d'étalement urbain, une artificialisation importante des sols, ainsi qu'une dépendance accrue aux mobilités motorisées. Ces déséquilibres contribuent à affaiblir le rôle structurant des centralités, pourtant essentielles à la cohésion et à l'attractivité territoriale, à la sobriété foncière, à la qualité de vie des habitants, et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Face à ces constats, la nécessité de restructurer et de réorienter l'appareil commercial autour des centralités existantes s'impose comme une priorité. Cette approche vise à garantir l'accessibilité des services pour tous, à renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, et à promouvoir une consommation d'espace plus maîtrisée. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience de 2021, qui renforce le contrôle des implantations commerciales périphériques et encourage le réinvestissement des centres-villes. Elle répond également aux exigences du SRADDET Grand Est, qui appelle à la revitalisation des centralités et à la lutte contre la dissémination commerciale, ainsi qu'aux principes du Code de commerce et du DAACL, qui imposent une cohérence étroite entre urbanisme et développement commercial.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT de Sélestat Alsace Centrale traduit cette ambition en affirmant la volonté de préserver les fonctions de centralité à tous les niveaux du territoire, en limitant l'extension commerciale périphérique, et en valorisant le commerce comme vecteur d'identité locale et de lien social. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) organise ainsi l'appareil commercial selon une armature claire et hiérarchisée, fondée sur quatre niveaux de centralité et deux types de secteurs d'implantation périphérique (SIP).

Cette structuration permet d'adapter finement l'offre commerciale aux caractéristiques des bassins de vie, d'éviter la dispersion de l'offre sur le territoire, et de favoriser la mutualisation des flux, des équipements commerciaux et des services. Elle donne la priorité au renforcement des centralités, considérées comme les espaces les plus résilients, les plus accessibles en modes actifs et collectifs, et les plus porteurs pour la revitalisation des territoires ruraux. Ce

renforcement passe notamment par la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux, leur intégration dans des projets mixtes habitat-activités, et le maintien de commerces alimentaires ou itinérants, indispensables dans les villages dépourvus d'offre.

Les SIP, quant à eux, conservent un rôle complémentaire mais limité. Le développement commercial y est strictement encadré et limité à leur périmètre tel que défini dans le document. Seules y sont autorisées les implantations commerciales réellement incompatibles avec les centralités, comme certaines grandes surfaces spécialisées ou activités logistiques. Cette régulation permet d'éviter toute concurrence directe avec les centralités et de préserver l'équilibre global de l'organisation commerciale du territoire.

La définition de localisations préférentielles permet en outre de garantir une adéquation entre la taille, la nature des commerces et leur bassin de clientèle. Elle favorise une gestion économique du foncier et une meilleure cohérence urbanistique, notamment en prévenant les friches commerciales en périphérie. Toutefois, des dérogations encadrées sont prévues dans certains cas spécifiques : vente directe agricole, commerces liés au tourisme ou aux savoir-faire locaux, ou encore petits showrooms artisanaux. Ces exceptions doivent être justifiées, proportionnées et ne pas porter atteinte à l'équilibre territorial recherché.

Les documents d'urbanisme locaux, et notamment les PLU(i), joueront un rôle central dans la mise en œuvre de ces orientations. Ils devront traduire l'armature commerciale définie par le SCoT, identifier clairement les centralités et les SIP, et encadrer leur développement. Il s'agira notamment de favoriser la réutilisation des rez-de-chaussée vacants dans les centralités, d'interdire l'ouverture de nouveaux pôles commerciaux en dehors des périmètres définis, et de réglementer avec précision les cas particuliers. Le soutien aux centralités passera également par des politiques locales actives de revitalisation : aides au loyer ou à la rénovation, soutien aux marchés et commerces itinérants, promotion des circuits courts et de l'économie de proximité.

Enfin, cette orientation s'inscrit dans une vision globale de l'aménagement durable du territoire. Elle vise à protéger l'équilibre entre centralités et périphéries, à assurer une cohérence commerciale à l'échelle intercommunale, à préserver les paysages et le cadre de vie, tout en garantissant une offre adaptée aux besoins des habitants. En encadrant fermement l'urbanisme commercial, le SCoT de Sélestat Alsace Centrale fait le choix d'un modèle économique plus sobre, plus équitable et plus résilient, à la hauteur des défis sociaux, environnementaux et climatiques contemporains.

Champ d'application du commerce

Le SCoT étant opposable aux autorisations d'exploitation commerciales (AEC), le choix du champ d'application du commerce a été de reprendre celui des AEC dans un souci de simplification et de clarté.

De même, pour les conditions générales du DAACL, le commerce dit « d'importance » est défini par les commerces de plus de 300 m² de surfaces de vente, car c'est à partir de ce seuil qu'un projet commercial devra potentiellement avoir une autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

I. ARMATURE COMMERCIALE

Le commerce est une composante essentielle de l'économie du territoire de Sélestat Alsace centrale. Porteur d'emploi, d'activité et d'animation, il concourt à la qualité du cadre de vie, à la dynamique du lien social, à la structuration du territoire et à son attractivité. L'organisation de l'offre commerciale constitue ainsi un enjeu fort pour le SCoT.

Afin de favoriser une stratégie d'aménagement commercial qui structure une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire, le DOO définit une armature commerciale qui s'appuie sur l'armature urbaine et la conforte.

Cette armature urbaine assure un développement polycentrique pour offrir à chaque territoire une centralité « de proximité », puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés, sans concentration excessive, pour garder la vitalité des polarités locales et la vie dans la proximité.

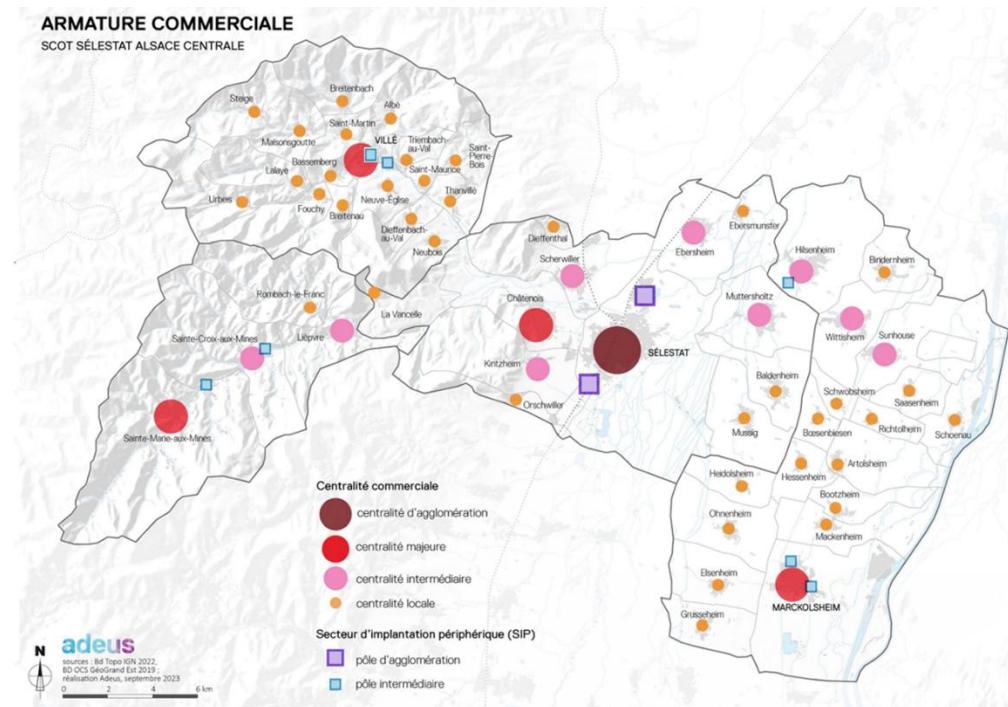
L'armature commerciale du SCoT identifie deux localisations préférentielles pour les commerces : les centralités commerciales et les secteurs d'implantation périphérique (SIP). Ces secteurs se déclinent en plusieurs niveaux en fonction de la zone de chalandise du pôle.

Cette organisation vise à garantir une couverture équitable des besoins de la population tout en limitant la dispersion des commerces et l'artificialisation des sols.

Le choix de cette structuration répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Dynamiser les centralités et revitaliser les centres-villes, bourgs et villages en favorisant le commerce de proximité et la mixité fonctionnelle ;
- Maîtriser et encadrer les zones commerciales périphériques pour éviter la dévitalisation des centralités et préserver le paysage urbain et rural.

L'armature des centralités commerciales et celle des pôles commerciaux périphériques s'appuient sur l'offre commerciale existante mais également sur leur rôle actuel et envisagé, ainsi que sur l'armature urbaine.



1. Les centralités commerciales

Tableau n°1. Nombre de commerce et surfaces de vente dans les principales centralités en 2023

Commune	Niveau dans l'armature commerciale	Nombre de commerces	Surfaces de vente (en m ²)
SELESTAT	Centralité d'agglomération	452	37 705
SAINTE MARIE AUX MINES	Centralité majeure	75	5 468
VILLE	Centralité majeure	63	5 407
MARCKOLSHEIM	Centralité majeure	56	3 086
CHATENOIS	Centralité majeure	48	3 105
SCHERWILLER	Centralité intermédiaire	36	2 487
SUNDHOUSE	Centralité intermédiaire	25	2 824
MUTTERSOLTZ	Centralité intermédiaire	25	1 354
KINTZHEIM	Centralité intermédiaire	23	1 215
SAINTE CROIX AUX MINES	Centralité intermédiaire	21	1 227
HILSENHEIM	Centralité intermédiaire	21	1 473
LIEPVRE	Centralité intermédiaire	19	1 311
EBERSHEIM	Centralité intermédiaire	17	1 148
WITTISHEIM	Centralité intermédiaire	13	880

La centralité commerciale de Sélestat est la seule centralité au niveau « agglomération » du territoire du PETR de Sélestat Alsace centrale. Elle correspond au centre-ville de Sélestat disposant d'une offre commerciale importante, diversifiée, spécialisée et attractive avec une zone de chalandise s'étendant sur le territoire du SCoT et les territoires voisins. Elle comprend également des centralités de quartier jouant un rôle de proximité.

Les centralités commerciales « majeures » correspondent aux centralités des communes qui ont une offre commerciale complète couvrant tous les achats courants et quelques commerces non alimentaires spécialisés (équipement de la maison ou de la personne). Leur zone de chalandise s'étend sur l'intercommunalité et parfois sur des territoires voisins.

À ce niveau de centralité majeure de l'armature commerciale, on retrouve les communes des pôles secondaires de l'armature urbaine, à savoir Marckolsheim, Sainte-Marie-aux-Mines et Villé. Ces bourgs-centres, appartenant respectivement aux communautés de communes du Ried de Marckolsheim, du Val d'Argent et de la Vallée de Villé, jouent un rôle de relais de la ville moyenne de Sélestat dans les vallées et sur la bordure rhénane du territoire.

Se rajoute aussi dans ce niveau de centralité majeure de l'armature commerciale, la commune de Châtenois qui, du fait de sa position de pôle intermédiaire d'agglomération dans l'armature urbaine, participe au renforcement du poids, du rôle et du rayonnement de Sélestat, dans une logique d'agglomération.

Les centralités commerciales « intermédiaires » concernent des communes qui disposent d'une offre commerciale qui couvre partiellement les achats courants et dont l'aire de chalandise rayonne sur la commune et sur les communes voisines :

- Kintzheim et Scherwiller, pôles intermédiaires d'agglomération dans l'armature urbaine, participent au renforcement du poids, du rôle et du rayonnement de Sélestat, dans une logique d'agglomération ;
- Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim, pôles relais dans l'armature urbaine qui fonctionnent comme un tripôle dans une logique de complémentarité à Sélestat et à Marckolsheim ;
- Lièpvre et Sainte-Croix-aux-Mines, pôles secondaires qui fonctionnent comme un tripôle dans une logique de complémentarité à la centralité de Sainte-Marie-aux-Mines.

Les centralités commerciales de niveau « local » correspondent aux centralités des communes qui ont quelques commerces (moins de 10). Les villages, qui n'ont aucun commerce mais pourraient en accueillir, sont inclus dans ce niveau de l'armature.

2. Les pôles commerciaux périphériques

Tableau n°2. Surfaces de vente par pôle commercial périphérique en 2023

Commune	Pôle commercial périphérique	Niveau dans l'armature commerciale	Surfaces de vente (en m ²)
Sélestat	Zone commerciale Nord	Majeur	53 513
Sélestat	Zone commerciale Sud	Majeur	20 136
Hilsenheim	Zone commerciale Sud	Intermédiaire	1 863
Marckolsheim	Parc d'activités Nord	Intermédiaire	3 777
Marckolsheim	Zone commerciale Est	Intermédiaire	4 075
Villé / Triembach-au-Val	Zone commerciale de Villé / Triembach-au-Val	Intermédiaire	6 511
Villé	Secteur entrée de ville Est	Intermédiaire	900
Sainte-Croix-aux-Mines	Secteur entrée de ville Est	Intermédiaire	650
Sainte-Croix-aux-Mines / Sainte-Marie-aux-Mines	Zones d'activités La Forge	Intermédiaire	1 500

Les pôles commerciaux périphériques « majeurs » comprennent les deux zones commerciales Nord et Sud de Sélestat, concentrent une offre commerciale importante (plus de 20 000 m² de surface de vente chacune), diversifiée, spécialisée qui répond aux besoins d'achats hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels et dont la zone de chalandise concerne tout le territoire du SCoT.

Les pôles commerciaux périphériques de niveau « intermédiaire » concernent des communes qui accueillent un ou deux commerces de type supermarché et quelques commerces qui gravitent autour du supermarché. Ils disposent d'une offre commerciale qui couvre partiellement les achats courants et dont l'aire de chalandise rayonne à l'échelle intercommunale. La surface de vente totale de ces pôles n'excède pas 10 000 m². Ces pôles se trouvent dans les vallées (communautés de communes du Val d'Argent et Vallée de Villé) et sur la bordure rhénane du territoire (communautés de communes du Ried de Marckolsheim).

II. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS GENERAUX

Afin de conforter les dynamiques territoriales, le DOO vise à promouvoir une organisation globale de l'appareil commercial en lien et en cohérence avec l'armature urbaine du territoire de Sélestat Alsace centrale.

La stratégie commerciale du SCoT s'inscrit dans la logique d'un renforcement de l'armature urbaine du territoire.

Il s'agit de concilier deux objectifs :

- Orienter le développement de l'offre commerciale de manière à favoriser le rayonnement de l'armature urbaine sur le territoire, tout en limitant la tendance au développement commercial en périphérie, dans des secteurs parfois éloignés des zones d'habitat et difficilement accessibles en transport collectif ;
- Incrire la stratégie commerciale dans la logique d'un renforcement de l'attractivité commerciale du territoire de Sélestat Alsace centrale, en prenant acte des nouvelles attentes et pratiques des consommateurs (renforcement du lien entre pratiques commerciales et loisirs, développement du discount, forte croissance des achats par internet...).

- Les centralités urbaines des villes, bourgs et villages sont les espaces prioritaires d'implantation de commerces.

La préservation des centralités urbaines et leur renforcement s'affirment comme la priorité des stratégies d'aménagement dont les implantations des équipements commerciaux. Les centres-villes, bourgs et villages sont ainsi définis comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces. Cet objectif est indissociable du confortement de trois autres fonctions du centre-ville (valorisation de l'identité, renforcement des équipements et services publics et densification de l'habitat).

- Conforter l'offre de proximité dans les centralités.

L'objectif vise à maintenir des centralités attractives et dynamiques, tout en répondant aux besoins du quotidien de la population avec une offre au plus près des habitants. Le commerce itinérant et l'offre non sédentaire (marché) s'inscrivent dans cet objectif.

- Orientations concernant les secteurs d'implantation périphérique (SIP).

Afin de répondre aux injonctions législatives de sobriété foncière de la loi Climat et résilience et de mettre en œuvre les orientations du PAS, concernant la réduction de la consommation foncière et la limitation de l'artificialisation des sols, le DOO n'autorise aucune création de nouveau SIP. L'implantation d'un nouvel équipement commercial pourra uniquement se faire au sein des périmètres des SIP définis en privilégiant l'existant par le réemploi des

surfaces commerciales / locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et par la reconquête des friches, conformément aux conditions d'implantation foncières des équipements commerciaux.

Le développement de l'offre en périphérie doit être en cohérence avec les évolutions des comportements d'achats et notamment la progression du e-commerce. Le risque d'augmentation de la vacance dans les zones de périphérie en perte d'attractivité est à anticiper dans les prochaines années. Afin d'anticiper et d'encadrer l'évolution des zones commerciales qui pourraient être en déprise ou dont les surfaces commerciales seraient surdimensionnées et/ou en friche, le DOO autorise leur évolution sous conditions. Ces zones pourront évoluer au regard de leur situation, de leur desserte, des besoins du territoire, vers un espace d'économie productive (artisanat / industrie), un quartier mixte à vocation de lieu de vie (logement, commerces, bureaux, services, équipements) ou un espace de renaturation. Il revient aux documents d'urbanisme locaux (PLU(i)) de prévoir des dispositions réglementaires de type OAP pour anticiper la mutation et la requalification des zones commerciales périphériques.

III. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

La préservation et le dynamisme commerciale des centralités sont la priorité du territoire de Sélestat Alsace centrale. Ce choix est motivé par l'objectif de développer l'attractivité et l'animation des centres urbains mais également de diminuer la dépendance à l'automobile et les distances parcourues pour l'accès aux commerces. Dans ce sens, cinq communes ont mis en place des contrats d'opérations de revitalisation du territoire (ORT). A travers les orientations du DOO et du DAACL, l'objectif est d'encadrer le développement de l'offre commerciale en périphérie à l'avenir.

Le DOO identifie les localisations préférentielles des équipements commerciaux en s'appuyant sur l'armature commerciale. Les localisations préférentielles trouvent leur place dans deux types d'implantation préférentielle du commerce, les centralités multifonctionnelles des villes, bourgs, villages et les secteurs d'implantation périphérique, dans l'objectif de maintenir un équilibre et des complémentarités entre le commerce de proximité et le commerce de périphérie.

Selon les objectifs évoqués précédemment, plusieurs principes sont posés :

- Les projets commerciaux s'implantent en priorité dans les centralités commerciales ;
- La localisation d'un équipement commercial doit être en cohérence avec son rayon de chalandise :
 - plus le type de bien vendu est rare ou spécialisé et son rayon de chalandise important, plus on remonte dans l'armature commerciale pour sa localisation ;
 - plus il est courant et son rayon de chalandise faible, et plus on doit pouvoir le trouver à proximité de chez soi.

1. Les centralités commerciales

La priorité à la localisation des commerces en centralité correspond à l'ambition d'attractivité et d'animation des centres urbains tout en confortant la vie dans la proximité. La centralité commerciale est à appréhender de façon large, elle correspond aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : habitat, activités économiques (commerces, services), équipements publics et collectifs etc. Ce sont les centres-villes, centres-bourgs, centres-villages mais aussi les centres de quartiers existants ou futurs.

2. Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) retenus se caractérisent par une offre commerciale déjà présente, une bonne accessibilité routière et une capacité à accueillir les flux de personnes générés par l'activité commerciale. Elles ont vocation à accueillir uniquement les commerces dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. C'est notamment le cas des commerces en équipements de la maison, bricolage et jardinage. L'objectif est d'avoir une offre commerciale en périphérie complémentaire à celle en centralité, répondant à un besoin de la population du territoire et permettant d'éviter l'évasion vers les territoires voisins.

3. Hors localisations préférentielles

Pour être en cohérence avec les objectifs de priorité aux centres urbains pour les nouvelles implantations commerciales, d'un développement commercial maîtrisé en périphérie, et de non-création de nouvelles zones commerciales, l'implantation de nouvel équipement commercial n'est pas autorisée en dehors des localisations préférentielles.

Cependant, les commerces existants peuvent maintenir leur destination commerce et activités de service. En cas de reprise, les changements d'activités vers l'alimentaire ne sont pas autorisés car l'implantation d'un commerce alimentaire peut devenir une « locomotive » et engendrer un nouveau pôle, ce qui n'est pas souhaité.

Le DOO a également introduit, dans les secteurs hors localisation préférentielle, des exceptions.

Ces dernières se justifient par la volonté :

- de permettre un développement modéré des activités existantes,
- de promouvoir des activités commerciales spécifiques, à savoir la vente de produits locaux en circuit court,
- de promouvoir le territoire sur les sites touristiques,
- de permettre des activités commerciales annexes liées à la production artisanale ou industrielle, cela s'inscrit également dans une démarche de circuit court.

G. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE - VOLET COMMERCE

Le DAACL détermine les conditions d'implantation spécifiques et générales des équipements commerciaux et des équipements de logistique commerciale.

I. CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX SECTEURS A ENJEUX

1. Les centralités commerciales

Dans les centralités d'agglomération, majeures et intermédiaires, le DAACL ne contraint pas et ne limite pas l'implantation de nouveaux commerces. L'objectif est de faciliter de futures implantations.

Pour les centralités locales, en cohérence avec l'armature commerciale, elles ont vocation à accueillir des commerces de proximité. Ces derniers répondent aux besoins quotidiens des habitants et sont accessibles à pied, vélo ou pour les zones rurales moins denses en 15 minutes en voiture. Les communes des centralités locales étant des zones peu denses en population, le seuil de 500 m² de surface de vente est un maximum pour un commerce de proximité, au-delà, son bassin de clientèle ne serait plus dans la proximité.

Concernant les périmètres des centralités commerciales d'agglomération et majeures, leur délimitation spatiale devra se faire dans les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)) car les enjeux sur le commerce sont particulièrement forts à ces niveaux d'armatures. Pour les centralités commerciales intermédiaires et locales, leur délimitation spatiale n'est pas obligatoire. Il est laissé à la collectivité, si elle le juge nécessaire et pertinent, la possibilité de réaliser leur délimitation.

2. Les pôles périphériques

L'ambition est d'encadrer le développement de l'offre commerciale en périphérie tout en respectant la liberté d'établissement et la liberté d'entreprendre.

- **Orientation relative aux galeries commerciales**

Les galeries commerciales implantées en périphérie, étant composées de petites cellules commerciales (moins de 300 m²), sont une concurrence directe aux commerces en centralité. La création ou le développement des galeries commerciales en périphérie n'est donc plus autorisé pour préserver le commerce en centralité.

- **Orientation relative à la division d'un équipement commercial existant**

La division d'un équipement commercial existant, vacant ou en friche en plusieurs cellules est possible à condition que les cellules commerciales créées soient supérieures au seuil de surface de vente minimum du SIP. L'objectif recherché est de ne pas permettre la création de petites cellules commerciales dans les secteurs d'implantation périphérique afin de ne pas concurrencer et fragiliser l'attractivité et l'animation des centralités urbaines qui sont les espaces dédiés à l'implantation de commerces de proximité.

- **Les périmètres et orientations des SIP**

Les périmètres de chaque SIP sont définis dans le DAACL. On distingue deux types de vocations : monofonctionnelle et mixte. Les périmètres monofonctionnels permettent d'avoir un affichage clair et de contribuer à la concentration des équipements commerciaux. Les périmètres de mixité économique sont des secteurs où la densité commerciale est plus faible et les enjeux en matière de commerce sont moins importants. Ils sont donc ouverts à d'autres activités économiques.

La délimitation des périmètres a été construite dans l'objectif d'avoir des périmètres resserrés pour éviter l'étalement et de concentrer les équipements commerciaux dans des espaces bien définis. La majorité des SIP se trouve au sein de zones d'activités économiques. Ces périmètres restreints ont aussi pour objectif de préserver le reste des zones d'activités pour des activités économiques hors commerce et notamment pour des activités productives. En effet, il peut exister une concurrence sur l'usage du foncier entre les différentes activités économiques, le commerce pouvant se développer au détriment d'autres activités. Les commerces existants hors du périmètre peuvent évoluer en respectant les orientations prévues pour les commerces situés « hors localisations préférentielles ».

Le seuil minimal de 300 m² de surface de vente fixé pour l'implantation de nouveaux commerces dans les SIP vise à préserver l'équilibre commercial en évitant toute concurrence directe avec les cellules commerciales situées en centralité. Ce dispositif favorise ainsi une complémentarité entre les deux types de localisation. Une dérogation a toutefois été introduite pour le SIP de Sainte-Croix-aux-Mines, situé à l'entrée Est de la commune, où le seuil minimal est fixé à 200 m². Ce choix repose sur la volonté de soutenir le maintien de l'offre commerciale locale et de limiter l'évasion commerciale, notamment vers Sélestat. Par ailleurs, la typologie des locaux existants en centralité dans la commune est majoritairement de petite taille (moins de 100 m²). Ce seuil réduit permet la création de commerces de taille intermédiaire (environ 200 m²).

Les seuils maximaux ont été définis afin d'éviter l'implantation d'équipements de trop grande ampleur, susceptibles de déséquilibrer l'organisation commerciale du territoire. Ces seuils tiennent compte de la hiérarchie de l'armature commerciale et de l'offre existante à chaque niveau : ils sont fixés à

3 000 m² pour les SIP intermédiaires et à 5 000 m² pour les SIP majeurs. Ils concernent à la fois la création de nouveaux équipements commerciaux et les extensions des commerces existants afin d'être équitables entre les possibilités de créations et d'extensions.

Pour les SIP Majeurs à Sélestat, une orientation spécifique interdit la création de nouveaux commerces alimentaires (hors réutilisation de locaux vacants/de friches) et limite les possibilités d'extensions pour les commerces alimentaires existants. Ce choix s'explique par une offre en grande et moyenne surface alimentaire très importante dans ces deux SIP répondant déjà largement aux besoins du territoire, le taux de fidélité est 92% à l'échelle du SCoT dans l'alimentaire. Une augmentation de cette offre pourrait déséquilibrer l'organisation commerciale du territoire avec un risque d'augmentation de la vacance et de potentielle création de friche.

Une orientation spécifique s'applique au SIP de la zone commerciale de Villé / Triembach-au-Val, où les futurs développements commerciaux sont limités à 3 000 m² de surface de vente. Cette limitation vise à équilibrer l'ampleur des périmètres de la SIP, qui inclut notamment une zone à urbaniser, en encadrant le potentiel de développement tout en préservant la possibilité d'accueillir de nouveaux projets commerciaux. Ce choix traduit la volonté de permettre l'implantation notamment d'un équipement commercial de taille moyenne, destiné à compléter l'offre existante dans la vallée et à réduire l'évasion commerciale vers d'autres pôles.

II. CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les conditions générales d'implantation s'appliquent à tous projets commerciaux, en création ou en extension, de plus de 300 m² de surface de vente. Dans les centralités, les conditions générales d'implantations s'appliquent dans la limite des contraintes techniques et foncières liées au contexte urbain et réglementaire.

1. Conditions d'implantation qualitatives des équipements commerciaux

Le DAACL a introduit des conditions d'implantation qualitatives des équipements commerciaux qui ont pour objectif de répondre aux injonctions législatives de la loi Climat et résilience et de mettre en œuvre les orientations du PAS, concernant l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques, l'aspiration à l'efficacité énergétique, la réduction de l'impact carbone du territoire et la gestion durable des déchets.

Les orientations du DAACL concourent à agir sur la qualité environnementale dans le but d'opérer une réduction de l'impact environnemental des développements commerciaux (création, réutilisation ou extension) :

- en exigeant l'aménagement qualitatif des espaces extérieurs (créations d'espaces verts favorables à la biodiversité, utilisation de plantations adaptées et diversifiées comme éléments régulateurs face au dérèglement climatique, ...), la végétalisation des espaces de stationnement ;
- en imposant la mise en place de solutions qui concourent à l'économie et à la préservation et à la gestion de la ressource eau (réduction des surfaces imperméabilisées, récupération et infiltration des eaux pluviales, ...) ;
- en prévoyant des dispositifs de valorisation des déchets (tri des déchets à la source, point de collecte, ...) qui devront être mis en place par le porteur de projet.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...) font l'objet d'une recommandation.

La réduction de la dépendance énergétique est un enjeu majeur pour les activités économiques dont les équipements commerciaux. Elle constitue également un engagement actif sur le plan environnemental. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT de Sélestat Alsace centrale traduit cette ambition en affirmant la volonté de tendre vers l'autonomie énergétique du territoire en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables locales, l'objectif étant de tendre vers un territoire sobre et propre. Les leviers sur lesquels le SCoT peut agir sont le développement de la production d'énergies renouvelables et la réduction des pertes énergétiques.

Le DAACL agit sur la réduction de la consommation énergétique en exigeant, l'isolation thermique et l'éclairage naturel du bâtiment pour toute création d'un équipement commercial, et l'aménagement en toiture de dispositifs de production d'énergie solaire (excepté incompatibilité technique). Les choix des modes de chauffage et de climatisation doivent tenir compte des potentialités énergétiques du site.

L'amélioration du confort thermique par l'aménagement de dispositifs de végétalisation des toitures ou des façades fait l'objet d'une recommandation.

L'implantation de bâtiment(s) lié(s) aux équipements commerciaux dans les centralités urbaines comme dans les secteurs d'implantation périphérique génère un impact sur le paysage urbain et dans le grand paysage. Dans l'objectif de réduire cet impact paysager des bâtiments des équipements commerciaux et de s'intégrer au mieux dans l'environnement, le DAACL agit :

- sur le traitement qualitatif des bâtiments (architecture / formes urbaines de qualité qui concourent à l'optimisation du foncier, traitement des façades par l'emploi de couleurs et de matériaux durables, facilement recyclables qui concourent à leur insertion, végétalisation, ...) ;
- sur leur insertion dans le paysage en tenant compte de l'environnement attenant, de l'état et du fonctionnement naturel du site afin de ne pas porter atteinte au fonctionnement écologique du territoire.

2. Conditions d'implantation foncières des équipements commerciaux et d'accessibilité

Le DAACL a introduit des conditions d'implantation foncières des équipements commerciaux qui ont pour objectif de répondre aux injonctions législatives de sobriété foncière de la loi Climat et résilience et de mettre en œuvre les orientations du PAS, qui affirment la volonté d'économiser le foncier et de préserver la qualité des sols en réduisant la consommation foncière et en limitant l'artificialisation des sols.

Rappelons que, concernant la consommation de l'espace, le DOO n'autorise aucune création de nouveaux SIP. Les développements / implantations de commerces dans les SIP devront se faire uniquement au sein des périmètres définis.

Afin de limiter la consommation d'espace et d'optimiser le foncier dans le tissu urbain existant, le DAACL a introduit, pour toute implantation / création ou extension d'un équipement commercial, une orientation qui consiste à privilégier l'existant par le réemploi des surfaces commerciales / locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et par la reconquête des friches. Cette orientation s'inscrit dans l'ambition du PAS du SCoT de Sélestat et d'Alsace centrale de rechercher la sobriété foncière et de préservation de la ressource sol.

La rationalisation du foncier existant se fera également en agissant sur la densité des bâtiments et la compacité des formes urbaines appliquées pour toute création ou extension d'équipement commercial ainsi que sur l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement et aux voiries par :

- la réduction de l'emprise au sol des bâtiments (construction sur plusieurs niveaux) et du stationnement (en étage, en sous-sol ou en toiture) ;
- la surélévation des bâtiments existants et/ou leur extension ;
- l'intégration, dès la conception architecturale d'un bâtiment, des possibilités de réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers une autre destination (soit un changement d'usage, soit de vocation) ;
- la conception, pour tout nouveau bâtiment ou pour toute rénovation de bâtiment, permettant la modularité des espaces intérieurs afin de pouvoir adapter l'organisation et la distribution interne du bâtiment à sa fonction ;
- la réversibilité du foncier qui permet de déconstruire (rendre du foncier au milieu agricole ou naturel) et de désartificialiser, répond à un objectif de gestion responsable des ressources foncières ;
- la mutualisation du stationnement avec d'autres commerces / d'autres usages ;
- la mutualisation des accès et du stationnement dans le cas d'un ensemble commercial ;
- l'intégration de places dédiées au covoiturage ;
- le dimensionnement des voiries à minima tout en intégrant les modes actifs dans les surfaces dédiées à la desserte viaire.

Afin de favoriser les modes de déplacement doux, les surfaces dédiées au stationnement des vélos doivent être optimisées et aménagées afin que le parcage des vélos soit protégé et sécurisé et qu'il puisse accueillir les équipements de recharge des vélos électriques.

3. Conditions d'accessibilité aux équipements commerciaux

Afin de favoriser les modes de déplacement décarbonés, alternatifs à la voiture, les transports en commun, modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics doivent être développés.

Afin de favoriser les modes de déplacement décarbonés, le DAACL exige pour tout projet de création ou de réutilisation d'un équipement commercial, qu'il soit accessible par les modes alternatifs à la voiture :

- en développant les modes actifs sécurisés, confortables, qualitatifs et accessibles à tous les publics (cheminements piétons et cyclables et stationnement des vélos) ;
- et en favorisant leur accessibilité depuis les pôles d'échanges multimodaux importants et depuis les arrêts de transport collectif.

H. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE - VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE

En 2023, les entreprises du secteur « Transports et entreposage » emploient 1 126 salariés soit 5,4 % de l'emploi du secteur privé du territoire. Cette part est inférieure à celle de l'Alsace (6,8 %) et de Région Grand Est (7,5 %). L'ambition du SCoT de Sélestat Alsace centrale est un développement limité de la logistique commerciale notamment sur les grands entrepôts (plus de 5 000 m²). L'objectif est d'avoir une logistique commerciale qui réponde aux besoins des consommateurs et des entreprises du territoire, tout en maîtrisant les externalités négatives générées par l'activité logistique. Les entrepôts qui rayonnent au-delà du territoire doivent s'implanter uniquement dans les zones d'activités connectées aux axes structurants de communication.

I. TYPOLOGIE DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

Le DAACL distingue deux grandes catégories d'équipements de logistique commerciale selon leur nature et selon les flux générés, notamment les flux de particuliers. Cette distinction est justifiée par des enjeux différents entre ces deux catégories, notamment en termes de localisation préférentielle. En effet, les équipements générant des flux de particuliers ont vocation à s'implanter aux mêmes localisations que les commerces, car ce sont des zones prévues pour accueillir des flux de particuliers.

Les deux catégories d'équipement de logistique commerciale (entrepôt/plateforme de logistique et point/lieu de retrait) sont déclinées en plusieurs niveaux (sous-catégorie) en fonction de leur surface de plancher et de leur vocation.

II. LES LOCALISATIONS DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

1. Les points / lieux de retrait

Pour donner suite à l'évolution rapide des formes de commerce, des points / lieux de retraits sont apparus sur le territoire du SCoT de Sélestat Alsace centrale. Si ces points / lieux de retrait sont souvent des dépôts de faible superficie, limités à 3 000 m² maximum de surface de plancher, ils engendrent des flux de véhicules tant pour leur approvisionnement logistique que par leur clientèle. C'est sous cet angle que le SCoT se doit d'encadrer leur localisation pour limiter la création de nouveaux flux, sources de pollution et d'encombrement d'axes n'ayant pas été dimensionnés pour ça.

Une différenciation est faite entre les points et les lieux de retrait en fonction de leur taille et de leur implantation (en centralité ou en périphérie / adossés à une surface de vente alimentaire ou non).

L'implantation d'un point de retrait isolé (drive automobile, click and collect) est possible uniquement dans les SIP avec des limitations de surfaces maximales en fonction du niveau du SIP (majeur ou intermédiaire). Ces distinctions de taille s'expliquent par la recherche d'une adéquation entre la zone de chalandise du SIP et celle du point de retrait. Leur implantation n'est pas permise en centralité pour ne pas encourager le retrait de marchandises en voiture dans les centres urbains.

Les points de retrait adossés à une surface de vente existante doivent obligatoirement être implantés sur des espaces déjà artificialisés, de manière à éviter toute consommation foncière supplémentaire et préserver les sols naturels. Ce principe traduit la volonté d'encourager les commerçants à adapter l'organisation de leurs magasins aux nouvelles formes de commerce, sans extension sur des espaces naturels.

Les lieux de retrait (drive piéton) se localisent en centralité, car leur vocation de proximité nécessite une implantation au cœur des zones les plus densément peuplées.

2. Les entrepôts / plateformes de logistique commerciale

Les zones d'activités périphériques — ZA Nord et ZA Sud de Sélestat, ZA de Grube à Châtenois, Parc d'activités du Giessen à Scherwiller et le Port de Marckolsheim — sont les seules à pouvoir accueillir des entrepôts majeurs et intermédiaires (plus de 1 500 m²). Cette orientation s'explique par leur connexion à l'A35, ou, pour le Port de Marckolsheim, par l'accès fluvial, permettant de limiter les flux de circulation dans les zones résidentielles. Ces sites accueillent déjà des entreprises logistiques et disposent de l'infrastructure adaptée à ce type d'activités.

L'activité des entrepôts/plateformes de logistique n'est pas compatible avec une localisation en centralité car elle générerait des nuisances dans les zones d'habitation notamment, à l'exception des entrepôts de proximité dans les centralités de Sélestat, Marckolsheim, Villé et Sainte-Marie-aux-Mines.

III. CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

1. Au sein des centralités commerciales

L'implantation des entrepôts de proximité (< à 1500 m²) dans des centralités urbaines, dénommés espaces de logistique urbaine, se justifie principalement par des enjeux environnementaux et urbains. Ces entrepôts ont pour vocation d'approvisionner le centre-ville en utilisant des véhicules bas carbone et à

faibles émissions, notamment des véhicules électriques, afin de réduire drastiquement les émissions de CO₂. Ils facilitent l'accès au centre-ville, assurent des livraisons rapides dans le cadre du "dernier kilomètre" et participent à la qualité de vie urbaine en limitant le bruit et la pollution. L'optimisation des tournées de livraison, grâce à ces implantations, réduit la congestion et les externalités négatives liées au transport de marchandises. Les communes de Sélestat, Marckolsheim, Villé et Sainte-Marie-aux-Mines sont les seules concernées par cette orientation car elles disposent potentiellement d'une densité de population assez haute pour l'implantation de ce type d'entrepôt. En revanche, ces entrepôts de proximité n'ont pas vocation à remplacer le commerce de centralité. Ils ne s'implantent donc pas au sein de linéaire commerçant constitué et à venir.

D'autre part, les orientations du DAACL visent à assurer une intégration cohérente et harmonieuse des entrepôts dans le tissu urbain, dans le sens où ils ne doivent pas perturber l'organisation commerciale ou la vitalité des espaces commerçants centrés.

2. Au sein des zones d'activités de périphérie

L'objectif est de prioriser les activités productives ou de logistique industrielle par rapport à la logistique commerciale.

IV. CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

1. Conditions d'implantation qualitatives des équipements de logistique commerciale

Le DAACL a introduit des conditions d'implantation qualitatives des équipements de logistique commerciale qui ont pour objectif de répondre aux injonctions législatives de la loi Climat et résilience et de mettre en œuvre les orientations du PAS, concernant l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques, l'aspiration à l'efficacité énergétique et la réduction de l'impact carbone du territoire et la gestion durable des déchets.

L'objectif consiste à réduire l'impact environnemental et paysager des développements des équipements de logistique commerciale :

- en recherchant une qualité architecturale en rupture avec la forme urbaine traditionnelle des bâtiments sous forme de boîte à chaussures et en privilégiant des formes urbaines plus économies du foncier et moins génératrices d'artificialisation des sols ;
- et une insertion paysagère dans leur environnement proche ou dans le grand paysage qui permet d'atténuer / de dissimuler les volumétries verticales ou horizontales souvent importantes des bâtiments destinés aux équipements de logistique commerciale et visibles notamment des points hauts et des infrastructures routières (ex : végétalisation des lisières, des bâtiments, des toitures-terrasses, des espaces non bâties, formes urbaines adaptées...).

La réduction de la dépendance énergétique est un enjeu majeur pour les activités économiques dont les équipements de logistique commerciale. Elle constitue également un engagement actif sur le plan environnemental. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT de Sélestat Alsace centrale traduit cette

ambition en affirmant la volonté de tendre vers l'autonomie énergétique du territoire en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables locales, l'objectif étant de tendre vers un territoire sobre et propre. Les leviers sur lesquels le SCoT peut agir sont le développement de la production d'énergies renouvelables et la réduction des pertes énergétiques.

Le DAACL agit sur la réduction de la consommation énergétique en exigeant, l'efficacité thermique des bâtiments liés à un équipement de logistique commerciale (isolation des bâtiments, aménagement d'un système de végétalisation) et l'aménagement en toiture de dispositifs de production d'énergie solaire (excepté incompatibilité technique).

2. Conditions d'implantations foncières des équipements de logistique commerciale

Le DAACL a introduit des conditions d'implantation foncières des équipements de logistique commerciale qui ont pour objectif de répondre aux injonctions législatives de sobriété foncière de la loi Climat et résilience et de mettre en œuvre les orientations du PAS, qui affirment la volonté d'économiser le foncier et de préserver la qualité des sols en réduisant la consommation foncière et en limitant l'artificialisation des sols.

Rappelons que, concernant la consommation de l'espace, le DAACL n'autorise aucune extension du foncier dédié aux implantations des équipements de logistique commerciale.

Afin de limiter la consommation d'espace et d'optimiser le foncier dans le tissu urbain existant, le DAACL a introduit, pour les équipements de logistique commerciale, une orientation qui consiste à privilégier l'existant par le réemploi des surfaces commerciales / locaux commerciaux vacants ou sous-occupés et par la reconquête des friches. Cette orientation s'inscrit dans l'ambition du PAS du SCoT de Sélestat et d'Alsace centrale de rechercher la sobriété foncière et de préservation de la ressource sol.

Par conséquent, les possibilités de réutilisation des bâtiments et surfaces vacants ou sous-occupés ainsi que des friches doivent être étudiées afin de vérifier si la faisabilité d'un projet d'implantation ou d'extension d'un équipement de logistique commerciale est techniquement possible avant l'utilisation des dents creuses (parcelles non bâties) et des espaces résiduels existants (ex : parkings).

La rationalisation du foncier existant se fera également en agissant sur la densité des bâtiments et la compacité des formes urbaines appliquées pour toute création ou extension d'équipement de logistique commerciale ainsi que sur l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement et aux voiries par :

- la recherche de la verticalité des bâtiments (construction sur plusieurs niveaux) ;
- la surélévation des bâtiments existants et/ou leur extension ;

- l'intégration, dès la conception architecturale d'un bâtiment, des possibilités de réversibilités fonctionnelles du bâtiment vers une autre destination (soit un changement d'usage, soit de vocation) ;
- la conception, pour tout nouveau bâtiment ou pour toute rénovation de bâtiment, permettant la modularité des espaces intérieurs afin de pouvoir adapter l'organisation et la distribution interne du bâtiment à sa fonction ;
- la réversibilité du foncier qui permet de déconstruire (rendre du foncier au milieu agricole ou naturel) et de désartificialiser, répond à un objectif de gestion responsable des ressources foncières.

3. Conditions d'accessibilité aux équipements de logistique commerciale

Le DAACL impose que les flux générés par les nouveaux équipements de logistique commerciale ne portent pas atteinte aux quartiers d'habitation environnants. Les éventuelles nuisances liées aux flux de transit doivent être prises en compte dans l'aménagement.

I. FAVORISER UN MODELE AGRICOLE DURABLE

L'agriculture est l'un des fondements de l'identité, du paysage et de l'économie du territoire de Sélestat Alsace Centrale. Par sa diversité (viticulture, grandes cultures, maraîchage, élevage ou sylviculture) elle contribue à la richesse locale, à l'attractivité touristique et à la qualité du cadre de vie. Elle assure également une fonction nourricière et environnementale essentielle.

Cependant, cette activité est confrontée à des défis majeurs. L'étalement urbain, les infrastructures et les usages de loisirs consomment progressivement les terres agricoles, fragmentant le foncier et créant des conflits d'usage. À cela s'ajoutent les effets du changement climatique : sécheresses plus fréquentes, raréfaction des ressources en eau, baisse des rendements et vulnérabilité accrue des exploitations. Le vieillissement des exploitants et les difficultés d'installation des jeunes agriculteurs accentuent encore ces fragilités.

Face à ces constats, le SCoT affirme la nécessité d'accompagner une transition vers un modèle agricole plus durable, sobre et résilient. L'objectif est de maintenir une agriculture vivante, capable de garantir la souveraineté alimentaire du territoire, de soutenir l'emploi et de préserver les ressources naturelles. Ce modèle s'inscrit dans les orientations de la loi Climat et Résilience, qui fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, du SRADDET Grand Est, qui encourage la préservation du foncier agricole et les circuits courts, et de la Politique Agricole Commune, qui valorise les pratiques vertueuses et multifonctionnelles.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) reconnaît l'agriculture comme un levier majeur de la transition écologique et de la cohésion territoriale. Le DOO traduit cette ambition en cherchant à garantir la pérennité des exploitations et la diversité des productions. Il affirme le principe de limitation de l'artificialisation des terres agricoles : toute consommation de foncier devra être strictement encadrée, justifiée par l'intérêt général et accompagnée de mesures de compensation, afin de préserver la capacité nourricière du territoire.

Le DOO encourage également l'ancrage local des filières agricoles, à travers le développement des circuits courts, la structuration du Projet Alimentaire Territorial, l'installation de nouveaux exploitants et l'usage d'outils fonciers innovants pour faciliter l'accès à la terre. Parallèlement, il promeut la transition agroécologique en soutenant les pratiques sobres en intrants, la gestion économe de l'eau, la diversification des cultures et la valorisation des haies, vergers et prairies comme éléments de biodiversité et de stockage de carbone.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux devront relayer ces orientations en identifiant les zones agricoles stratégiques, en intégrant la dimension agricole dans les projets d'aménagement et en prévoyant des zonages favorables à l'installation et à la transformation locale. Ces principes visent à inscrire

durablement l'agriculture dans la trajectoire écologique du territoire, en la positionnant comme un acteur central de la transition environnementale, économique et sociale du territoire du SCoT Sélestat Alsace Centrale.

I. PRESERVER DURABLEMENT LES ESPACES AGRICOLES, VITICOLES ET FORESTIERS

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale se distingue par la richesse et la diversité de ses espaces productifs. Des plaines maraîchères fertiles de Sélestat Est aux coteaux viticoles du piémont, des prairies de montagne aux massifs forestiers vosgiens, ces milieux structurent les paysages, soutiennent l'économie locale et contribuent à la biodiversité. Ils jouent également un rôle déterminant dans la lutte contre le changement climatique, par leur capacité à stocker du carbone et à réguler les eaux.

Pourtant, ces espaces sont aujourd'hui fragilisés. L'urbanisation diffuse, en particulier en périphérie des villages et le long des axes structurants, grignote progressivement les terres agricoles. Ce mitage compromet la cohérence des systèmes d'exploitation, accroît les conflits d'usage et altère la qualité paysagère. Les sols fertiles, les terroirs viticoles d'excellence et les fonds de vallée mécanisables sont directement menacés par cette dynamique.

Dans ce contexte, la préservation du foncier productif devient une priorité. Le cadre législatif renforce cette exigence : la loi Climat et Résilience fixe l'objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 ; le SRADDET Grand Est fait de la protection du foncier agricole, viticole et forestier un pilier de son modèle territorial ; et le Code de l'urbanisme impose aux PLU(i) de préserver les zones agricoles et naturelles, sauf en cas de nécessité directement liée à l'activité agricole.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT traduit cette exigence par un principe simple : hors constructions strictement nécessaires à l'exploitation, les zones agricoles, naturelles et forestières ne doivent pas être urbanisées. Le DOO concrétise cette orientation en garantissant l'intégrité des grandes entités agricoles et en préservant les zones stratégiques tel que les plaines maraîchères, coteaux viticoles, prairies de montagne et massifs forestiers, de toute fragmentation.

Les documents d'urbanisme devront traduire ces principes par des règles claires : inscription du principe d'inconstructibilité en zones A et N, encadrement strict des exceptions, et définition rigoureuse des secteurs constructibles selon des critères fonctionnels, environnementaux et paysagers. La protection du foncier agricole s'accompagne d'une logique de cohérence : le développement des énergies renouvelables devra privilégier les friches (y compris les terrains dégradés) et les toitures plutôt que les terres cultivables.

En protégeant ses espaces agricoles, viticoles et forestiers, le territoire se dote des moyens de préserver son identité, de garantir sa résilience alimentaire et de maintenir une économie rurale dynamique, en parfaite cohérence avec les ambitions du SRADDET et les exigences nationales en matière de sobriété foncière.

II. FAVORISER UNE AGRICULTURE ORIENTEE VERS LA CONSOMMATION LOCALE

Malgré un fort potentiel agricole, le territoire de Sélestat Alsace Centrale ne répond pas encore pleinement à ses besoins alimentaires. Le diagnostic révèle une offre locale dynamique mais insuffisamment connectée à la demande des habitants, des collectivités et des acteurs économiques. Les filières courtes souffrent d'un manque de foncier, d'infrastructures de transformation, de logistique et de coordination.

Dans un contexte de transition écologique, renforcer les liens entre production et consommation devient une condition essentielle de la souveraineté alimentaire. Il s'agit de réduire l'empreinte carbone du système alimentaire, de soutenir les filières locales et de créer des emplois durables dans les territoires ruraux et périurbains.

Le cadre législatif soutient cette évolution : la loi EGAlim impose 50 % de produits durables dans la restauration collective, la loi Climat et Résilience consacre l'alimentation durable comme objectif de planification, et le SRADDET Grand Est encourage la relocalisation de la production agricole et la valorisation des circuits courts.

Le Projet d'Aménagement Stratégique identifie la relocalisation alimentaire comme un levier de transition. Le DOO en décline la mise en œuvre en soutenant l'installation de nouvelles exploitations tournées vers la consommation locale, en facilitant l'accès au foncier et en reconnaissant la transformation et la vente directe comme activités agricoles à part entière. Il promeut le développement d'infrastructures locales (plateformes de regroupement, magasins de producteurs, outils de transformation) et appui le Projet Alimentaire Territorial (PAT) coordonnant les acteurs publics et privés.

Le DOO encourage également l'agriculture urbaine et périurbaine : jardins partagés, toitures productives, fermes urbaines ou espaces pédagogiques contribuent à la cohésion sociale et à la qualité de vie. Ces formes nouvelles de production devront être intégrées aux projets d'aménagement et bénéficier d'un cadre réglementaire adapté.

Ces orientations visent à bâtir un système alimentaire de proximité, sobre et résilient, capable de relier les mondes agricole et urbain. En soutenant la diversification des filières et la structuration des circuits courts, le SCoT renforce la souveraineté alimentaire et la cohésion territoriale.

III. MAINTENIR LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ET LES SPECIFICITES AGRICOLES LOCALES

La diversité des paysages agricoles – plaines du Ried, coteaux viticoles, prairies d'altitude, vergers et zones irriguées – constitue l'un des grands atouts du territoire. Cette mosaïque d'activités participe à la richesse économique, écologique et paysagère de Sélestat Alsace Centrale. Pourtant, la pression foncière, la fragmentation des exploitations et la diffusion urbaine menacent la viabilité de ce modèle.

Le SCoT vise à préserver ces équilibres en conciliant développement urbain et pérennité des espaces agricoles. Les orientations s'appuient sur la loi Climat et Résilience, la loi d'Avenir pour l'agriculture, et le SRADDET Grand Est, qui imposent la justification des consommations d'espaces et la prise en compte des impacts agricoles dans les projets d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement Stratégique réaffirme l'importance d'une agriculture intégrée à la planification urbaine. Le DOO traduit cette ambition en imposant une évaluation systématique des impacts agricoles pour tout projet d'urbanisation : continuité du foncier, accès aux parcelles, valeur agronomique des sols, irrigation, et cohérence paysagère. Ces évaluations doivent orienter le développement vers des secteurs à faible valeur agricole et garantir la viabilité économique des exploitations.

Les documents d'urbanisme devront définir des zones de constructibilité agricole strictement encadrées, fondées sur la fonctionnalité des exploitations, les perspectives d'évolution, et les contraintes environnementales et paysagères. Ils devront aussi préserver les entités agricoles de forte valeur (AOC, vergers, prairies permanentes, terres dédiées au maraîchage, etc.) et assurer la continuité des exploitations périurbaines, exposées aux conflits d'usage.

En consolidant les équilibres agricoles et en protégeant les filières locales, le SCoT garantit la cohérence du territoire, la qualité de ses paysages et la pérennité de son économie rurale. Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de résilience climatique et de vitalité des campagnes.

J. DEVELOPPER UN TOURISME DURABLE, DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE

I. VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES TOUT EN PRESERVANT LES RESSOURCES

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale bénéficie d'un patrimoine touristique d'exception, alliant richesse culturelle, diversité naturelle et qualité paysagère. Des sites emblématiques tels que le Haut-Koenigsbourg, la Route des Vins, les vallées vosgiennes ou encore le Ried forment un socle d'attractivité reconnu à l'échelle régionale et internationale. Cette notoriété se traduit par une forte fréquentation, qui constitue à la fois une opportunité économique et une source de pression sur les milieux fragiles et les infrastructures locales.

Dans un contexte de transition écologique, le développement touristique doit désormais concilier mise en valeur du patrimoine et sobriété dans l'usage des ressources. Les flux croissants sur certains sites entraînent des phénomènes de saturation, d'érosion, de conflits d'usage et de perturbation des écosystèmes. Parallèlement, la demande touristique évolue : les visiteurs recherchent des expériences plus authentiques, respectueuses de l'environnement, basées sur la découverte, la lenteur et la proximité. Le territoire doit donc orienter sa stratégie vers un tourisme équilibré, fondé sur la qualité plutôt que sur la quantité.

Le cadre législatif soutient cette orientation. La loi Climat et Résilience et le SRADDET Grand Est encouragent la sobriété foncière, la préservation des paysages et l'adaptation au changement climatique. La loi Montagne impose une vigilance particulière pour tout aménagement en altitude, tandis que la séquence « éviter, réduire, compenser » du Code de l'environnement encadre les interventions sur les milieux sensibles. Ces références invitent à planifier un développement touristique maîtrisé, respectueux de la biodiversité et des paysages.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT affirme clairement cette ambition : faire du tourisme un levier économique au service d'un développement durable. Il s'agit de valoriser les grands sites existants tout en préservant leur intégrité écologique, de diversifier les pratiques vers des formes plus douces (randonnée, vélo, fluvial, nature), et de mieux répartir la fréquentation sur l'ensemble du territoire. L'amélioration de l'accessibilité par des mobilités alternatives à la voiture (navettes, transports collectifs, modes actifs) et l'aménagement d'équipements sobres (aires d'accueil, stationnements, signalétique intégrée) participent à cet équilibre.

Les documents d'urbanisme locaux devront traduire ces principes :

- ▶ intégrer les enjeux environnementaux et paysagers dans tout projet touristique ;
- ▶ planifier la gestion des flux sur les sites à forte fréquentation ;
- ▶ encadrer l'extension des équipements existants et favoriser leur adaptation climatique ;

- autoriser les aménagements légers de découverte de la nature uniquement dans le respect de la séquence ERC.

Ainsi, le DOO vise à garantir un développement touristique harmonieux, conciliant attractivité, sobriété et résilience environnementale.

II. PROMOUVOIR LE TOURISME DE PROXIMITE ET LA VALORISATION DU BATI EXISTANT

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale présente une offre touristique riche mais inégalement répartie. Les flux se concentrent sur quelques sites emblématiques, tandis que d'autres espaces, pourtant porteurs d'un fort potentiel, restent peu valorisés. Cette concentration génère des déséquilibres : surfréquentation localisée, pression sur les infrastructures et sous-exploitation du patrimoine rural, artisanal et paysager.

Dans ce contexte, il est essentiel de promouvoir un tourisme diffus, ancré dans les villages, fondé sur le patrimoine bâti et les savoir-faire locaux. La réutilisation du bâti existant (maisons de centre-bourg, anciennes fermes, bâtiments vacants, etc.) offre une opportunité majeure pour développer des hébergements à taille humaine : gîtes, chambres d'hôtes, auberges rurales. Ce modèle privilégie la sobriété foncière, renforce l'économie locale et préserve la cohérence paysagère.

Par ailleurs, la réutilisation du bâti existant pour des fonctions touristiques constitue également un levier de sauvegarde du patrimoine bâti. Certains bâtiments, anciens logements ou fermes traditionnelles, ne répondent plus toujours aux standards contemporains d'habitat permanent (confort, accessibilité, performance énergétique) et peinent à retrouver preneur comme résidences principales. Leur reconversion en hébergements touristiques à taille humaine (gîtes, chambres d'hôtes, logements de courte durée) permet ainsi de leur redonner une fonction active, de préserver le patrimoine architectural local et d'éviter la dégradation ou la vacance. Ce modèle n'entre pas nécessairement en concurrence avec le logement permanent, mais vient en complémentarité, en redonnant vie à un bâti délaissé tout en contribuant à la vitalité économique des centralités rurales. Il convient toutefois de veiller à un juste équilibre entre offre touristique et besoins résidentiels, afin de garantir la mixité et la cohésion sociale dans les villages et centres-bourgs.

Le SRADDET Grand Est et la loi Climat et Résilience appellent à ce type de développement sobre, en limitant l'artificialisation et en soutenant la reconversion du patrimoine. Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT s'inscrit dans cette dynamique en favorisant la diversité des formes d'hébergement, la mise en réseau des acteurs et la diffusion des retombées économiques sur l'ensemble du territoire.

Les nouvelles pratiques (écotourisme, tourisme fluvial ou éducatif) doivent être encouragées. Elles permettent de répartir la fréquentation, de renforcer l'identité locale et de prolonger la saison touristique. Les itinérances douces (vélo, marche, canaux) participent également à cette diversification en valorisant des circuits à faible impact.

Les documents d'urbanisme devront :

- ▶ autoriser la transformation du bâti existant en hébergement touristique dans les centres-bourgs sous réserve de pouvoir répondre au besoin en résidences principales ;
- ▶ encadrer strictement les localisations en dehors des enveloppes urbaines ;
- ▶ permettre la modernisation des campings et hôtels ;
- ▶ assurer la cohérence architecturale et paysagère des projets.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière et de transition écologique du territoire, tout en renforçant la vitalité économique et l'identité locale.

III. ENCOURAGER LE TOURISME D'ITINERANCE PAR LES MODES ACTIFS

Le territoire dispose d'un réseau remarquable de voies vertes, pistes cyclables et sentiers de randonnée reliant plaine, piémont et montagne. Cet atout structurel fait de l'Alsace Centrale un terrain privilégié pour développer un tourisme d'itinérance douce, fondé sur la marche, le vélo et les mobilités actives.

L'itinérance permet de découvrir les paysages et le patrimoine tout en limitant l'empreinte carbone et les nuisances liées à la voiture. Sélestat, grâce à sa gare centrale et à ses connexions régionales, peut devenir la porte d'entrée d'un tourisme bas carbone, combinant train, vélo et circuits de découverte.

Pour renforcer ce modèle, il convient de combler les discontinuités du réseau, d'améliorer la signalétique et de créer des équipements simples et réversibles : aires de repos, abris, points d'eau, bornes de réparation. Ces aménagements soutiennent l'expérience du visiteur tout en respectant l'environnement.

Les documents d'urbanisme devront réserver des emprises pour les itinéraires cyclables, assurer les liaisons entre les centralités, les sites touristiques et les gares, et favoriser les projets autour de la gare de Sélestat. Ces mesures contribueront à structurer un véritable maillage de mobilités touristiques durables à l'échelle du territoire.

Ce tourisme d'itinérance s'inscrit dans la stratégie de transition écologique : il réduit les émissions de gaz à effet de serre, favorise la proximité et soutient les acteurs locaux en diffusant les flux sur tout le territoire.

IV. SOUTENIR UN TOURISME CULTUREL, ACCESSIBLE ET INCLUSIF

Le patrimoine culturel et immatériel de Sélestat Alsace Centrale constitue un pilier de son identité et de son attractivité. Entre Sélestat « Ville d'art et d'Histoire », le Val d'Argent « Pays d'Art et d'Histoire », les nombreux festivals, les musées, bibliothèques, friches réhabilitées et événements de plein air, le territoire offre une diversité rare d'expériences culturelles. Ces atouts nourrissent un tourisme de proximité, vecteur de lien social et de vitalité locale.

Cependant, plusieurs enjeux demeurent : garantir l'accessibilité pour tous les publics, préserver les lieux d'accueil d'événements culturels, et favoriser la modularité des espaces. L'aménagement doit permettre à la fois la mise en valeur du patrimoine et la création de lieux polyvalents capables d'accueillir différents usages sans consommer de nouveaux sols.

Le cadre législatif renforce cette exigence : le SRADDET Grand Est promeut l'égalité d'accès à la culture, la loi Climat et Résilience encourage la mutualisation des usages, et la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées de 2005 sur l'accessibilité universelle rappelle le droit de chacun à participer à la vie culturelle.

Le DOO soutient donc un tourisme culturel inclusif, fondé sur la valorisation du cadre bâti existant et sur des aménagements sobres, modulables et accessibles. Les documents d'urbanisme devront identifier et protéger les lieux propices aux manifestations, prévoir des équipements collectifs (sanitaires, signalétique, mobilier), et favoriser les aménagements réversibles. L'objectif est de faire de la culture un levier de cohésion, de participation citoyenne et de rayonnement territorial, tout en préservant les ressources.

V. ACCOMPAGNER L'INNOVATION TOURISTIQUE ET LA DIVERSIFICATION DES PRATIQUES

Le changement climatique, la transformation des attentes et l'évolution des modes de vie imposent une réinvention des pratiques touristiques. La baisse de l'enneigement, la hausse des températures et la rareté de l'eau appellent à repenser les modèles saisonniers et les équipements existants, en particulier dans les zones de montagne.

L'innovation touristique devient ainsi un moteur de transition. Elle ne se limite pas à la technologie : elle inclut les dimensions sociales, territoriales et écologiques du tourisme. Le territoire doit soutenir les initiatives qui favorisent un tourisme quatre saisons, respectueux de l'environnement, connecté mais sobre, et ancré dans les ressources locales.

La requalification des sites existants, comme la station des Bagenelles, illustre cette logique. Elle permet de transformer les lieux monofonctionnels en espaces d'activités diversifiés (randonnée, VTT, bien-être, découverte patrimoniale), étalant la fréquentation sur l'année. De nouvelles pratiques de loisirs légers

(micro-aventure, trail, bivouac, écotourisme) peuvent être accompagnées par des dispositifs réversibles, une gestion maîtrisée des accès et des outils de sensibilisation environnementale.

Le numérique offre également des leviers d'innovation sobres en foncier : visites augmentées, applications interactives, guidages dématérialisés, outils de médiation culturelle. Ces solutions enrichissent l'expérience du visiteur sans artificialiser les sites.

Les documents d'urbanisme joueront un rôle clé :

- ▶ autoriser la requalification des sites existants ;
- ▶ encadrer les nouveaux équipements hors enveloppe urbaine selon la séquence ERC ;
- ▶ anticiper les besoins liés aux pratiques innovantes ;
- ▶ garantir l'accessibilité et l'intégration paysagère des aménagements.

Cette orientation vise à rendre le territoire plus attractif, résilient et inventif, en soutenant des formes de tourisme responsables, sobres et inclusives. Elle prolonge les objectifs du SCoT en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de valorisation des patrimoines vivants.

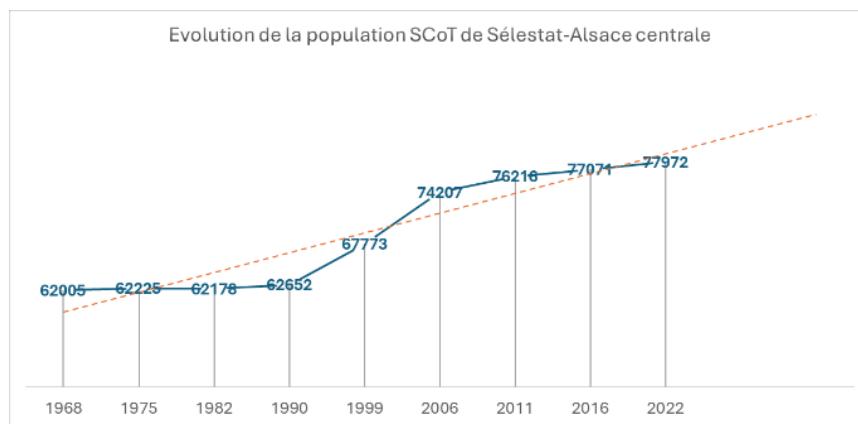
AXE IV - ORGANISER L'OFFRE DE LOGEMENTS, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES, DE MOBILITES ET FAVORISER LA DENSIFICATION

A. OFFRIR UN HABITAT DE QUALITE POUR TOUS

I. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE POUR REPONDRE AUX BESOINS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1. Objectifs globaux

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale, qui rassemble près de 78 000 habitants, connaît depuis une vingtaine d'années une croissance démographique modérée mais régulière.

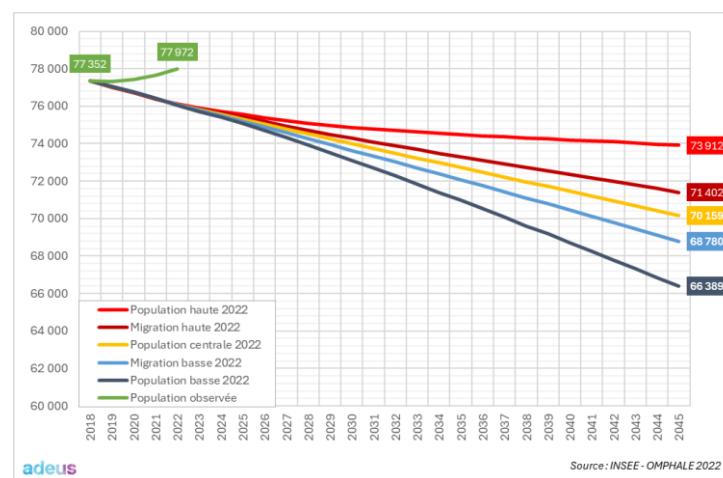


Le diagnostic met en évidence que cette progression s'accompagne d'une hausse plus rapide du nombre de ménages que de la population elle-même. Comme dans de nombreux territoires français, ce phénomène s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages, le vieillissement de la population et la diversification croissante des parcours résidentiels.

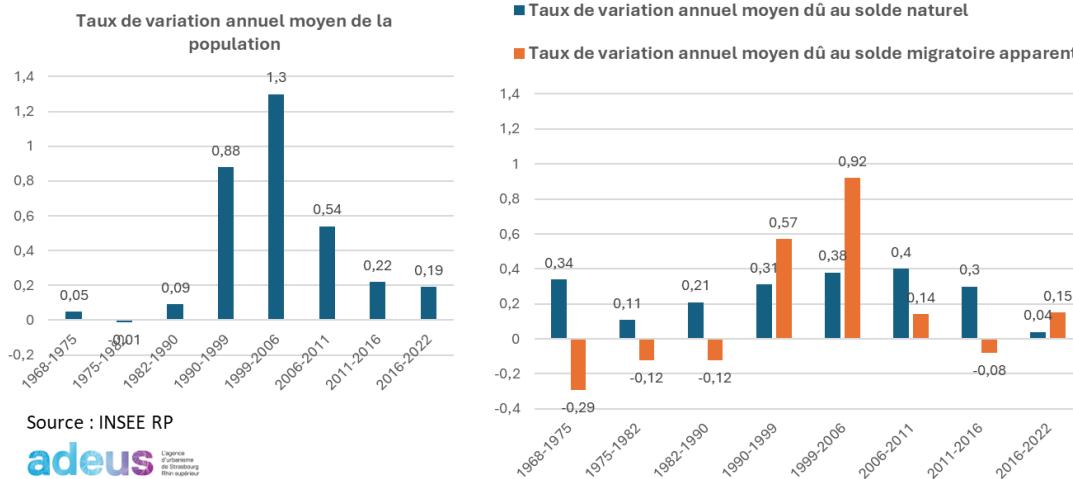
Cette évolution exerce une pression accrue sur le parc de logements, générant des tensions dans plusieurs communes : inadéquation de l'offre, insuffisance de logements disponibles, situations persistantes de mal-logement (précarité énergétique, hébergement contraint, logements indignes) et concurrence renforcée entre les usages résidentiels, touristiques et secondaires dans certaines zones du territoire.

Les besoins futurs en logements sont étroitement liés aux tendances démographiques à venir. Différents scénarios prospectifs ont été débattus avec les élus du territoire lors de plusieurs temps d'échanges. Toutefois, l'exercice s'est trouvé complexifié par les limites du modèle OMPHALE 2022 valable pour la période 2018-2070 de l'INSEE, dont la fiabilité s'avère faible pour le territoire du SCoT, et plus largement pour le Bas-Rhin.

En effet, les projections les plus optimistes issues de ce modèle anticipaient, à partir de 2018, une baisse rapide de la population sur le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Or, les données réelles de recensement publiées depuis montrent au contraire une reprise de la croissance démographique (courbe verte).



Cet écart s'explique principalement par un retour à la normale de l'attractivité résidentielle du territoire. La période 2011-2016, utilisée comme référence par le modèle OMPHALE 2022, correspondait à une phase de ralentissement conjoncturel, liée à la forte polarisation des acteurs de l'immobilier (publics et privés) sur l'Eurométropole de Strasbourg et à une production particulièrement faible de logements neufs, notamment à Sélestat, comme le diagnostic l'a déjà souligné.



Dans ces conditions, il ne serait pas pertinent à ce stade de retenir l'hypothèse d'une baisse démographique à court, ni même à moyen terme, comme le suggère le modèle OMPHALE 2022. Pour le plus long terme, il faudra attendre de nouvelle modélisation de l'INSEE dont les dates ne sont pas connues à ce jour.

L'évolution de la population et des ménages constatée, tout comme les signes de tension du marché immobilier justifient de poursuivre la production de logements, à la fois en quantité suffisante pour répondre aux besoins démographiques et économiques, mais aussi qualitativement adaptée à la diversité des situations locales.

Cette stratégie doit s'inscrire dans un cadre réglementaire exigeant, qui impose la sobriété foncière et la planification rigoureuse. Le SRADDET Grand Est impose ainsi un développement maîtrisé et équilibré, tandis que la loi Climat et Résilience fixe un cap clair vers le Zéro Artificialisation Nette, renforçant la nécessité de justifier toute ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, la loi SRU impose aux communes un effort de production de logements sociaux pour garantir la mixité et prévenir les inégalités territoriales. Dans ce contexte, le DOO se donne pour objectif de fixer une trajectoire réaliste de production de logements, fondée sur une approche territorialisée, en cohérence avec les capacités d'accueil, les ambitions environnementales et les besoins exprimés.

Pour objectiver les besoins sur une base méthodologique solide, les projections des besoins en logement ont été réalisés en s'appuyant sur l'outil national OTELO (Outil pour la TErritorialisation de la production de LOgements). Il s'agit d'un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema. Il a été conçu pour aider à estimer les besoins en logements dans les territoires, en prenant en compte divers facteurs comme les projections démographiques

OMPHALE, bien qu'imparfaites pour notre territoire, les évolutions du parc de logements, en particulier celles concernant la vacance de logements, mais aussi des indicateurs du mal-logement ou des ménages non logés.

OTELO propose différents scénarios combinant projections démographiques et hypothèses de décohabitation. En raison de l'écart constaté entre, d'une part, les projections démographiques du modèle OMPHALE 2022 de l'INSEE — intégrées à OTELO et rappelées ci-dessus — et, d'autre part, la croissance réelle de la population, qu'aucun scénario n'avait anticipée, nous avons choisi, faute de mieux, de fonder les estimations OTELO sur les projections démographiques "population haute" et sur un scénario de décohabitation tendanciel, la diminution de la taille des ménages étant globalement linéaire depuis 1968

Le scénario retenu conduit à un objectif moyen de production de 290 logements par an sur vingt ans, calibré pour répondre aux besoins réels tout en limitant l'impact foncier. Ce volume de production est ajusté aux contraintes environnementales, aux ressources disponibles (notamment en eau potable et en assainissement), et aux ambitions fortes de renouvellement urbain. Il est justifié pour près de 74 % par la démographie (décohabitations, migrations résidentielles...), la variation des logements vacants et des résidences secondaires et à hauteur de 26 % par les autres facteurs (ménages hébergés, en situation de logements inadaptés...).

Cet objectif de production de logements est modeste, dans la mesure où il s'appuie sur le modèle OMPHALE qui projette une baisse de population même en population haute. Toutefois, il apparaît pour l'heure réaliste au regard de la production réelle de la dernière décennie. C'est pourquoi le SCoT a fait le choix d'inscrire cet objectif dans le SCoT, tout en précisant que d'ici au bilan à six ans du SCoT, le modèle de projection démographique OMPHALE sera vraisemblablement réajusté et l'observation des dynamiques du territoire réévaluées, ce qui permettra, le cas échéant, de revoir cet objectif.

2. Objectifs territorialisés

La territorialisation de ces objectifs s'appuie sur des critères, qui ont conduit une répartition de l'effort de production de manière différenciée et cohérente entre les EPCI et dans le respect de l'armature urbaine.

La Communauté de communes de Sélestat et Territoires, pôle structurant de l'Alsace centrale, niveau supérieur de l'armature urbaine concentre une part importante des besoins en lien avec son développement urbain, économique et social.

Le Val d'Argent présente un taux de vacance élevé et un potentiel significatif de requalification, incitant à privilégier la mobilisation du bâti existant. Toutefois, des opérations de renouvellement urbain en cours ou à venir appellent une programmation spécifique tenant compte des enjeux de qualité, de densité et d'équité.

Le Ried de Marckolsheim fait face à une pression particulière liée à la concurrence entre l'hébergement de courte durée, type AirBnb, attractif en raison de sa proximité à Europa Park, deuxième parc d'attractions le plus fréquenté d'Europe, avec 6 millions d'entrées annuelles, et les résidences principales, nécessitant une vigilance accrue sur l'usage et la destination des logements.

L'armature urbaine constitue par ailleurs un levier essentiel pour structurer cette production. Les dix polarités majeures du territoire (regroupant quatorze communes) concentreront ainsi 75 % de l'effort de production, en raison de leur rôle moteur, de leur niveau d'équipement, et de leur capacité à accueillir un développement plus dense et mieux desservi. Les trente-huit villages, quant à eux, accueilleront 25 % des logements à produire, contribuant à leur maintien démographique et à l'équilibre territorial, dans une logique de développement contenu et adapté. Cette répartition permet de soutenir une croissance maîtrisée, centrée sur les lieux de vie existants, favorisant la revitalisation des centralités et limitant l'étalement urbain.

La ressource en eau et la capacité des réseaux d'assainissement imposent toutefois des limites structurelles. Certaines zones de plaine sont sensibles aux sécheresses, et des zones de montagne au manque d'eau disponible consécutif à la diminution de l'enneigement et donc de la rétention hivernale. Par ailleurs, certains secteurs d'habitat diffus avec des réseaux sous-dimensionnés, ne pourront accueillir de nouveaux logements qu'en fonction des ressources disponibles. Le DOO conditionne ainsi la production de logements à une programmation maîtrisée, intégrée dans les documents d'urbanisme locaux, et appuyée sur des études de capacité technique. Il s'agit d'éviter toute surconsommation de ressources ou création de déséquilibres environnementaux durables.

Les PLU(i) et les PLH joueront un rôle clé dans la déclinaison opérationnelle de ces objectifs. Ils devront préciser les modalités de production de l'offre nouvelle, en définissant les densités, les formes urbaines et les périmètres d'intervention. Ils devront territorialiser les objectifs de production par secteur ou par polarité, intégrer les contraintes techniques et environnementales, et mettre en place des dispositifs de suivi, par exemple à travers l'observatoire de l'habitat du PETR. L'ensemble de cette démarche devra viser à articuler les besoins sociaux, les enjeux environnementaux et la cohérence territoriale.

Cette orientation vient ainsi répondre aux exigences du DOO en matière d'urbanisation sobre, de transition écologique et de soutien à l'attractivité du territoire. Elle garantit une production de logements fondée sur la réalité des besoins, ancrée dans les dynamiques locales, compatible avec les capacités du territoire, et tournée vers un développement équilibré, inclusif et durable.

II. REMOBILISER LE PARC EXISTANT

1. Remettre sur le marché des logements vacants

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est confronté à une vacance résidentielle significative dans plusieurs communes. Ce phénomène touche particulièrement le Val d'Argent, caractérisé par un parc de logements ancien, parfois inadapté ou dégradé, ainsi que certaines centralités intermédiaires où l'attractivité résidentielle tend à diminuer.

Ces logements vacants, de typologies diverses, sont souvent situés dans des secteurs déjà desservis par les équipements et infrastructures, ce qui constitue une opportunité stratégique pour réinvestir les tissus urbains existants tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière. Dès lors, la remobilisation du parc de logements vacants s'impose comme une priorité pour satisfaire les besoins en habitat sans recourir à l'artificialisation de nouveaux espaces.

Cette orientation est pleinement cohérente avec les cadres réglementaires nationaux et régionaux. La loi Climat et Résilience fixe un cap clair vers le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, en affirmant la nécessité de densifier les tissus existants et de privilégier les logiques de renouvellement urbain. Le SRADDET Grand Est, dans cette même dynamique, valorise la réutilisation du bâti comme un levier majeur de la transition écologique et propose la réduction de la vacance comme alternative crédible à la construction neuve en extension urbaine. Dans ce contexte, la remise sur le marché des logements vacants ne constitue pas seulement une réponse locale à une problématique de disponibilité foncière, mais s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement durable et responsable.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT exprime cette volonté d'adopter un modèle d'urbanisation sobre, basé sur la mobilisation prioritaire des ressources internes au tissu urbain. Il affirme la nécessité de valoriser les centralités, de réduire les déséquilibres territoriaux et de lutter contre l'habitat indigne. Dans cette logique, remettre en usage les logements vacants participe d'un triple objectif : limiter l'extension urbaine, renforcer la qualité résidentielle dans les centres-bourgs, et garantir une plus grande équité d'accès au logement pour l'ensemble des populations.

Sur le plan opérationnel et économique, la vacance prolongée d'un logement constitue un facteur de dévitalisation des coeurs de ville. Elle engendre un « effet domino » sur l'activité commerciale, la fréquentation des services et la perception générale du cadre de vie.

Des dispositifs d'accompagnement sont d'ores et déjà mobilisés sur le territoire, à l'image de l'OPAH-RU en cours à Sélestat et celle prévue dans le Val d'Argent. C'est pourquoi, la réduction de la vacance est un paramètre qui a été pris en compte dans l'évaluation des besoins en logement présentée ci-avant.

Il convient toutefois d'adopter une approche territorialisée du phénomène de vacance et de comprendre ses ressorts locaux. Dans certaines communes, celle-ci peut être temporaire ou spéculative, tandis que dans d'autres, elle reflète un désintérêt plus structurel, nécessitant une intervention publique résolue. C'est

pourquoi, le DOO ne donne pas d'objectif quantitatif de la réduction de la vacance, mais prévoit une réponse différenciée, fondée sur un diagnostic précis par commune ou quartier, et intégrée dans les dispositifs de revitalisation existants, tels que les programmes Petites Villes de Demain ou les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Cette adaptation territoriale permet de mieux cibler les actions à mener et de maximiser l'impact des politiques publiques.

Les documents d'urbanisme locaux, et en particulier les PLU(i) et le PLH, joueront un rôle central dans la mise en œuvre de cette stratégie. Ils devront identifier les secteurs présentant un potentiel de remise en usage, restreindre les ouvertures à l'urbanisation tant que les gisements de vacance ne sont pas mobilisés, et fixer des objectifs concrets en matière de réhabilitation. Des outils réglementaires, fiscaux et fonciers peuvent également être mobilisés pour limiter la vacance prolongée, tels que la taxe sur les logements vacants, le droit de préemption urbain ou encore la mise en place de servitudes d'utilité publique liées à la remise sur le marché.

Pour réussir cette remobilisation à l'échelle du territoire, une action transversale est recommandée. Le DOO invite les collectivités à accompagner les propriétaires privés, à travers des campagnes de sensibilisation, des guichets d'ingénierie, des aides financières adaptées, et des partenariats avec les acteurs du logement social. L'objectif est d'inscrire cette action dans une logique de parcours résidentiel, de reconquête des centralités et de cohérence territoriale, tout en contribuant activement à la réduction de l'empreinte foncière.

Ainsi, la remise sur le marché des logements vacants s'affirme comme une réponse stratégique aux besoins actuels et futurs en matière de logement. Elle participe à la revitalisation des centralités, améliore l'attractivité résidentielle, favorise l'usage durable des ressources bâties et limite le recours à l'urbanisation de nouveaux espaces.

2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements et encourager la rénovation thermique des bâtiments

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est confronté à une problématique liée à l'âge et parfois la vétusté de son parc résidentiel. Près de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1975, soit avant l'entrée en vigueur des premières réglementations thermiques. Ce patrimoine bâti ancien, souvent mal isolé, énergivore, voire parfois insalubre, génère des situations de précarité énergétique pour de nombreux ménages, notamment les plus modestes et les personnes âgées. Par ailleurs, une partie de la vacance observée dans certaines communes est directement liée à l'état dégradé des logements, qui nécessitent des travaux importants pour redevenir habitables. Au-delà de ces enjeux sociaux et énergétiques, la réhabilitation thermique constitue un levier décisif pour revaloriser les centralités urbaines et villageoises, en participant à la revitalisation de l'habitat existant dans les coeurs de ville, tout en limitant la consommation de foncier.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire national et régional. La loi Climat et Résilience de 2021 fixe des objectifs ambitieux de lutte contre les passoires thermiques, notamment par l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores. La Stratégie nationale bas carbone et le Plan national de rénovation énergétique appellent à une massification de la rénovation du parc existant, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel. Le SRADDET Grand Est, quant à lui, encourage la sobriété foncière par la réutilisation du bâti et promeut l'usage de matériaux bio et géo-sourcés dans les opérations de réhabilitation. Ces cadres réglementaires confortent le rôle central de la rénovation thermique dans la transition écologique et énergétique des territoires.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT renforce cette logique en affirmant la nécessité d'adapter le parc de logements aux effets du changement climatique. Il insiste sur l'importance de soutenir les opérations de renouvellement urbain, en particulier dans les tissus anciens dégradés ou dans les centralités confrontées à une perte d'attractivité. En mobilisant en priorité le bâti existant, le SCoT poursuit un objectif de sobriété foncière et de justice sociale, tout en améliorant durablement la qualité de vie des habitants.

La stratégie portée par le DOO s'appuie sur plusieurs orientations concrètes. Elle vise d'abord à améliorer la performance énergétique du bâti ancien, qui constitue la principale source de déperdition thermique. En ciblant les logements les plus énergivores, il est possible d'obtenir rapidement des résultats tangibles en matière de consommation énergétique, de réduction des émissions de GES et de confort thermique. Le programme d'actions du PCAET prévoit des dispositifs permettant d'accompagner ces évolutions. À cet effet, le DOO encourage la mobilisation des dispositifs publics existants tels que les OPAH, les OPAH-RU ou le Pacte territorial France Rénov', en particulier dans les centres anciens.

La stratégie vise également à concilier efficacité énergétique et qualité patrimoniale. L'isolation thermique par l'extérieur peut, dans certains cas, modifier l'apparence des façades traditionnelles. Le DOO intègre cette problématique en autorisant des dépassements de gabarits jusqu'à 30 centimètres, tout en veillant à préserver l'intégration paysagère et architecturale des bâtiments réhabilités. Cette mesure permet de répondre aux exigences techniques de la rénovation tout en respectant l'identité locale.

En s'attaquant à la précarité énergétique, la rénovation thermique devient aussi un outil de justice sociale. Les logements les plus énergivores sont souvent occupés par des ménages fragiles, qui subissent des charges de chauffage élevées et un inconfort thermique important. Une rénovation bien ciblée permet non seulement de réduire ces charges, mais aussi d'améliorer la santé des occupants et de prolonger la durée de vie des logements concernés.

Enfin, la réhabilitation est promue comme une alternative plus soutenable à la construction neuve, dans un contexte de sobriété foncière. Revaloriser le tissu urbain existant permet de limiter l'artificialisation des sols, d'optimiser les réseaux et services déjà en place, et d'ancrer l'aménagement du territoire dans une logique de ville sur la ville, de village sur le village, principes de durabilité.

Les documents d'urbanisme locaux auront un rôle à jouer dans cette stratégie. Les PLU(i) et cartes communales devront intégrer des règles favorables à la rénovation énergétique, en adaptant par exemple les gabarits ou les types de matériaux autorisés. Ils devront également accompagner les extensions ou adaptations des logements anciens avec des critères de performance énergétique, tout en encourageant l'usage de matériaux locaux et compatibles avec le bâti traditionnel. Des dispositifs incitatifs pourront être intégrés dans les secteurs ciblés par des opérations de requalification urbaine.

Cette orientation s'articule naturellement avec les autres axes du DOO. Elle participe à la sobriété foncière en réduisant la pression sur les extensions urbaines, s'inscrit dans la transition énergétique en améliorant l'efficacité thermique du parc résidentiel, et contribue à l'économie circulaire par l'usage de matériaux durables et la réduction des besoins en nouvelles constructions.

La réhabilitation du parc existant s'impose ainsi comme un pilier incontournable de la stratégie d'aménagement durable portée par le DOO. Elle répond aux enjeux climatiques et sociaux, valorise les ressources locales, limite l'impact environnemental du développement résidentiel, et offre aux collectivités les moyens de renforcer l'attractivité de leurs centralités tout en luttant efficacement contre la précarité énergétique.

III. RECHERCHER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOBRE EN CONSOMMATION FONCIERE

En cohérence avec les orientations et objectifs mentionnés à l'axe IIB-III. « Suivre une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limitation de l'artificialisation des sols sur 20 ans », la production de nouveaux logements devra rechercher la sobriété foncière.

1. Produire des logements en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain

La production de logements sur le territoire du SCoT doit désormais s'inscrire dans une logique exigeante de sobriété foncière, pleinement en cohérence avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols à horizon 2050. Cette orientation résulte de constats clairs issus du diagnostic territorial : les dynamiques d'étalement urbain, bien que modérées, continuent d'exercer une pression constante sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier à la périphérie des polarités urbaines. Parallèlement, les potentialités internes au tissu urbain – telles que les friches, les logements vacants ou les dents creuses déjà artificialisées – offrent encore des opportunités. En ce sens, le territoire dispose d'un réservoir pour répondre aux besoins en logements sans avoir recours systématiquement à de nouvelles consommations d'espace.

Ce principe est renforcé par le cadre réglementaire national et régional. La loi Climat et Résilience fixe une trajectoire nationale de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, avec une première étape contraignante : réduire de moitié la consommation foncière entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente. Le SRADDET Grand Est vient préciser ces ambitions à l'échelle régionale, en fixant des objectifs différenciés selon les territoires et en insistant sur la densification, le recyclage urbain et la gestion économe du foncier. En parallèle, le Code de l'urbanisme impose désormais aux documents locaux de justifier toute ouverture à l'urbanisation par l'épuisement des gisements internes mobilisables, qu'il s'agisse de renouvellement, de densification ou de mutation du bâti.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT s'inscrit pleinement dans cette logique. Il promeut une urbanisation recentrée sur les centralités, une requalification des espaces déjà urbanisés et une évolution des formes urbaines plus compactes, mieux adaptées aux besoins contemporains. Ce modèle soutient une ville plus dense, plus qualitative et plus résiliente, capable de garantir un haut niveau de services tout en réduisant son empreinte sur les espaces agricoles et naturels.

Dans cette optique, plusieurs leviers opérationnels sont mobilisables. Le renouvellement urbain constitue l'un des axes majeurs de la stratégie : il permet de recycler les friches, d'adapter le bâti ancien, et de densifier les quartiers existants sans extension. Ces démarches ont pour effet direct de préserver les espaces

naturels, tout en optimisant l'usage des réseaux et équipements en place. Le DOO fait du renouvellement urbain un principe structurant de l'urbanisation future.

De plus, l'exploitation des potentialités du bâti existant permet de produire du logement sans artificialiser. Cela passe par la division de maisons individuelles, la surélévation, l'extension, ou encore la reconversion de bâtiments vacants qu'ils soient économiques, agricoles ou résidentiels. Ces solutions, sobres et peu consommatrices d'espace, doivent être encouragées et priorisées par les documents d'urbanisme locaux.

Pour favoriser cette approche, le DOO pose à chaque commune un objectif minimum de production de nouveaux logements sans consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Autrement dit, les objectifs de production de logements tels qu'ils ont été définis précédemment doivent être réalisés pour 70 % d'entre eux sans consommation d'ENAF dans les polarités de l'armature urbaine et pour 60 % dans les villages entre 2021 et 2040 et respectivement 80 % et 70 % au cours de la période 2041-2050. Cet objectif ambitieux au regard de la réalité actuelle s'inscrit dans la volonté des élus de pouvoir réserver la majorité de l'enveloppe maximale dont ils peuvent disposer pour des activités, notamment économiques productives, qui trouvent moins facilement leur place au sein du tissu habité.

► Règle entre 2021 et 2040

Objectif minimum de production de nouveaux logements sans consommation d'ENAF

- ⇒ 70 % des nouveaux logements produits dans les polarités de l'armature urbaine ne consommeront pas d'ENAF
- ⇒ 60 % des nouveaux logements produits dans les villages de l'armature urbaine ne consommeront pas d'ENAF

► Règle à partir 2041

- ⇒ 80 % des nouveaux logements produits dans les polarités de l'armature urbaine ne consommeront pas d'ENAF.
- ⇒ 70 % des nouveaux logements produits dans les villages de l'armature urbaine ne consommeront pas d'ENAF.

La mise en œuvre de cette stratégie suppose une connaissance fine du foncier mobilisable. L'identification des gisements fonciers (dents creuses déjà artificialisées, tissus mutables) est indispensable pour guider les projets. Elle doit être accompagnée d'une action foncière volontariste, reposant sur des outils comme le portage par les établissements publics fonciers, les SEM, ou les collectivités elles-mêmes, afin de faciliter les opérations de densification et de requalification. Le DOO encourage une approche territorialisée, opérationnelle et proactive de la gestion du foncier.

Dans ce cadre, les PLU(i) jouent un rôle essentiel. Ils devront analyser systématiquement les gisements internes mobilisables, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, et ne permettre l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser qu'en dernier recours. Ils traduiront les objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière et encadreront les formes urbaines (emprise au sol, gabarits, divisions de terrain) afin d'assurer un usage optimisé du foncier, sans compromettre la qualité de vie et l'insertion paysagère.

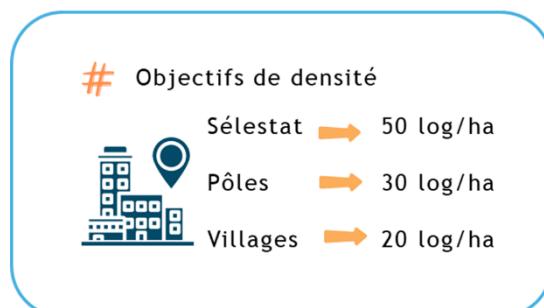
Cette orientation contribue de manière directe aux autres axes du DOO. Elle alimente la transition écologique en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle favorise une organisation territoriale plus cohérente des mobilités et des services, en réduisant les distances et en renforçant la proximité. Elle limite les conflits d'usage avec les fonctions économiques ou agricoles, et soutient une croissance mieux maîtrisée et plus durable.

2. Densifier la production de logements

La densification de la production de logements constitue une orientation structurante du SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Elle vise à concilier la satisfaction des besoins en logements et la maîtrise de l'empreinte foncière du développement urbain, dans un contexte marqué par la nécessaire sobriété de la consommation d'espace. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des principes de la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose la réduction progressive de l'artificialisation des sols et positionne la densification comme un levier prioritaire pour répondre à la demande résidentielle sans étendre les zones urbanisées.

Le diagnostic territorial a mis en évidence que les formes urbaines actuelles, en particulier en périphérie des bourgs et villages, demeurent faiblement denses, avec une forte présence d'habitat individuel et une sous-utilisation des espaces déjà urbanisés. Ces configurations offrent pourtant un potentiel important de densification et de renouvellement, permettant d'accueillir de nouveaux logements sans recourir à l'ouverture de terrains supplémentaires.

Afin d'encadrer les productions futures, le SCoT fixe aux communes, selon leur place dans l'armature urbaine, des objectifs de densité minimale moyenne, exprimés en nombre de logements à l'hectare.



Ces densités minimales moyennes de logements à l'hectare sont fixées :

- ▶ En extension du tissu urbain
 - à partir de 0,25 ha pour les secteurs en extension du tissu urbain
- ▶ Dans le tissu urbain
 - à partir de 0,50 ha pour les secteurs en densification et en renouvellement urbain dans le tissu urbain

Si les densités sont les mêmes que celles du SCoT précédent, les seuils d'application ont été précisées pour garantir une application plus effective des principes de densification, les opérations de construction se situant souvent sur des emprises inférieures à un hectare. Ainsi, les objectifs de densité s'appliquent désormais à partir de 0,25 hectare pour les secteurs en extension du tissu urbain, et à partir de 0,50 hectare pour les secteurs en densification ou en renouvellement urbain situés dans le tissu bâti existant. Les secteurs d'une superficie inférieure à ces seuils ne sont pas concernés par les densités minimales promues par le SCoT mais doivent tendre à optimiser l'usage du foncier. Le choix de deux seuils distincts (0,25 ha et 0,50 ha) répond à une volonté d'adaptation aux contextes urbains différenciés. Le seuil plus élevé retenu pour les opérations situées dans le tissu existant traduit la nécessité de prendre en compte les contraintes du bâti et du parcellaire déjà en place (morphologie urbaine, accessibilité, cohabitation des usages, intégration patrimoniale). Il permet d'éviter que l'exigence de densité ne constitue un frein à la mise en œuvre de projets ou à la remobilisation de fonciers diffus. En effet, dans les secteurs déjà bâties, la densification reste plus délicate à conduire : elle nécessite une approche fine, progressive et qualitative, conciliant optimisation foncière et respect du cadre urbain existant.

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi) disposent d'une marge d'adaptation leur permettant, si elles le souhaitent, de considérer cette densité minimale comme une moyenne à atteindre à l'échelle de l'ensemble de leur territoire urbanisable. Cette approche, plus souple, permet d'adapter les formes urbaines aux spécificités locales tout en assurant le respect de l'objectif global. Dans ce cas, le document d'urbanisme devra démontrer de manière explicite comment cette densité moyenne sera atteinte dans la temporalité du SCoT. Il est toutefois précisé qu'aucun secteur ne pourra présenter une densité inférieure à 70 % de la valeur fixée par le SCoT pour la commune, afin de garantir la cohérence et la compatibilité des projets. Par exemple, pour une commune dont l'objectif est fixé à 20 logements à l'hectare, aucun secteur ne devra avoir une densité inférieure à 14 logements à l'hectare ; un autre secteur pourra, à l'inverse, atteindre 26 logements à l'hectare, de manière à maintenir la moyenne communale à 20 logements à l'hectare.

Les documents d'urbanisme locaux, et en particulier les PLU(i), jouent un rôle central dans la mise en œuvre de ces orientations. Ils devront intégrer les objectifs de densité dans leurs règlements et leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et veiller à ce que les formes urbaines proposées permettent effectivement d'atteindre les seuils définis. Les projets d'aménagement devront justifier la densité retenue et s'inscrire dans une trajectoire cohérente de densification à moyen et long terme, en articulation avec la politique foncière et les dynamiques locales de renouvellement urbain. Par ailleurs, les superficies destinées à la réalisation d'équipements collectifs au sein des secteurs d'extension doivent être déduites de la surface servant de base au calcul de densité, tandis que les réseaux, voiries et espaces publics ordinaires y sont inclus.

La densification doit néanmoins demeurer maîtrisée et qualitative. Une croissance trop rapide ou mal encadrée risquerait de générer des tensions sociales, de dégrader la qualité du cadre de vie et de saturer les infrastructures existantes. C'est pourquoi le SCoT promeut une densification progressive, qualitative et adaptée aux contextes locaux, inspirée notamment des démarches de type « BIMBY » ou « BUNTI », qui favorisent la division parcellaire raisonnée, la

création d'un logement supplémentaire en fond de parcelle, la surélévation ou l'extension mesurée de bâtiments existants. Ces démarches permettent d'augmenter la capacité résidentielle sans altérer le tissu urbain ni bouleverser l'équilibre morphologique des quartiers pavillonnaires.

La réussite de la densification repose également sur son acceptabilité sociale. Elle suppose une approche concertée, une attention particulière à la qualité architecturale et paysagère des opérations, ainsi qu'une diversification de l'offre résidentielle pour répondre à la pluralité des besoins. Les projets doivent veiller à proposer des logements attractifs, bien insérés dans leur environnement, et intégrant des espaces partagés qui contribuent à la qualité de vie et au vivre-ensemble. Une stratégie globale de densification douce, construite avec les acteurs locaux, constitue ainsi un levier essentiel pour orienter la politique foncière, renforcer la cohérence du développement communal et garantir une meilleure appropriation par les habitants.

3. Diversifier les types d'habitat en limitant la production de logements individuels purs

La diversification des formes d'habitat, couplée à une réduction ciblée de la production de logements individuels purs, constitue un levier de transformation de la politique résidentielle sur le territoire de Sélestat Alsace Centrale. Le diagnostic territorial met en évidence une prédominance du logement individuel isolé, qui, bien qu'enore prisé, ne correspond plus toujours aux besoins ni aux capacités financières des ménages. Cette forme d'habitat s'est généralisée au fil des décennies, même dans des secteurs où la densification et la mixité typologique seraient plus adaptées. Or, elle génère une forte consommation foncière, un étalement urbain difficile à maîtriser, ainsi que des coûts accrus pour les infrastructures et les services publics.

Parallèlement, les besoins des habitants évoluent : les jeunes ménages, les familles monoparentales, les seniors ou encore les personnes en situation de perte d'autonomie expriment une demande croissante pour des logements plus compacts, accessibles et modulables et souvent aussi moins chers. De nombreuses familles recherchent des habitats à échelle humaine, intégrés dans leur environnement, favorisant les liens sociaux tout en restant financièrement abordables. Des formes telles que l'individuel en bande, maison bi ou quadri-famille (maisons en bande, petits collectifs, duplex), les résidences intergénérationnelles ou participatives, ou encore les logements évolutifs offrent des réponses adaptées, à la fois plus sobres en foncier et plus flexibles.

À l'échelle nationale et régionale, le cadre réglementaire conforte cette orientation. La loi Climat et Résilience limite les formes urbaines extensives et promeut des formes d'urbanisation plus compactes. Le SRADDET Grand Est inscrit la diversité typologique comme une condition de résilience et d'attractivité, tandis que le Code de l'urbanisme autorise les SCoT à formuler des prescriptions qualitatives et typologiques. La diversification résidentielle devient ainsi un objectif partagé, à la fois écologique, social et économique.

Dans ce contexte, le DOO fixe un objectif clair : favoriser la mixité typologique et limiter la production d'individuel pur.

Pour les opérations d'aménagement à partir de 0,5 hectare, il s'agit d'introduire au minimum 40 % de logements non individuels purs. Ceci dans le but d'introduire systématiquement une diversité de formes, quelle que soit la taille de la commune, sans exclure totalement la maison individuelle. Il s'agit de transformer progressivement les logiques de production, souvent orientées par défaut vers l'habitat pavillonnaire, en incitant à innover et à mieux utiliser l'espace disponible. Ce seuil permet aussi une meilleure intégration des projets dans leur environnement urbain ou paysager, tout en assurant une réponse plus équilibrée aux besoins démographiques.

A l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement inscrite dans le PLU, chaque commune, en fonction de sa place dans l'armature urbaine, tendra vers une part minimale de logements hors individuel pur, telle que mentionnée dans le tableau ci-après :

# Objectifs de diversification des typologies			
Armature urbaine du SCoT		Part minimale de logements hors individuel pur, à savoir collectif, bifamille, individuel en bande (au moins un mur mitoyen)	
Pôles urbains majeurs	Ville centre du SCoT Pôles intermédiaires d'agglomération	Sélestat Ebersheim, Châtenois, Kintzheim, Muttersholtz, Scherwiller	75 % 60 %
Pôles secondaires	Tripôle : Ste-Marie-aux-Mines, Ste-Croix-aux-Mines-Lièpvre		50 %
	Marckolsheim Villé		60 % 60 %
Pôle relais	Hilsenheim, Wittisheim, Sundhouse		50 %
Villages	Toutes les autres communes		40 %

Les documents d'urbanisme locaux, notamment les PLU(i), devront traduire cette orientation dans leurs règlements et orientations d'aménagement. Cela passera par des prescriptions sectorisées sur les typologies de logements, des seuils de diversité obligatoires dans les zones à urbaniser, et la prévention des stratégies de contournement, comme le morcellement artificiel des zones pour éviter les obligations de mixité. Par ailleurs, les opérations d'ensemble devront être encouragées, car elles permettent une planification plus cohérente, une intégration architecturale et paysagère de qualité, et une vraie diversité résidentielle.

Toutefois, Sainte-Marie-aux-Mines et Sainte-Croix-aux-Mines pourront déroger à cette règle. Leur parc immobilier comprend déjà une part importante de logements collectifs anciens denses, les formes intermédiaires ou individualisées de qualité pourront être privilégiées pour diversifier l'offre, favoriser l'attractivité résidentielle et introduire une plus forte mixité sociale.

Le DOO recommande également la mise en place d'outils d'accompagnement, de sensibilisation et de médiation foncière pour les collectivités, les promoteurs et les habitants. L'objectif est de favoriser l'émergence de projets innovants tels que l'habitat participatif, les résidences seniors insérées dans les centralités, ou encore les formes hybrides combinant espaces privatifs et partagés. L'approche intégrée de l'aménagement, associant logements, espaces publics, mobilités douces et équipements de proximité, est à privilégier pour garantir la cohérence d'ensemble.

IV. DIVERSIFIER L'OFFRE POUR SATISFAIRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

Le Projet d'aménagement stratégique affiche que le territoire du SCoT devra permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses ressources, à ses besoins et à son parcours de vie. Cela suppose une offre en logement diversifiée en termes de statut, de typologie, de coût et de localisation.

1. Orientation transversale

La diversification de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale constitue une condition essentielle pour accompagner les parcours résidentiels des habitants, dans un contexte de mutation démographique, sociale et économique. L'enjeu est de permettre à chacun (jeunes actifs, familles, personnes âgées, ménages modestes ou en précarité) de trouver un logement adapté à ses ressources, à ses besoins et aux différentes étapes de sa vie, sans être contraint à la mobilité géographique subie.

Le diagnostic territorial met en évidence une offre de logements encore trop homogène dans certaines communes, souvent dominée par le modèle du logement individuel familial classique. Cette configuration ne répond plus toujours à la réalité des trajectoires résidentielles actuelles, marquées par les recompositions familiales, le vieillissement de la population, l'augmentation des ménages isolés, ou encore l'aspiration à des logements plus flexibles et accessibles. Le déficit de petites typologies, de logements locatifs – sociaux comme privés – ou encore la difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes ménages limitent la mobilité résidentielle et creusent les inégalités territoriales. Il est donc nécessaire de dépasser les modèles standardisés de production pour construire une offre de logements à la fois diversifiée, évolutive et ancrée dans les réalités locales.

Cette orientation s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire solide. La loi SRU fixe des objectifs de production de logements sociaux dans certaines communes pour corriger les déséquilibres d'offre. La loi Égalité et Citoyenneté promeut une répartition équitable de l'habitat sur les territoires. La loi Climat et Résilience, quant à elle, rappelle l'impératif de justice spatiale dans les politiques d'aménagement. Le SRADDET Grand Est complète ces orientations en recommandant une offre résidentielle inclusive et adaptée aux besoins évolutifs de la population. Ensemble, ces textes confortent une approche territoriale du logement, fondée sur la sobriété, l'inclusivité et la diversité.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT affirme ainsi la nécessité de territorialiser les réponses à l'échelle de chaque commune, en évitant les spécialisations excessives qui concentreraient, par exemple, tous les logements sociaux ou les petites typologies dans les seules centralités. Au contraire, chaque commune, quel que soit son rang dans l'armature urbaine, doit pouvoir accueillir une diversité de populations et de logements. C'est une condition indispensable pour maintenir la vitalité des écoles, des commerces, des services de proximité, pour favoriser la solidarité entre générations, et pour limiter les déplacements contraints, sources de dépendance à l'automobile.

La diversification des logements, en termes de taille, de statut (location, accession, social, privé), de forme (intermédiaire, collectif, individuel groupé), permet de répondre à des besoins variés : maintien à domicile des personnes âgées, accueil des jeunes actifs, accession pour les ménages modestes... Elle constitue un levier de résilience sociale du territoire, en anticipant les évolutions démographiques et économiques.

Dans cette optique, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être privilégiées. Elles permettent une conception intégrée des projets, favorisant la mixité typologique et fonctionnelle, une meilleure insertion urbaine et architecturale, et une acceptabilité sociale accrue grâce à la concertation.

Le DOO invite les documents d'urbanisme locaux – PLU(i), cartes communales – à traduire ces principes dans leurs règlements et orientations d'aménagement, par des prescriptions sur la diversité des typologies, des règles favorisant la mixité des statuts, ou encore des dispositions facilitant l'habitat léger ou alternatif là où pertinent.

Le zonage et les règles d'occupation du sol devront évoluer pour encourager cette diversification : variation des hauteurs, réduction des surfaces minimales, différenciation des emprises au sol... autant d'outils pour intégrer l'individuel groupé, l'habitat évolutif ou les solutions partagées. Ces orientations devront être appuyées par des politiques locales de l'habitat ambitieuses (PLH, OPAH...), par des partenariats entre collectivités, bailleurs et acteurs de l'innovation résidentielle, et par des dispositifs de suivi pour piloter les rééquilibrages nécessaires.

L'enjeu est aussi de doter le territoire d'outils d'observation partagés au niveau du PETR, permettant de suivre l'évolution réelle de l'offre en matière de typologies, de statuts et de localisation. Ce pilotage fin permettra d'adapter les politiques aux besoins identifiés et d'ajuster les objectifs en fonction des dynamiques à l'œuvre.

Enfin, cette orientation de diversification est en parfaite synergie avec les autres axes du DOO. Elle favorise la sobriété foncière (axe II) par une meilleure occupation du tissu urbain existant, soutient la mobilité durable (axe IV) en limitant les déplacements contraints, et répond aux besoins des actifs et des familles en lien avec le développement économique local (axe III).

En ce sens, la diversification de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire n'est pas une option, mais une nécessité pour garantir le droit au logement pour tous, soutenir la cohésion territoriale et anticiper les mutations à venir.

2. Favoriser une offre de logements abordables et socialement diversifiée

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est confronté à une insuffisance de logements abordables, socialement diversifiés et équitablement répartis. Le diagnostic territorial met en évidence une part encore limitée de logements aidés, concentrée dans un nombre restreint de communes, créant ainsi des déséquilibres à l'échelle intercommunale. Pourtant, les besoins en logements accessibles se multiplient, portés par une diversité croissante de profils : jeunes ménages, familles modestes, personnes âgées disposant de faibles ressources, ou encore travailleurs saisonniers ou précaires. À cela s'ajoute une pression foncière localisée dans certaines centralités urbaines, souvent liée à la rareté du foncier disponible, à la spéculation immobilière ou encore à la pression touristique, comme c'est le cas dans le Ried de Marckolsheim à proximité d'Europa-Park.

Face à ces constats, la production de logements abordables et diversifiés est une priorité incontournable. Elle permet non seulement de répondre aux besoins concrets des habitants, mais aussi de préserver la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, d'éviter les phénomènes d'exclusion ou de concentration, et de garantir à chacun une place dans les communes, quelles que soient ses ressources ou sa situation. Loin de se limiter aux seules obligations légales, cette ambition s'inscrit dans un cadre réglementaire national et régional favorable. Bien que le territoire ne soit pas soumis aux obligations de la loi SRU, les grandes orientations en matière de solidarité urbaine, de justice sociale et de résilience imposent un engagement volontaire dans cette direction. Les lois SRU, Égalité et Citoyenneté, Climat et Résilience, ainsi que le SRADDET Grand Est, convergent toutes vers une même exigence : développer une offre de logements aidés adaptée, sobre en foncier, et répartie sur l'ensemble des territoires.

Cette volonté est pleinement portée par le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT, qui fait de la cohésion sociale et territoriale une pierre angulaire de son projet. Réduire les inégalités d'accès au logement implique d'offrir une réponse ajustée à chaque profil de ménage, en diversifiant les statuts d'occupation, les typologies et les formes de logement. Cette approche permet d'atteindre un triple objectif : renforcer l'équité sociale, favoriser les parcours résidentiels et consolider la mixité territoriale à toutes les échelles, y compris dans les communes de petite taille.

Chaque commune, quelle que soit sa place dans l'armature urbaine, est ainsi appelée à contribuer à l'effort collectif de production de logements abordables. Cette logique de territorialisation permet d'éviter les effets de polarisation sur quelques secteurs dynamiques et d'assurer une répartition équilibrée de l'effort social.

Ainsi, les opérations d'aménagement (à dominante d'habitat) à partir d'un hectare et plus devront comprendre au moins 20 % de logements aidés.

Définition du logement aidé au sens du SCoT Sélestat Alsace centrale :

- **Les logements sociaux « classiques » (logements gérés par des bailleurs sociaux)**
- *Les logements du parc privé conventionnés à l'APL (inclus les logements conventionnés ANAH à loyer "social" ou "très social", mais pas ceux conventionnés à loyer "intermédiaire") ;*
- *Les logements ou lits des logements - foyer conventionnés (inclus les logements foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, et résidences sociales) ;*
- *Les places des Centres d'hébergements et de réinsertion sociale (CHRS) et de Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) ;*
- *Les terrains locatifs familiaux, sont exclues les aires d'accueil des gens du voyage et les aires de grand passage ;*
- *Les logements du parc privé en intermédiation locative ;*
- *Les logements faisant l'objet d'un Prêt social de location-accession (PSLA) ;*
- *Les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS).*

Au-delà des obligations que le SCoT fixe aux opérations d'aménagement (à dominante habitat) à partir d'un hectare, chaque commune, selon sa place dans l'armature urbaine cherchera à travers l'ensemble des opérations de logements réalisées sur la durée du SCoT à atteindre une part minimale de logements aidés :

Répartition des types de logements aidés à créer d'ici 2045 en fonction de l'armature urbaine

Armature urbaine du SCoT		Part minimale de logements aidés par commune*	
Pôles urbains majeurs	Ville centre du SCoT	Sélestat	20 %
	Pôles intermédiaires d'agglomération	Ebersheim, Châtenois, Kintzheim, Muttersholtz, Scherwiller	15 %
	Pôles secondaires	Tripôle : Ste-Marie-aux-Mines, Ste-Croix-aux-Mines-Lièpvre	15 %
		Marckolsheim	15 %
		Villé	15 %
	Pôle relais	Hilsenheim, Wittisheim, Sundhouse	10 %
	Villages	Toutes les autres communes	5 %

Les orientations du DOO prévoient toutefois une différenciation des objectifs selon le niveau d'offre existant : les communes disposant déjà d'un parc significatif de logements aidés, supérieur ou égal à 20 % au sens de la loi SRU, sont exemptées d'objectifs supplémentaires. Cela permet de concentrer les efforts sur les zones en déficit, souvent rurales ou périurbaines, tout en respectant les équilibres existants.

En parallèle, l'offre de logements abordables ne doit pas être uniforme : elle doit intégrer les besoins spécifiques de certaines catégories de population, telles que les étudiants, les personnes âgées, les familles monoparentales ou les publics en insertion. La diversité des typologies, des usages et des modalités d'occupation est donc un gage d'efficacité et de durabilité.

La mise en œuvre de ces ambitions repose sur des outils d'urbanisme et de programmation adaptés.

Les documents locaux, qu'il s'agisse des PLU(i), des cartes communales ou des PLH, devront intégrer ces orientations en identifiant des emplacements réservés pour les opérations aidées, en définissant des secteurs de mixité sociale, ou encore en encadrant la diversité par des servitudes de taille minimale ou maximale. L'obligation d'inclure 20 % de logements aidés dans les opérations d'aménagement à partir d'un hectare constitue une disposition structurante, qui permet d'ancrer la diversité sociale dans les projets à venir, tout en préservant une souplesse d'adaptation selon les contextes locaux.

Cette stratégie devra être appuyée par des politiques de mobilisation foncière volontaristes. Il est indispensable d'anticiper les besoins en logements aidés par des réserves foncières, des actions de portage ou des interventions directes des collectivités, avec le soutien de l'établissement public foncier d'Alsace, des bailleurs sociaux ou des opérateurs publics. La diversification de l'offre devra également intégrer des formes d'habitat alternatives, telles que l'habitat intergénérationnel, partagé ou participatif, mais aussi des dispositifs de location à loyer maîtrisé dans le parc privé, via le conventionnement de logements et l'intermédiation locative. Enfin, les collectivités devront être accompagnées dans le montage de projets mixtes, de la phase de conception jusqu'à la communication, en passant par la recherche de financements ou la mobilisation d'acteurs locaux.

Cette orientation stratégique est en cohérence avec les autres axes du DOO : elle s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en favorisant le renouvellement urbain ; elle participe aux objectifs de transition écologique en valorisant le foncier existant ; elle soutient également l'enjeu d'accessibilité aux services et aux équipements en facilitant l'implantation de logements abordables à proximité des transports et des pôles d'activité. Par sa transversalité, cette démarche incarne une volonté forte d'inclusion et de justice sociale. Elle vise à faire du droit au logement une réalité tangible pour tous les habitants, à renforcer les solidarités à l'échelle locale, et à bâtir un territoire où chacun peut trouver sa place, indépendamment de ses moyens ou de sa situation de vie.

3. Apporter des réponses en hébergement et en logement à des publics ayant des besoins spécifiques

3.1. Les personnes âgées

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est confronté à un vieillissement démographique marqué, qui s'accentuera d'ici 2045, en particulier dans les secteurs ruraux. Cette tendance lourde fait émerger des besoins croissants en logements adaptés à la perte progressive d'autonomie, tout en révélant une inégale répartition de l'offre existante. Les personnes âgées expriment, dans leur grande majorité, le souhait de rester à domicile aussi longtemps que possible, ce qui suppose non seulement des logements appropriés, mais également un environnement urbain accessible, des services de proximité, et des solutions alternatives aux établissements médicalisés classiques. À ce jour, l'offre reste trop concentrée dans certains pôles urbains, laissant de nombreuses communes sans réponse adaptée aux besoins de leurs habitants âgés. De plus, la mobilité réduite de ces publics impose un maillage territorial plus fin, permettant un accès direct aux commerces, aux soins et à la vie sociale, sans nécessité de déplacements motorisés.

Dans ce contexte, le SCoT fixe l'ambition de réorganiser et diversifier l'offre d'hébergement et de logement destinée aux personnes âgées, dans une optique d'équité territoriale, de cohésion sociale et de préservation de l'autonomie. Cette orientation s'inscrit dans le prolongement des grandes politiques nationales et régionales. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement incite à développer des formes d'habitat alternatives aux EHPAD, telles que les habitats partagés, les colocations seniors ou les résidences intergénérationnelles. De son côté, la loi Climat et Résilience encourage une ville inclusive, attentive aux publics vulnérables.

Ces orientations réglementaires trouvent une traduction concrète dans le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT, qui affirme comme priorité la capacité du territoire à anticiper les mutations démographiques et à organiser les réponses à la dépendance dans une logique territorialisée. Il s'agit notamment de favoriser le maintien à domicile, de proposer des logements évolutifs, et de localiser les solutions d'hébergement en cohérence avec les services de proximité. Pour cela, le DOO promeut une réponse plurielle au vieillissement, tenant compte de la diversité des profils et des situations. Il convient de développer une gamme d'offres allant des structures médicalisées à des logements ordinaires adaptés, en passant par des formes intermédiaires d'habitat inclusif. Ces solutions alternatives aux EHPAD doivent être prioritairement implantées dans les centralités urbaines, là où l'offre en services, en transports et en équipements peut garantir aux personnes âgées une autonomie réelle et une intégration dans la vie sociale locale. Toutefois, le maintien du lien social est également primordial et peut justifier des réponses adaptées hors des centralités urbaines.

Au-delà de la localisation, la qualité d'usage est déterminante. Il est impératif d'adapter l'espace public, le mobilier urbain, les cheminements et la signalétique afin de créer un cadre de vie réellement accessible et sécurisé. De même, les projets neufs comme les opérations de réhabilitation devront intégrer une

proportion significative de logements de plain-pied ou aisément adaptables. Ce principe d'inclusivité doit devenir une norme dans toutes les formes de production résidentielle, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain.

Toutefois, même l'accompagnement du maintien à domicile et la diversité de l'offre à destination des seniors s'améliore, le vieillissement toujours plus marqué de la population ne permettra d'échapper au besoin d'une offre médicalisée.

En ce sens, le SCoT a inscrit la nécessité de développer l'offre en EHPAD à Marckolsheim pour renforcer l'offre dans la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim

Pour accompagner cette stratégie, les documents d'urbanisme locaux (PLU(i), cartes communales et PLH) joueront un rôle central. Ils devront identifier des secteurs propices à l'accueil de logements pour seniors, intégrer des exigences en matière d'accessibilité et d'adaptabilité dans leurs règlements, et orienter les opérations vers les polarités les mieux équipées. Le croisement avec les données du schéma gérontologique départemental permettra de mieux cibler les priorités territoriales, en lien avec les acteurs médico-sociaux.

En complément, des recommandations opérationnelles viennent appuyer cette orientation. Il s'agit de soutenir les formes d'habitat intergénérationnel, favorisant l'autonomie et le lien social ; de mobiliser le parc privé via des dispositifs d'adaptation et de rénovation tels que MaPrimeAdapt' ; ou encore de renforcer les coopérations locales pour encourager les initiatives innovantes, comme les habitats inclusifs ou les cohabitations solidaires. La coordination avec les établissements de santé et les services sociaux est également essentielle, notamment pour faire émerger des projets de proximité dans les communes rurales.

Enfin, cette démarche s'articule avec les autres axes du DOO. En intégrant les logements adaptés dans les centralités, elle participe à la sobriété foncière et à la valorisation du tissu urbain existant. Elle rejoint les objectifs de transition écologique en promouvant en facilitant les mobilités douces et l'accès aux services. Elle répond aussi à un impératif de justice sociale et de dignité, en permettant à chacun de vieillir dans de bonnes conditions, sans exclusion géographique ni précarité résidentielle.

La prise en compte du vieillissement dans la stratégie d'aménagement du territoire ne peut plus être différée. Elle constitue un enjeu structurant pour les décennies à venir, un levier de solidarité territoriale, et un marqueur fort de la capacité d'un territoire à offrir un habitat inclusif, adapté et respectueux de la diversité de ses habitants.

3.2. Les personnes en situation de handicap

La prise en compte des personnes en situation de handicap dans l'accès au logement répond à un enjeu d'inclusion sociale et d'égalité des droits. Conformément à la loi du 11 février 2005 et à la loi ELAN de 2018, les logements neufs doivent intégrer des exigences d'accessibilité ou être évolutifs pour s'adapter aux besoins des habitants. Cette orientation est également soutenue par le SRADDET Grand Est, qui encourage un habitat accessible à tous, ainsi que par la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées.

Ceci est d'autant plus important que territoire de Sélestat Alsace Centrale, marqué par un vieillissement démographique et une offre inégalement répartie de logements adaptés, doit anticiper les besoins croissants en matière d'accessibilité. L'objectif est de garantir une répartition équitable de logements accessibles ou adaptables, y compris dans les communes rurales et les projets de renouvellement urbain, en veillant à leur proximité avec les services, équipements et transports. Cela participe pleinement à la cohérence du projet de territoire porté par le SCoT, en faveur d'un aménagement inclusif, durable et solidaire.

3.3. Les gens du voyage

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est concerné par la présence de publics dits « mobiles », parmi lesquels les gens du voyage occupent une place particulière. Leur situation est multiple : certains conservent un mode de vie itinérant traditionnel, d'autres sont semi-sédentaires et résident ponctuellement sur des terrains familiaux, tandis que certains sont totalement sédentarisés, tout en conservant un statut administratif de gens du voyage. Cette diversité de profils appelle des réponses différenciées et adaptées. Or, le diagnostic territorial a mis en évidence des manques, qu'il s'agisse de l'insuffisance ou de l'inadéquation de l'aire d'accueil existante, de l'absence de stationnement temporaire fonctionnel, ou d'une connaissance encore partielle des besoins réels du fait de situations informelles et d'un suivi dispersé.

Le cadre réglementaire national, avec notamment la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, oblige les départements à se doter d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), auquel les collectivités doivent contribuer. En parallèle, les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) prennent en compte la précarité résidentielle des gens du voyage, notamment ceux engagés dans une trajectoire de sédentarisation. Le SRADDET Grand Est appelle quant à lui à une planification territoriale prenant en compte toutes les formes de mobilités et les besoins spécifiques des populations dites vulnérables.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT affirme la volonté d'un territoire solidaire et inclusif, garantissant un droit effectif au logement et un cadre de vie digne pour l'ensemble des habitants, quelle que soit leur situation. Il souligne l'importance de traiter équitablement tous les parcours résidentiels, y compris ceux des publics en situation de grande précarité. L'intégration des gens du voyage dans la stratégie territoriale participe ainsi d'une gestion apaisée et responsable du territoire, en évitant les conflits d'usage et les ruptures sociales.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU(i) et cartes communales) devront traduire ces orientations en identifiant des emplacements adaptés, en intégrant des règles d'urbanisme compatibles avec les résidences mobiles (gabarits, accès, viabilisation...), et en créant les conditions d'une mise en œuvre opérationnelle. Cette dernière passe par l'accessibilité physique des terrains, leur bonne insertion dans le tissu urbain et paysager, et une répartition territoriale équilibrée. L'objectif est d'éviter tant la concentration que l'évitement, en affirmant un principe de solidarité intercommunale.

L'action publique doit également s'appuyer sur un travail partenarial et une concertation approfondie avec les associations spécialisées, les familles concernées et les opérateurs sociaux.

3.4. Les personnes nécessitant un hébergement d'urgence ou temporaire

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale, bien qu'à dominante rurale et périurbaine, n'est pas épargné par les formes de précarité résidentielle qui touchent l'ensemble du pays. Des personnes en errance, des ménages confrontés à des accidents de parcours (tels que des ruptures familiales, pertes d'emploi ou sorties d'hébergement provisoire) mais aussi des individus sortant d'institution ou de l'hôpital se trouvent régulièrement en situation de grande fragilité. Ces réalités sont aggravées par une pression croissante sur le parc locatif social, qui limite les possibilités de relogement rapide, et par l'insuffisance de structures d'hébergement temporaire accessibles dans des secteurs bien desservis. Le SCoT, en tant qu'outil de planification stratégique, se doit de jouer pleinement son rôle d'aménageur solidaire, en posant les conditions foncières, réglementaires et spatiales permettant l'émergence d'une offre diversifiée d'hébergement d'urgence et de transition.

Ce positionnement est en parfaite cohérence avec les orientations fixées aux échelons supérieurs. Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) définit les priorités en matière d'accès au logement pour les publics précaires et encourage une répartition territoriale équilibrée des hébergements. La loi ALUR, dès 2014, a renforcé la nécessité d'intégrer ces objectifs dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLH). La loi ELAN, quant à elle, promeut le développement de structures alternatives d'hébergement de transition (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative), perçues comme des passerelles vers le logement autonome. Enfin, le Code de l'action sociale et des familles affirme clairement le droit à un hébergement d'urgence inconditionnel, et appelle les territoires à créer les conditions d'accueil effectives.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT pose les bases d'un territoire inclusif, où chaque habitant, quelle que soit sa situation, peut trouver une solution résidentielle adaptée. Il insiste sur la nécessité de garantir un parcours résidentiel complet, intégrant les hébergements temporaires ou d'urgence comme maillons essentiels de la chaîne de solidarité. Il en va non seulement de la dignité des personnes, mais aussi de l'efficacité globale des politiques sociales, de santé et d'insertion. L'accès à un hébergement sécurisé, même transitoire, conditionne la capacité des individus à se soigner, à retrouver un emploi, à scolariser leurs enfants ou à exercer leurs droits fondamentaux.

Dans cette perspective, le DOO viser la mise en place d'une offre adaptée et stratégiquement localisée. Les structures d'hébergement doivent être prioritairement implantées dans les centralités urbaines, où se concentrent les services sociaux, les équipements de santé, les réseaux de transport et les opportunités d'insertion. Une attention particulière doit être portée à la diversité des dispositifs : au-delà de l'hébergement d'urgence stricto sensu, il convient d'encourager les pensions de famille, les résidences sociales, les foyers pour jeunes en rupture, les logements pour femmes victimes de violence, ou encore les dispositifs spécifiques pour personnes en sortie d'hospitalisation. Cette diversité permet de répondre avec justesse à la pluralité des situations.

Les documents d'urbanisme locaux devront traduire cette ambition. Les PLU(i) devront identifier des emplacements propices à l'implantation de ces structures, en particulier dans les zones urbaines accessibles et bien desservies. Ils devront adapter les règles d'urbanisme pour permettre la construction de nouveaux équipements, mais aussi la reconversion de bâtiments vacants ou sous-utilisés, comme d'anciens hôtels ou logements inoccupés. La mixité fonctionnelle et d'usage devra être favorisée, pour que ces lieux d'hébergement s'intègrent harmonieusement au tissu urbain et ne soient pas isolés. Les PLH, de leur côté, devront planifier le développement de l'offre d'hébergement sur la durée, en lien avec les diagnostics issus du PDALHPD.

La réussite de cette politique passe également par des partenariats étroits avec les associations gestionnaires, les bailleurs sociaux, les services de l'État et les collectivités. Une stratégie foncière active, intégrant réserves et baux à construction, devra être mobilisée pour sécuriser le développement de ces structures. L'objectif est clair : éviter toute concentration, toute stigmatisation, et garantir une insertion urbaine et sociale digne pour les personnes hébergées.

V. FAVORISER L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE ET AUX EVOLUTIONS CLIMATIQUES

1. Modularité, mutualisation et mutabilité des logements

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale connaît, comme ailleurs, une évolution rapide et profonde des modes de vie. Télétravail, recomposition des familles, vieillissement de la population, multiplication des ménages d'une seule personne ou encore transitions professionnelles fréquentes dessinent de nouveaux parcours résidentiels. Pourtant, le parc de logements, souvent peu flexible et inadapté, peine à répondre à ces nouvelles réalités. Trop rigide, mal isolé, difficilement adaptable, le bâti existant ne permet pas de suivre les besoins des habitants dans la durée. Parallèlement, les effets déjà perceptibles du changement climatique (vagues de chaleur, sécheresses, inondations, surchauffe urbaine) exigent une conception plus résiliente et sobre des constructions. Il est donc indispensable de penser autrement les logements de demain : plus évolutifs, plus partagés, plus durables et surtout capables de s'adapter aux usages, aux fonctions et aux contextes changeants.

Ce changement de paradigme s'inscrit dans un cadre réglementaire et stratégique clair. La loi Climat et Résilience promeut la sobriété foncière et énergétique, encourage la réversibilité des constructions et impose une anticipation des effets du changement climatique. La Stratégie Nationale Bas-Carbone appelle au développement d'un habitat flexible, économe et adaptable. Le SRADDET Grand Est, quant à lui, invite à une architecture résiliente, tournée vers la qualité de vie, la modularité et la capacité d'adaptation du bâti aux évolutions environnementales et sociales. L'ensemble de ces textes forme un socle d'objectifs partagés, auquel le SCoT entend répondre.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT place la qualité du cadre de vie et l'innovation résidentielle au cœur de sa vision. Il affirme l'ambition de concevoir un territoire capable d'offrir un habitat durable, accessible et modulable, en lien avec les transitions à l'œuvre. Les constructions nouvelles doivent répondre à cette exigence, en proposant des logements adaptés à toutes les étapes de la vie, favorisant le lien social, et résilients face aux aléas climatiques.

Cela suppose d'abord de concevoir des logements modulables, capables d'évoluer avec leurs occupants. Séparation, recomposition familiale, vieillissement ou mobilité professionnelle ne devraient pas systématiquement impliquer un déménagement, mais pouvoir être accompagnés par une transformation des espaces intérieurs : cloisons amovibles, pièces à usage multiple, coin télétravail, unités divisibles ou réunissables sont autant de dispositifs à encourager. Il s'agit également de promouvoir des formes d'habitat partagé ou intergénérationnel, intégrant des espaces communs comme des buanderies, des jardins ou des salles collectives, pour répondre à la fois à l'isolement des personnes âgées, aux besoins des familles monoparentales ou aux aspirations des jeunes actifs.

Dans un monde de plus en plus incertain, la réversibilité des bâtiments devient également un enjeu central. Les constructions doivent pouvoir changer d'usage dans le temps (d'un logement à un local professionnel, de studios à un appartement familial, ou inversement) sans nécessiter de lourdes transformations ou

de démolitions. Cette mutabilité renforce la durée de vie des bâtiments, limite leur obsolescence et réduit les besoins de consommation de ressources foncières et matérielles. Elle favorise une urbanisation sobre et un usage plus efficient du bâti existant.

Pour accompagner cette dynamique, les documents d'urbanisme locaux, en particulier les PLU(i) et les PLH, devront intégrer ces principes dans leurs règles et dans leurs orientations d'aménagement. Cela pourra passer par des prescriptions sur les formes constructives, la hauteur des bâtiments, ou encore les gabarits favorisant la flexibilité. Ils devront également prévoir, dans les projets d'aménagement, des équipements mutualisés (espaces verts collectifs, stationnement partagé, salles communes...) et encourager des formes urbaines souples et adaptables, notamment dans les zones d'extension ou de renouvellement.

Par ailleurs, les collectivités sont invitées à soutenir l'émergence de projets innovants d'habitat participatif, de colocation solidaire ou de coopératives d'habitants. Des démarches d'urbanisme transitoire ou de projets pilotes doivent être encouragées, afin de tester de nouvelles manières d'habiter. Cela suppose également de former les professionnels (architectes, promoteurs, urbanistes) à la conception modulaire et réversible, et d'adapter les règlements pour lever les freins qui empêchent encore aujourd'hui ces innovations de se concrétiser pleinement.

L'approche proposée dans le DOO est résolument transversale. Elle entre en résonance avec les objectifs de sobriété foncière, puisqu'un logement adaptable réduit les déménagements et les reconstructions. Elle complète les ambitions écologiques du territoire, en favorisant des bâtiments plus sobres, plus économies en énergie et en matériaux. Enfin, elle s'inscrit pleinement dans la vision d'un cadre de vie de qualité, capable d'anticiper les besoins liés à l'autonomie, à la diversité des ménages, et à la résilience sociale.

Par cette orientation, le SCoT propose un urbanisme du long terme, qui prend en compte les incertitudes et les transformations du monde contemporain. Il invite les communes et les acteurs de l'habitat à innover, à oser de nouvelles formes d'habiter, à anticiper les usages de demain. En adaptant les constructions nouvelles aux évolutions des modes de vie et aux contraintes climatiques, le territoire se donne les moyens d'offrir à ses habitants des logements confortables, durables, inclusifs et profondément humains.

2. Adaptation de l'habitat au changement climatique

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale est aujourd’hui confronté à une intensification des aléas climatiques, qui s’inscrit dans une tendance globale mais dont les effets se font déjà sentir localement. Les épisodes caniculaires se multiplient, affectant directement le confort d’été dans les logements, notamment les plus anciens ou mal isolés. Dans les centres urbains denses ou fortement imperméabilisés, les phénomènes d’îlots de chaleur urbains se renforcent, aggravant les écarts de température et générant un inconfort croissant. Par ailleurs, les épisodes pluvieux deviennent plus intenses, augmentant les risques de ruissellement et d’inondation, tandis que la pression sur la ressource en eau oblige à repenser la gestion de l’eau à l’échelle des bâtiments comme des quartiers.

Le parc de logements existant, majoritairement conçu à une époque où ces enjeux n’étaient pas prioritaires, montre aujourd’hui ses limites. Peu ventilé, souvent mal isolé thermiquement, encore peu végétalisé, il offre une faible résilience face à ces nouveaux défis. Dans les opérations récentes, les espaces extérieurs qualitatifs, pourtant essentiels, restent inégalement répartis, voire absents. Pourtant, beaucoup d’habitants aspirent à des logements plus frais, mieux ventilés, intégrant des espaces verts et capables de faire face aux pics climatiques.

Face à ce constat, l’adaptation de l’habitat au changement climatique apparaît non seulement comme une urgence, mais aussi comme une opportunité d’améliorer la qualité de vie, de renforcer la performance environnementale et de valoriser l’urbanisme local. Il ne s’agit pas uniquement d’un enjeu technique ou réglementaire, mais d’une nouvelle manière de concevoir l’habitat, en mobilisant des réponses architecturales, paysagères et écologiques sobres et efficientes. La prise en compte de ces enjeux contribue à favoriser l’acceptabilité sociale de la densité.

Cette approche est confortée par les évolutions du cadre législatif. La loi Climat et Résilience impose une réduction de l’artificialisation des sols, fixe des objectifs ambitieux en matière de performance énergétique et de confort d’été, et valorise les solutions fondées sur la nature. La réglementation environnementale RE2020, applicable aux bâtiments neufs, intègre désormais pleinement l’impact carbone des matériaux, la performance thermique et la capacité des constructions à garantir un confort estival sans recours excessif à la climatisation. À l’échelle régionale, le SRADDET Grand Est appelle à une désimperméabilisation progressive, à une végétalisation accrue des espaces urbains et à une meilleure gestion de l’eau. Il promeut également l’usage de matériaux biosourcés et l’adoption de formes d’urbanisme résilientes et qualitatives.

Dans le prolongement de ces orientations, le Projet d’Aménagement Stratégique du SCoT affirme la nécessité de répondre aux défis climatiques par une transformation en profondeur des pratiques d’aménagement. Il encourage une urbanisation plus perméable, plus végétalisée, plus agréable à vivre, notamment en période estivale, et invite à intégrer les enjeux de santé, de confort et de durabilité dans chaque projet de construction.

Concrètement, l'adaptation climatique de l'habitat repose d'abord sur l'intégration de principes bioclimatiques dès la conception. L'orientation des bâtiments, leur inertie thermique, la ventilation naturelle, sont des leviers efficaces pour garantir un confort d'été sans dépendance aux systèmes mécaniques. Le recours à des matériaux biosourcés (bois, terre, chanvre) permet de réduire l'empreinte carbone tout en améliorant les qualités thermiques et hygrométriques du bâti. Il convient ainsi de privilégier une performance passive, reposant sur l'intelligence architecturale, avant de mobiliser des équipements techniques.

La qualité des espaces extérieurs doit également être au cœur des projets. Les balcons, les terrasses, les jardins privatifs ou partagés, tout comme les espaces communs végétalisés, offrent non seulement un cadre de vie plus agréable, mais contribuent activement au rafraîchissement urbain, au lien social et à la résilience collective. Ces éléments doivent être systématiquement intégrés dans les projets neufs, tout comme dans les opérations de réhabilitation.

L'insertion de la nature dans le tissu bâti constitue un autre axe prioritaire. La plantation d'arbres, les toitures végétalisées, les haies ou les jardins filtrants permettent non seulement de limiter les îlots de chaleur, mais favorisent l'infiltration des eaux pluviales et améliorent la biodiversité locale. Il est ainsi essentiel de prévoir des taux de pleine terre suffisants, d'encourager la désimperméabilisation des sols et de réserver des espaces pour le développement de la végétation en milieu urbain.

Les documents d'urbanisme locaux ont un rôle structurant à jouer. Les PLU(i) devront permettre et encourager l'installation de protections solaires passives (auvents, casquettes, loggias), les surélévations dédiées à la ventilation ou aux usages environnementaux (toitures végétalisées ou solaires), la récupération des eaux pluviales, ou encore la perméabilisation des revêtements. Ils devront aussi intégrer la cartographie des zones sensibles au changement climatique (risques de ruissellement, canicule, retrait-gonflement des sols) afin d'orienter les prescriptions constructives en conséquence.

Des recommandations complémentaires doivent accompagner ces évolutions. Il s'agit de mettre en place des aides à la rénovation thermique, de sensibiliser et former les acteurs de l'aménagement à la conception résiliente, d'intégrer les enjeux climatiques dans les cahiers des charges d'aménagement, et de soutenir les communes dans leurs efforts de désimperméabilisation de l'espace public. La montée en compétence collective sur ces sujets est indispensable pour faire de l'adaptation climatique une réalité territoriale.

Cette approche s'articule naturellement avec d'autres axes du DOO. Elle contribue à la transition écologique du territoire, renforce la sobriété foncière en limitant les besoins de reconstruction ou de climatisation, et améliore directement le cadre de vie des habitants en apportant confort, santé et qualité environnementale. Elle fait ainsi du SCoT un outil de planification préventive, innovante et responsable, en réponse aux défis climatiques.

En inscrivant l'adaptation de l'habitat au cœur de sa stratégie, le SCoT offre aux collectivités les leviers nécessaires pour bâtir durablement, protéger leurs habitants, et valoriser un urbanisme de qualité. Il trace une trajectoire claire : celle d'un territoire climato-résilient, vivant, et tourné vers l'avenir.

B. GARANTIR DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DISPONIBLES ET ACCESSIBLES

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale fait face à plusieurs enjeux majeurs en matière d'accès aux équipements et aux services. Le vieillissement de la population accroît les besoins en santé, en mobilité douce et en services de proximité, tandis que la raréfaction des ressources foncières et financières impose une gestion plus économe et coordonnée des infrastructures. De fortes disparités persistent entre les centralités bien dotées et certaines communes rurales encore éloignées des services essentiels. Par ailleurs, les évolutions des modes de vie (développement du télétravail, diversification des rythmes sociaux, mobilité accrue) appellent des équipements plus flexibles, accessibles et adaptés aux usages contemporains.

Dans ce contexte, le SCoT affirme que l'ancrage des équipements publics dans les centralités constitue un levier déterminant pour garantir l'équité territoriale, limiter la consommation d'espace et renforcer l'attractivité des pôles de vie. Cette orientation s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience et du SRADDET Grand Est, qui promeuvent la sobriété foncière, la mutualisation des fonctions et la réduction des déplacements contraints. Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT réaffirme que la cohésion du territoire repose sur une répartition équilibrée et qualitative des services, soutenue par des centralités résilientes et dynamiques.

Les équipements doivent être prioritairement localisés dans les tissus déjà urbanisés, à proximité des réseaux, commerces et transports, afin d'optimiser les investissements publics et de favoriser les mobilités actives. Leur conception devra privilégier la compacité, la modularité et la réversibilité, permettant d'accueillir plusieurs usages au fil du temps. Une même structure pourra ainsi remplir des fonctions culturelles, sociales ou éducatives selon les besoins. Cette approche renforce l'efficacité des équipements tout en créant des lieux de vie ouverts et inclusifs.

La sobriété foncière et écologique constitue un principe transversal : les projets devront s'inscrire dans le tissu existant, réutiliser les friches et bâtiments vacants, et éviter toute artificialisation inutile. L'accessibilité universelle, tant physique que sociale, devra être garantie pour tous les publics, notamment les personnes âgées, les ménages précaires ou les usagers éloignés du numérique.

Les documents d'urbanisme locaux, en particulier les PLU(i), devront traduire ces orientations en identifiant les centralités, en réservant les emplacements nécessaires et en intégrant des dispositifs de mutualisation avec d'autres fonctions (commerciales, culturelles ou associatives). Une coordination intercommunale est également à encourager pour assurer un maillage cohérent et éviter les redondances.

Cette orientation participe directement aux objectifs du SCoT : promouvoir une urbanisation sobre, renforcer la solidarité territoriale, soutenir les centralités et garantir à chaque habitant un accès équitable aux services essentiels dans un cadre de vie durable, fonctionnel et inclusif.

I. FAVORISER UN MAILLAGE TERRITORIAL EQUILIBRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le territoire de Sélestat Alsace Centrale bénéficie d'un réseau d'équipements publics relativement dense, mais dont la répartition demeure inégalitaire selon les secteurs géographiques, les types d'équipements et les niveaux de centralité. Certaines communes concentrent une part importante des services, tandis que d'autres, notamment les villages ou pôles relais, en sont insuffisamment pourvues. Cette situation engendre des disparités d'accès aux services du quotidien, en particulier pour les habitants des zones rurales ou périurbaines, accentuant ainsi les inégalités territoriales. À cela s'ajoutent des besoins différenciés selon les publics concernés : enfants, personnes âgées, jeunes actifs, ménages en situation de précarité ou en situation de handicap. Par ailleurs, les petites communes se trouvent souvent confrontées à des difficultés financières et organisationnelles pour assurer seules l'exploitation ou l'entretien de leurs équipements, ce qui rend la mutualisation intercommunale indispensable. Le recul ou la fragilisation de certains services de proximité, comme les écoles, les cabinets médicaux ou les commerces, dans des zones peu denses, souligne l'urgence d'une politique volontariste en matière d'aménagement des services.

Face à ces constats, le SCoT porte une ambition forte : garantir un maillage équilibré et fonctionnel des équipements publics, capable de répondre aux besoins essentiels des habitants à toutes les échelles du territoire. Cette démarche s'inscrit pleinement dans le cadre des politiques publiques régionales et nationales. Le SRADDET Grand Est promeut l'équité territoriale, la complémentarité intercommunale et l'optimisation de l'usage du foncier. La loi Climat et Résilience renforce les obligations de sobriété foncière, incitant à une utilisation parcimonieuse de l'espace, y compris pour les projets d'équipements. Le Code de l'urbanisme, dans son article L.101-2, rappelle quant à lui l'exigence d'un accès équitable aux équipements pour tous, notamment les populations les plus vulnérables.

Dans le prolongement de ces orientations, le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT défend une vision cohérente du territoire, structurée autour d'une armature urbaine hiérarchisée. Cette armature distingue les villes, les pôles relais et les villages, chacun devant assumer une part des fonctions d'équipement selon son niveau. L'objectif est de préserver les centralités existantes, de les valoriser comme socles du vivre-ensemble et de les adapter aux évolutions démographiques et sociales. Ce choix permet d'améliorer l'accessibilité aux services tout en respectant les équilibres territoriaux, et contribue ainsi à la cohésion d'ensemble du territoire.

Il est donc essentiel de s'appuyer sur les bassins de vie pour organiser une répartition cohérente des équipements. Chaque niveau de l'armature urbaine doit disposer d'une offre adaptée à la population qu'il accueille : services éducatifs, de santé, culturels, sportifs ou numériques. Une telle organisation permet de mailler finement le territoire, de répondre aux besoins quotidiens en proximité, de limiter la dépendance à la voiture, et d'enrayer la désertification rurale. Le renforcement des équipements dans les centralités secondaires et les villages est également un levier pour conforter leur attractivité, soutenir leur rôle de polarité locale et éviter les déplacements contraints. Cela contribue à renforcer les dynamiques locales et les liens sociaux.

Les nouveaux équipements devront être implantés de manière prioritaire dans les zones déjà urbanisées, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce principe de sobriété foncière permet aussi d'optimiser les réseaux existants (voirie, assainissement, énergie), de réduire les coûts d'aménagement, et de s'inscrire pleinement dans les objectifs de Zéro Artificialisation Nette. En parallèle, la mutualisation des équipements devra être encouragée. Les projets partagés (écoles intercommunales, maisons de santé, maisons France Services, tiers-lieux, etc.) permettent d'offrir des services complets et innovants, tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement. Ils favorisent également la rencontre intergénérationnelle et renforcent le lien social.

Les documents d'urbanisme locaux auront un rôle déterminant à jouer pour rendre opérationnelles ces orientations. Les PLU(i) et cartes communales devront réserver des emprises foncières suffisantes et bien situées pour accueillir les futurs équipements. Ils devront éviter toute implantation périphérique ou isolée, conditionner les extensions urbaines à la présence d'un socle minimal de services, et intégrer des orientations d'aménagement spécifiques favorables à la modularité, à l'écologie et à l'inclusivité des équipements. Des OAP sectorielles pourront venir soutenir ces ambitions.

Afin de garantir la pertinence et l'efficacité de la planification, des diagnostics de besoins devront être menés à l'échelle des EPCI. Ces analyses permettront d'orienter les investissements et d'identifier les priorités territoriales. La création de lieux hybrides (mélant services, culture, numérique, lien social) sera encouragée. Ces projets devront répondre aux exigences de résilience : accessibilité renforcée, performance énergétique, éco-conception, modularité d'usage. Les maisons de santé pluriprofessionnelles ou les pôles de services de proximité représentent à ce titre des leviers majeurs à soutenir dans les communes les moins dotées.

II. GARANTIR UN ACCÈS ÉQUITABLE À LA SANTÉ SUR TOUT LE TERRITOIRE

Le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale est marqué par une répartition inégale de l'offre de soins et une baisse de la démographie médicale, en particulier dans les zones rurales ou peu denses. Les professionnels de santé, notamment les médecins généralistes, se concentrent dans les centralités, laissant certains secteurs en situation de désert médical. Cette tendance est d'autant plus alarmante que la population vieillit, ce qui engendre des besoins croissants en matière de suivi médical, d'accompagnement à domicile et de services spécialisés. En parallèle, la fonction hospitalière, en particulier à Sélestat, montre des signes de fragilité, menaçant la continuité des soins de premier recours et l'accès à certaines spécialités médicales.

Face à ces constats, le SCoT se donne pour objectif de structurer une stratégie d'aménagement sanitaire, fondée sur la proximité, l'équité et l'efficacité. Cette ambition rejoint les priorités fixées par les documents stratégiques supra-territoriaux. Le SRADDET Grand Est, comme le Schéma régional de santé piloté par l'ARS, préconisent une organisation territoriale des soins s'appuyant sur les bassins de vie, les Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS), et une complémentarité entre l'offre libérale, les structures pluridisciplinaires et les solutions numériques. Les textes nationaux, comme la loi 3DS, l'agenda

rural et la stratégie « Ma Santé 2022 », appellent à développer localement des réponses innovantes contre les déserts médicaux, en favorisant notamment les maisons de santé pluriprofessionnelles, les centres de santé ou les dispositifs mobiles.

Dans cette logique, le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT affirme la santé comme une priorité territoriale. L'accès aux soins est perçu non seulement comme un droit fondamental, mais aussi comme un levier pour maintenir l'attractivité des territoires ruraux et intermédiaires, renforcer l'inclusion sociale, et assurer la qualité de vie des habitants. La santé devient ainsi un pilier structurant de l'aménagement, en lien étroit avec les enjeux démographiques, résidentiels et sociaux.

Pour répondre à ces enjeux, il est essentiel de développer des équipements de soins ancrés dans les centralités. Les maisons de santé pluriprofessionnelles, centres de santé, espaces de téléconsultation ou cabinets itinérants représentent des solutions concrètes pour assurer une couverture médicale de proximité. Leur implantation dans les centralités permet d'optimiser l'accessibilité (transports, services), de mutualiser les usages avec d'autres équipements publics, et de renforcer le dynamisme local. Il est également indispensable d'anticiper les besoins en foncier pour ces équipements, en prévoyant dans les documents d'urbanisme des emprises adaptées. La planification résidentielle doit par ailleurs intégrer les besoins spécifiques des professionnels de santé, en matière de logement, de mobilité et de cadre de travail. Des dispositifs innovants tels que des logements passerelles pour jeunes médecins, des espaces de coworking pour professions libérales ou paramédicales, ou des logements temporaires peuvent être envisagés.

La coopération entre les collectivités territoriales, l'ARS et les CPTS est un autre levier majeur. Le SCoT encourage la mise en réseau des acteurs pour planifier une offre de soins coordonnée à l'échelle des bassins de vie, adapter les projets aux réalités locales, et renforcer la résilience du système de santé. Dans ce cadre, le rôle de l'hôpital de Sélestat est central. En tant que pôle sanitaire structurant du centre Alsace, il doit être soutenu dans le maintien de ses activités de premier recours comme de ses spécialités, afin de garantir une continuité des soins et limiter les déplacements longs et contraignants.

Les documents d'urbanisme locaux doivent pleinement intégrer cette stratégie. Les PLU(i), les cartes communales et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) devront réserver des emplacements propices à l'accueil d'équipements de santé, prévoir une mixité fonctionnelle adaptée aux besoins des soignants et intégrer les impératifs sanitaires dans les projets d'aménagement. Il s'agira également de faciliter l'accueil des professionnels en prévoyant une offre résidentielle diversifiée et des dispositifs d'accompagnement à leur installation.

Cette orientation répond à un défi majeur d'équité territoriale. En garantissant à tous les habitants, quelle que soit leur localisation, un accès à des soins de qualité, le SCoT soutient l'attractivité du territoire, répond aux évolutions démographiques et lutte contre les inégalités sociales et spatiales. Elle s'inscrit dans une logique de résilience et d'anticipation, indispensable pour construire un territoire inclusif, solidaire et durable.

III. REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS EDUCATIFS, CULTURELS, SPORTIFS ET SOCIAUX

Le territoire du SCoT présente une diversité de situations démographiques et territoriales qui génère des besoins différenciés en matière d'équipements éducatifs, culturels, sociaux et sportifs. La croissance de certaines communes, liée à l'arrivée de jeunes ménages, crée une pression croissante sur les structures éducatives, notamment les crèches, les écoles maternelles et primaires. Parallèlement, les besoins en équipements culturels et sociaux sont de plus en plus marqués, notamment pour les jeunes, les familles et les publics isolés ou en situation de précarité.

La situation est particulièrement sensible dans des territoires comme le Val d'Argent, où le maintien de l'attractivité résidentielle dépend fortement de la qualité et de la proximité des services publics et réciproquement. Le secteur de Marckolsheim, en pleine croissance démographique, connaît quant à lui une dynamique positive qui nécessite un renforcement de l'offre éducative, culturelle et sociale. Ces constats appellent à une approche différenciée, souple et évolutive, qui tienne compte des spécificités locales tout en garantissant un accès équitable aux équipements structurants.

Ce positionnement s'inscrit dans les objectifs portés par les documents supra-territoriaux. Les contrats de ruralité et les agendas ruraux encouragent le maintien de services éducatifs et culturels dans les territoires à faible densité, afin de lutter contre le déclin des centralités secondaires. De plus, les lois Montagne et Climat & Résilience rappellent que l'implantation d'équipements doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, sans pour autant fragiliser l'accès aux services.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT réaffirme la volonté d'assurer une égalité d'accès aux équipements sur l'ensemble du territoire. Il s'agit non seulement de répondre aux besoins de la population en matière d'éducation, de culture et de services sociaux, mais également de renforcer l'attractivité résidentielle et la qualité de vie. La mutualisation des équipements est encouragée pour garantir leur pérennité et leur fonctionnement optimal. Cette orientation contribue à un modèle de développement territorial équilibré, fondé sur la cohésion sociale, l'équité et la proximité.

Dans ce cadre, plusieurs axes d'intervention sont identifiés. Il convient d'adapter l'offre éducative aux évolutions démographiques, en anticipant les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment dans les secteurs en renouvellement urbain. Cela implique de renforcer les équipements scolaires dans les pôles relais et les villages, afin de limiter les déplacements contraints et de soutenir la vitalité locale. En parallèle, une attention particulière doit être portée à la présence d'équipements culturels et sociaux de proximité : médiathèques, centres socioculturels, salles associatives, lieux pour les jeunes ou les familles, accessibles à pied ou à vélo et pensés pour des usages évolutifs.

Le SCoT vise également à préserver et conforter les équipements structurants existants. Le lycée de Sainte-Marie-aux-Mines, par exemple, joue un rôle fondamental dans l'attractivité et le maintien des jeunes dans la vallée. Son maintien participe à la réduction des inégalités territoriales et à la cohérence des

parcours scolaires. De même, l'hypothèse d'un futur lycée à Marckolsheim mérite une évaluation approfondie, en cohérence avec les dynamiques de croissance de ce secteur.

Dans une logique de sobriété foncière, la polyvalence et la mutabilité des équipements sont à privilégier. Il s'agit de concevoir des espaces publics capables d'accueillir différents usages dans le temps, tout en mutualisant les fonctions à l'échelle intercommunale. Les écoles intercommunales, les maisons de services partagés ou les salles polyvalentes modulables constituent autant de réponses efficaces et durables. L'optimisation du foncier déjà urbanisé est un impératif, pour éviter l'étalement urbain et préserver les ressources territoriales.

Les documents d'urbanisme locaux joueront un rôle important pour la mise en œuvre de ces orientations. Les PLU(i) et cartes communales devront résERVER des emprises foncières pour les projets à venir, notamment dans les zones en développement, soutenir les projets de réhabilitation de bâtiments publics sous-utilisés, et favoriser des formes architecturales adaptables. Dans les quartiers denses, une attention particulière devra être portée aux besoins des jeunes et des familles, en lien avec l'offre de logements.

IV. ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS LIES A L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Le territoire du SCoT connaît une dynamique de croissance résidentielle et de migration résidentielle positive, notamment autour des polarités urbaines telles que Sélestat, Marckolsheim. Cette croissance s'étend également aux communes périurbaines et rurales attractives. Cette évolution démographique, si elle représente une opportunité pour le développement local, peut également générer des besoins en matière d'équipements publics. En effet, certaines opérations d'urbanisation ont été menées sans que les équipements collectifs n'aient été dimensionnés ou adaptés en conséquence.

Face à cette réalité, il devient impératif d'anticiper les besoins induits par les projets d'aménagement, qu'ils soient situés en extension ou en renouvellement urbain. L'enjeu est double : garantir un accès équitable aux équipements à tous les habitants, et inscrire les nouvelles urbanisations dans une logique de durabilité, de cohésion sociale et de sobriété foncière. La planification territoriale doit ainsi se faire en amont de la construction, en intégrant les évolutions démographiques attendues, les besoins par typologie de ménage, et les capacités des équipements existants à absorber de nouveaux usagers.

Le cadre réglementaire soutient cette logique d'anticipation. Le Code de l'urbanisme rappelle que toute ouverture à l'urbanisation doit tenir compte des capacités en réseaux et équipements publics, afin d'assurer la viabilité et l'équilibre des projets. Le SRADDET Grand Est appelle à une articulation étroite entre habitat, mobilités et services publics, dans une démarche d'aménagement économe en ressources. La loi Climat et Résilience renforce ces principes en imposant une stricte sobriété foncière et en exigeant que les projets d'urbanisation ne créent pas de ruptures dans l'accès aux services de base.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT affirme la nécessité de garantir une qualité de vie durable sur l'ensemble du territoire. Cela suppose que les nouveaux quartiers ne soient pas pensés comme de simples extensions résidentielles, mais comme de véritables morceaux de ville ou de village, intégrant dès leur conception les équipements, services et lieux de vie nécessaires à une vie quotidienne épanouie. L'intégration de cette dimension servicielle permet de renforcer la convivialité, le lien social, et d'ancrer les nouvelles populations dans leur territoire.

La stratégie du SCoT repose donc sur plusieurs orientations concrètes. En premier lieu, chaque projet d'aménagement devra faire l'objet d'une évaluation précise des besoins en équipements, en fonction du nombre de ménages attendus, de la composition familiale et du type de logement. Cette analyse devra déboucher sur la mise en œuvre effective de services adaptés, qu'ils soient scolaires, sociaux, culturels ou sportifs. En second lieu, les quartiers en cours de densification ou de renouvellement devront également bénéficier de cette vigilance, afin de ne pas dégrader la qualité des services par un accroissement non maîtrisé des populations.

Par ailleurs, les projets urbains devront intégrer des équipements dans leur programmation globale. Il ne s'agit pas seulement de prévoir des équipements classiques, mais aussi d'innover dans les formes proposées : tiers-lieux, jardins partagés, équipements polyvalents et évolutifs, capables de s'adapter aux

besoins changeants des habitants et du territoire. Ces équipements doivent s'inscrire dans une logique de proximité, d'accessibilité et de mixité fonctionnelle, en lien avec les autres usages urbains comme l'habitat, les commerces ou les transports.

Les documents d'urbanisme locaux, et en particulier les PLU(i) et les cartes communales, joueront un rôle stratégique pour garantir cette cohérence. Ils devront conditionner toute nouvelle urbanisation à la démonstration d'une capacité suffisante en équipements, en fixant des exigences claires dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La localisation de ces équipements devra être pensée en cohérence avec les centralités existantes, afin de renforcer leur attractivité et leur rôle structurant. La temporalité des projets devra également être maîtrisée, en intégrant des phases progressives de mise en œuvre des services en fonction de l'occupation réelle des logements.

En définitive, cette orientation vise à assurer un développement urbain équilibré, soutenu par des équipements publics adaptés et bien localisés. Elle garantit une qualité de vie homogène sur l'ensemble du territoire, tout en limitant les déséquilibres entre les secteurs anciens et les nouveaux quartiers.

C. CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE FLUIDE, INCLUSIVE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le SCoT Sélestat Alsace Centrale affirme la nécessité de construire une politique de mobilité cohérente, durable et accessible à tous, face aux défis croisés du changement climatique, des mutations territoriales et des inégalités sociales. Ce positionnement repose sur la volonté de réduire la dépendance à la voiture individuelle, d'offrir des alternatives crédibles et attractives, et de garantir des conditions de déplacement sûres, fluides et adaptées à la diversité des besoins, à toutes les échelles du territoire.

Le diagnostic territorial met en évidence une prépondérance marquée de l'autosolisme, même pour des trajets courts, et une faible attractivité des transports collectifs et des mobilités douces dans plusieurs secteurs. Près de 80 % des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture, ce qui renforce les inégalités entre les habitants des centralités bien desservies et ceux des espaces plus ruraux. Les publics jeunes, âgés ou en situation de précarité sont particulièrement vulnérables face à cette réalité, dépendants de solutions informelles ou de solidarités de proximité. Parallèlement, les transitions écologiques et énergétiques imposent une transformation rapide et profonde du modèle de mobilité : il s'agit de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser la consommation énergétique, de diminuer les nuisances liées à la circulation et de renforcer la résilience du territoire.

Ce constat est conforté par les cadres réglementaires récents, notamment la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) et la Loi Climat et Résilience, qui réaffirment le droit fondamental à la mobilité et encouragent la structuration d'offres multimodales à l'échelle de tous les territoires. Le SRADDET Grand Est insiste sur la nécessité de réduire la dépendance à l'automobile et de connecter efficacement les territoires ruraux aux pôles de services, dans une logique d'équité territoriale. À cela s'ajoutent les engagements européens et nationaux en faveur de la neutralité carbone à horizon 2050, qui renforcent la nécessité de promouvoir une mobilité décarbonée, inclusive et sobre en ressources.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT intègre pleinement ces orientations. Il porte une vision fondée sur la réduction de la place de la voiture, le développement de solutions de transport accessibles à tous, la complémentarité entre réseaux collectifs, mobilités actives et formes partagées de déplacement, et la structuration d'un maillage territorial adapté aux besoins quotidiens. Il valorise également les connexions intermodales autour des centralités, notamment Sélestat, et considère la mobilité comme un levier essentiel de la transition écologique et de l'aménagement durable.

Depuis le 1er janvier 2025, le PETR exerce la compétence d'autorité organisatrice de la mobilité sur l'ensemble du périmètre du SCoT. Cette évolution permet d'agir à une échelle pertinente, d'adapter l'offre de mobilité aux réalités de terrain et de mieux articuler les politiques de transport avec celles d'urbanisme, de développement économique ou encore de santé. Elle permet également d'expérimenter des solutions souples, adaptées à la diversité des contextes locaux.

Dans ce cadre, plusieurs principes structurants guident l'action du SCoT. Il s'agit d'abord de garantir une accessibilité globale du territoire, en travaillant sur la qualité des infrastructures, la couverture territoriale, la lisibilité de l'offre et la justice sociale dans les tarifs et les services proposés. Il s'agit ensuite de promouvoir activement les alternatives à la voiture individuelle : transports en commun efficaces, covoiturage, autopartage, véhicules bas-carbone, en complément des mobilités actives, qui doivent devenir une composante systématique des projets urbains et des déplacements quotidiens. Les itinéraires cyclables sécurisés, les cheminements piétons continus, les connexions entre villages et gares doivent être généralisés. Le développement de la "ville des courtes distances", intégrée, accessible et vivable, est au cœur de cette stratégie.

Sélestat, en tant que nœud ferroviaire majeur du Centre Alsace, joue un rôle structurant. Le renforcement des dessertes TER, la qualité des pôles d'échange multimodaux et l'intermodalité entre les modes de transport sont des priorités affirmées. La valorisation du train comme colonne vertébrale de la mobilité quotidienne est un enjeu clé pour connecter le territoire au reste de la région, mais aussi pour offrir une alternative fiable à la voiture.

Les documents d'urbanisme locaux devront pleinement s'inscrire dans cette dynamique. Ils auront pour mission d'articuler de manière fine urbanisation et mobilités, de réserver les emprises nécessaires aux infrastructures et d'intégrer les mobilités actives dans les règles de construction et les orientations d'aménagement. Cela implique également de veiller à la bonne insertion des transports collectifs dans les projets résidentiels, en favorisant les interfaces efficaces entre habitat, services et réseau de transport.

Ainsi, la stratégie mobilité du SCoT vise à répondre aux enjeux écologiques, sociaux et économiques du territoire. Elle offre une vision intégrée, fondée sur une nouvelle gouvernance territoriale des mobilités, rendue possible par l'exercice de la compétence AOM par le PETR. Elle donne également un cadre clair aux documents d'urbanisme et aux politiques locales pour transformer en profondeur les pratiques de déplacement, au service d'un territoire plus sobre, plus solidaire et plus durable.

I. LIMITER LES MODES DE DEPLACEMENT POLLUANTS

1. Optimiser les déplacements par la cohérence entre urbanisme et mobilité

Face à l'urgence climatique et à la nécessaire transition écologique, le SCoT Sélestat Alsace Centrale s'engage résolument à limiter les modes de déplacement les plus polluants. Cela implique une réorganisation des formes urbaines et une planification territoriale intégrée, favorisant une articulation étroite entre l'urbanisme, l'habitat, les services et les systèmes de transport. L'objectif est clair : réduire la dépendance à la voiture individuelle, promouvoir les alternatives durables et ancrer les mobilités dans un modèle de territoire plus sobre, plus accessible et plus résilient.

Ce positionnement s'inscrit dans les grands cadres réglementaires et stratégiques nationaux et régionaux. La Loi d'Orientation des Mobilités et la Loi Climat et Résilience appellent à favoriser les mobilités partagées et actives, à réduire l'autosolisme et à penser la mobilité comme un droit accessible à tous. Le SRADDET Grand Est réaffirme l'importance de structurer les extensions urbaines autour des pôles de transport, dans une logique de développement orienté par les transports (TOD).

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement Stratégique, le SCoT Sélestat Alsace Centrale fait du lien entre mobilité et urbanisme une priorité stratégique. Il s'agit de recentrer les projets de développement autour des centralités existantes, de renforcer les liens fonctionnels entre habitat, services, emploi et transport, et de limiter la vulnérabilité des ménages face aux coûts de la mobilité. L'urbanisation est ainsi pensée dans une logique de "territoire de la courte distance", où l'essentiel des services et fonctions du quotidien sont accessibles sans recours systématique à la voiture.

En ce sens, le SCoT n'inscrit pas la réalisation de nouveaux contournements ou de nouveaux tracés routiers. Toutefois, si nécessaire, des aménagements routiers en vue d'améliorer la sécurité des usagers pourront être programmés. Le SCoT réaffirme également le souhait du maintien de la qualité des réseaux routiers existantes.

Les polarités structurantes du territoire, comme Sélestat, Marckolsheim, Villé ou le tripôle du Val d'Argent, jouent un rôle central dans cette organisation. Elles doivent être consolidées comme pôles de mobilité, où se concentrent logements, services, emplois et équipements. Cette concentration permet de réduire les besoins de déplacement longue distance, de renforcer l'usage des transports collectifs et d'encourager un mode de vie moins dépendant de l'automobile. À titre d'exemple, la gare de Sélestat constitue un atout stratégique autour duquel peuvent se développer des projets urbains denses, mixtes et exemplaires du point de vue de la transition écologique.

Les zones d'activités économiques génèrent également un flux important de déplacements, souvent en voiture faute d'alternatives viables. Il est donc nécessaire d'améliorer leur accessibilité en amont, en organisant le rabattement par les modes actifs et les transports en commun, et en veillant à ce que tout

projet de création ou d'extension de ZAE intègre une logique de desserte multimodale. Le développement de liaisons sécurisées pour les piétons et les cyclistes y est particulièrement essentiel.

Par ailleurs, la gestion du stationnement et l'aménagement des pôles d'échanges jouent un rôle déterminant dans l'évolution des pratiques. Des parkings vélos sécurisés, des aires de covoiturage bien localisées et des dispositifs d'autopartage intégrés au tissu urbain permettent de structurer un environnement favorable au report modal et à l'émergence de comportements de mobilité plus durables.

Pour permettre la mise en œuvre de cette stratégie, les documents d'urbanisme locaux joueront un rôle majeur. Ils devront conditionner les projets d'urbanisation à leur proximité avec les réseaux de transport existants, intégrer les liaisons douces dans les projets d'aménagement, planifier des espaces multimodaux adaptés et valoriser le potentiel foncier autour des gares et des arrêts structurants. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront intégrer des critères précis d'accessibilité, de connectivité et de cohérence entre les fonctions urbaines.

Enfin, cette transformation des pratiques suppose un accompagnement du changement. Cela implique d'informer les habitants, de promouvoir les alternatives, d'organiser des campagnes de sensibilisation à la mobilité durable et de favoriser une appropriation collective de la transition. L'analyse du potentiel de densification autour des pôles, la création de dispositifs incitatifs, et l'engagement des acteurs locaux dans une dynamique partagée sont autant de leviers à mobiliser.

Limiter les déplacements polluants ne se résume pas à proposer des alternatives, mais à les rendre crédibles, accessibles et attractives. Cela suppose une refonte du lien entre urbanisme et mobilité, une planification intégrée et une action volontariste à tous les niveaux. En ce sens, le SCoT fixe un cap ambitieux et pragmatique pour orienter le développement territorial vers plus de sobriété, de cohérence et de justice environnementale.

Le projet R-PASS, porté par la Collectivité européenne d'Alsace, vise à instaurer une redevance poids lourds sur certains axes routiers afin de répondre à plusieurs enjeux majeurs du territoire :

- Réduire le trafic de transit poids lourds Alsace/Allemagne
- Gagner en sécurité et en fluidité sur le réseau principal
- Réduire la pollution atmosphérique
- Réduire les dégradations des routes

2. Développer les modes actifs

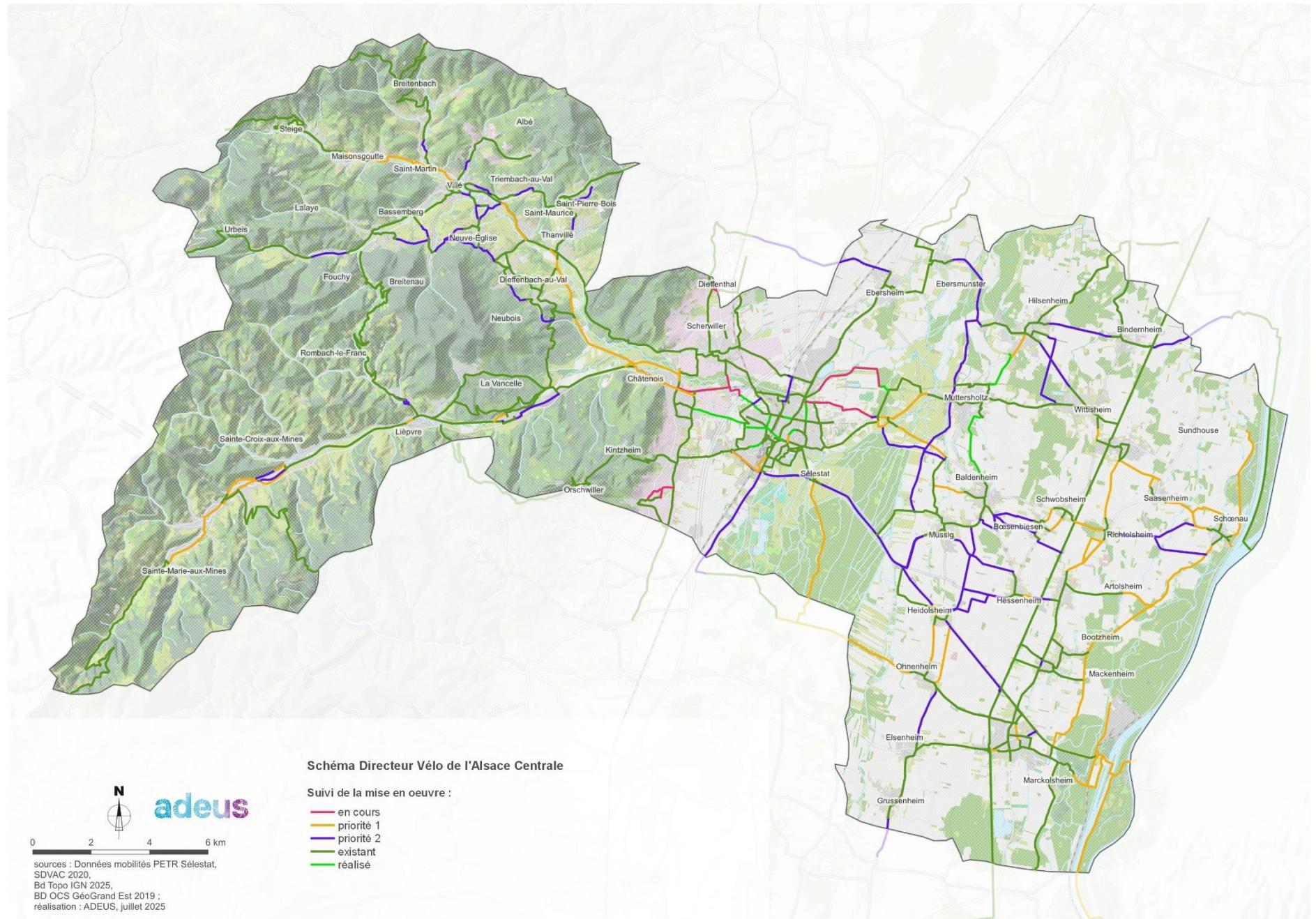
Dans un contexte marqué par l'urgence climatique, les enjeux de santé publique et les besoins d'économie d'énergie, le développement des modes actifs (notamment la marche et le vélo) s'impose comme un levier structurant de transformation des mobilités quotidiennes. Sur le territoire du SCoT de Sélestat Alsace Centrale, la pratique de ces modes reste encore marginale, en particulier pour les trajets domicile-travail. Pourtant, le potentiel est réel, tant en raison du relief favorable en plaine que des distances compatibles avec ces pratiques.

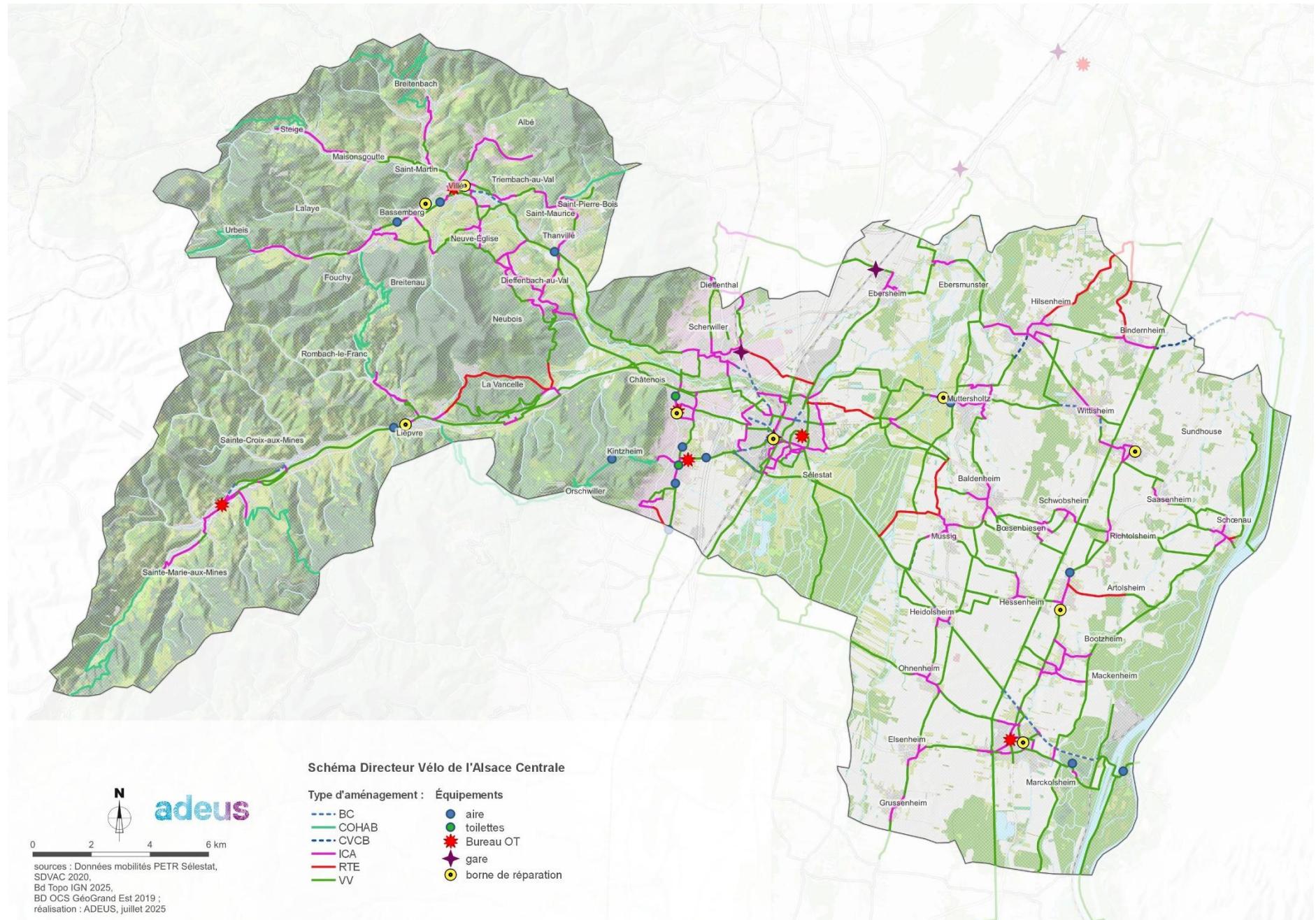
Le diagnostic territorial met en lumière plusieurs obstacles : un réseau cyclable encore incomplet, souvent discontinu ou peu lisible, en particulier entre les polarités structurantes comme Sélestat et Marckolsheim, mais également à l'intérieur des centralités. Les liaisons intercommunales, scolaires ou utilitaires manquent de sécurité et de confort, et les itinéraires potentiels (chemins agricoles ou forestiers) restent peu valorisés. À cela s'ajoute une faible densité de stationnements vélos sécurisés, aussi bien dans l'espace public que dans les projets d'habitat collectif, ce qui constitue un frein significatif à la pratique régulière.

Ces constats rejoignent les orientations nationales et régionales. La Loi d'Orientation des Mobilités impose l'intégration des aménagements cyclables dans les projets de voirie, sauf impossibilité avérée. La Loi Climat et Résilience fixe des objectifs ambitieux de réduction des émissions du secteur transport, notamment via le report modal. Le Plan Vélo national 2023-2027 prévoit une part modale de 9 % pour le vélo à court terme. Quant au SRADDET Grand Est, il valorise les itinéraires structurants comme les EuroVelo 5 et 15, en articulation avec les réseaux régionaux et le développement local.

Le SCoT Sélestat Alsace Centrale inscrit pleinement ces orientations dans son Projet d'Aménagement Stratégique. Il vise à créer un territoire de courtes distances, dans lequel les déplacements du quotidien peuvent s'effectuer à pied ou à vélo. Cette ambition s'appuie sur un maillage cohérent de l'espace, une meilleure connexion des polarités, et des cheminements continus, ombragés, sécurisés, agréables et accessibles à tous, en particulier aux personnes non motorisées.

Le schéma cyclable du PETR constitue la feuille de route stratégique pour structurer ce réseau. Il s'articule à la fois autour des grands itinéraires européens et des liaisons de proximité, en intégrant les usages touristiques et quotidiens. Son opérationnalisation repose sur la priorisation des investissements, la coordination intercommunale et une programmation progressive, adaptée aux besoins des usagers.





La réalisation ou la rénovation de voiries doit désormais intégrer systématiquement les besoins des piétons et cyclistes. Cela implique l'aménagement de trottoirs confortables, de pistes cyclables continues, la réduction de l'espace dévolu à la voiture, et une attention particulière portée au confort d'usage : largeur, ombrage, lisibilité, qualité des revêtements. Les anciennes voiries libérées par les contournements routiers, comme à Châtenois, constituent des opportunités précieuses pour développer des espaces apaisés, partagés, végétalisés et attractifs pour les mobilités actives.

Le stationnement vélo constitue également un maillon essentiel. Les aménagements doivent être différenciés selon les usages : arceaux de courte durée en cœur de village, abris sécurisés dans les équipements publics ou les pôles scolaires, solutions de longue durée dans les gares, logements collectifs ou zones d'activités. Une attention particulière doit être portée à la visibilité, à la sécurité et à la praticité de ces installations, afin d'encourager l'usage du vélo au quotidien.

Les documents d'urbanisme locaux joueront un rôle déterminant dans la mise en œuvre de cette politique. Les PLU(i), cartes communales et OAP devront résERVER les emprises nécessaires au développement des infrastructures cyclables, valoriser les opportunités offertes par les chemins agricoles, forestiers ou interstitiels, et assurer la perméabilité du tissu urbain, notamment dans les lotissements, zones pavillonnaires ou friches. L'objectif est de construire un maillage fin, continu, direct et plus attractif que l'usage de la voiture pour les trajets de courte distance.

Le SCoT identifie également des actions prioritaires, comme l'aménagement progressif d'un itinéraire sécurisé entre Sélestat et Marckolsheim. Cet axe, très fréquenté, présente un fort potentiel de report modal pour les déplacements domicile-travail, scolaires ou touristiques. L'intégration de tronçons cyclables lors de chaque intervention sur la voirie, la communication sur la continuité de l'itinéraire et le suivi des usages sont autant de leviers pour garantir la réussite de cette opération.

Enfin, la qualité des aménagements est un facteur déterminant de leur appropriation par les usagers. L'ombrage naturel, le mobilier adapté (repose-pieds, bancs, éclairage), la signalisation claire et continue, mais aussi l'esthétique des parcours participent à créer un environnement favorable, sécurisant et incitatif. Il s'agit de penser les mobilités actives non comme des alternatives secondaires, mais comme des composantes à part entière de la vie quotidienne et du cadre de vie.

Le développement des mobilités actives dans le SCoT Sélestat Alsace Centrale ne se limite pas à la création de pistes cyclables. Il engage une redéfinition globale des priorités d'aménagement, intégrant l'urbanisme, la santé publique, l'écologie et la justice sociale. En cela, il répond à une attente forte des habitants, à une évolution nécessaire des modes de vie, et à l'objectif partagé d'un territoire plus sobre, plus inclusif et plus durable.

II. GARANTIR UNE MOBILITE ACCESSIBLE, FLUIDE, DURABLE ET SECURISEE

1. Mailer les réseaux de transports et structurer l'intermodalité

Garantir une mobilité accessible, fluide, durable et sécurisée sur l'ensemble du territoire constitue un enjeu fondamental du SCoT de Sélestat Alsace Centrale. Il s'agit de permettre à chaque habitant, quels que soient son âge, sa situation ou son lieu de résidence, d'accéder facilement aux services, aux pôles d'emploi, à l'éducation et aux équipements du quotidien. Pour cela, la stratégie repose sur le maillage cohérent des réseaux de transport, la structuration des interconnexions et le développement d'une intermodalité fonctionnelle, adaptée aux réalités locales.

Le diagnostic territorial révèle une forte dépendance à la voiture individuelle, notamment pour les déplacements domicile-travail, renforcée par une offre de transport collectif encore partiellement lisible ou insuffisamment performante, surtout dans les secteurs périurbains et ruraux. Le territoire dispose d'un axe ferroviaire structurant et d'un pôle de connexion majeur autour de la gare de Sélestat, mais peu de lignes secondaires. Les besoins sont croissants en matière de stationnement vélo, de solutions partagées (covoiturage, autopartage) et de connexions efficaces entre les transports collectifs et les modes actifs.

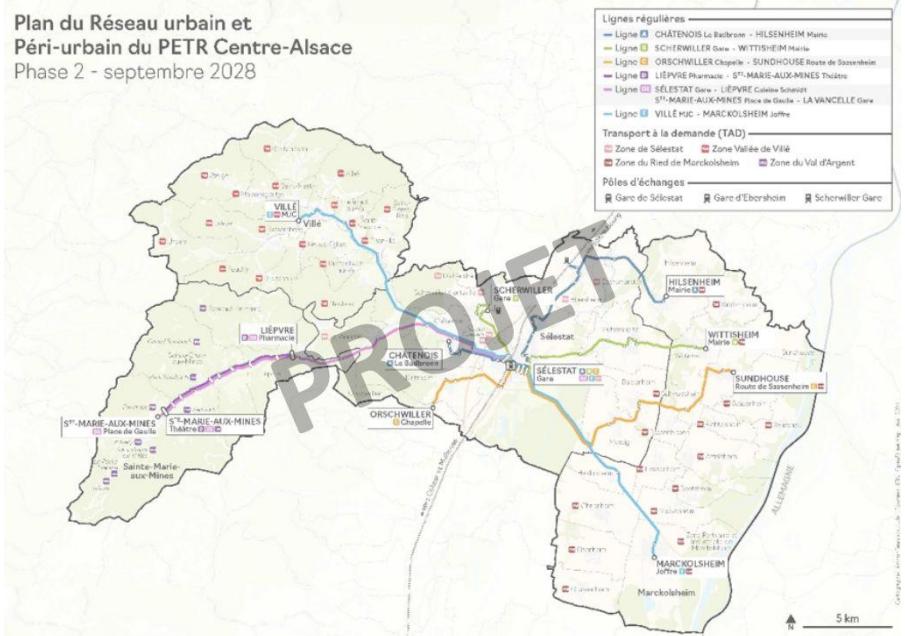
La Loi d'Orientation des Mobilités confère aux autorités organisatrices de la mobilité un rôle central dans la planification multimodale. Le SRADDET Grand Est fixe pour priorité le maillage équilibré du territoire et la réduction de l'autosolisme. Depuis janvier 2025, le PETR exerce la compétence de mobilité, renforçant ainsi sa capacité à mettre en œuvre une politique intégrée, cohérente et adaptée aux spécificités locales.

Cette prise de compétence s'accompagne du déploiement des lignes du transport en commun local ELSA :

Figure 2 : Réseau ELSA 2025-2028 et Figure 3 : Réseau Elsa 2028-2031



Plan du Réseau urbain et
Péri-urbain du PETR Centre-Alsace
Phase 2 - septembre 2028



La première (2025-2028) correspond au réseau actuel, mais montre également les trois lignes régionales Fluo (510, 520 et 530) que les usagers ELSA peuvent emprunter avec leur titre de transport. La seconde (2028-2031) est une projection de la deuxième phase du réseau, à partir du 1^{er} septembre 2028, durant laquelle les lignes régionales Fluo disparaissent et les lignes ELSA se prolongent pour assurer cette desserte

Dans cette perspective, renforcer la gare de Sélestat comme hub régional et transfrontalier s'impose comme une priorité, notamment un plus fort cadencement de la ligne Sélestat-Colmar en complémentarité le Réseau express métropolitain européen (REMe de Strasbourg et le projet de Service express régional métropolitain de Mulhouse (Serm). Sa position stratégique permet de rayonner vers Strasbourg, Colmar, Mulhouse, Bâle et au-delà. La modernisation de la ligne du Piémont des Vosges contribuerait à améliorer les déplacements interurbains tout en réduisant la pression sur la RN83. Dans une logique complémentaire, la valorisation des gares secondaires comme relais de mobilité de proximité permettrait aux habitants des couronnes périurbaines et rurales de bénéficier de services accessibles, à condition de les connecter efficacement aux autres modes.

L'intermodalité est au cœur de cette stratégie. Elle repose sur le développement de parkings-relais, d'aires de covoitage (le projet d'aire de covoitage, notamment celle de Châtenois proposera à court/moyen terme une offre très structurante pour le territoire (150 à 170 places de parking, bornes de recharge,

abri vélo et arrêt TC) et une production photovoltaïque), de stations vélo sécurisées, de navettes locales ou de solutions de rabattement souples depuis les villages. Le projet de pôle multimodal de Châtenois au lieudit Val de Villé est emblématique de cette ambition, en intégrant habitat, services, transports et espaces publics dans une logique de centralité de la mobilité.

Le tourisme, notamment autour du Haut-Koenigsbourg et des itinéraires patrimoniaux, génère une pression automobile importante sur les espaces sensibles. Le développement de navettes saisonnières, de parkings déportés en piémont et d'articulations avec les dessertes ferrées constitue une réponse à la fois écologique et qualitative, permettant une régulation des flux et une amélioration de l'expérience touristique.

La préservation des emprises logistiques et ferroviaires est également stratégique. La réactivation possible de la ligne Sélestat–Bois l'Abbesse suppose la protection des emprises, tout comme le maintien de la fonctionnalité du canal du Rhône au Rhin et de ses haltes fluviales qui pourraient à terme soutenir une logistique plus durable.

Les documents d'urbanisme locaux joueront un rôle décisif dans la concrétisation de ces orientations. Il leur revient de réserver les emprises nécessaires à l'intermodalité, de conditionner l'urbanisation à l'accessibilité par des modes collectifs ou partagés, et de préserver les couloirs ferroviaires stratégiques. La planification doit également anticiper les besoins liés à la montée en puissance du TER et du fret ferroviaire.

Certaines recommandations méritent une attention particulière. Le renforcement de la ligne Sélestat–Barr répond à un enjeu inter-SCoT pour desservir plus efficacement le piémont alsacien. La mise en œuvre d'un schéma directeur du covoiturage, intégrant des aires multifonctions (stationnement, services, marchés de producteurs), permettrait d'enraciner cette pratique dans les usages quotidiens. Plus globalement, toute extension urbaine doit être pensée en cohérence avec l'offre de mobilité existante ou planifiée : l'enclavement est à proscrire, et les projets doivent intégrer dès l'origine les conditions de leur desserte.

Ainsi, la mobilité dans le SCoT Sélestat Alsace Centrale ne peut être envisagée comme une simple question technique de transports. Elle est un levier d'équité territoriale, un facteur d'attractivité et un outil de réponse aux défis climatiques. En structurant des réseaux interconnectés, complémentaires et durables, le territoire se donne les moyens d'assurer une mobilité pour tous, en phase avec les exigences de la transition écologique et de la justice sociale.

2. Sécuriser les déplacements et préserver la qualité des espaces publics

La sécurisation des déplacements et l'amélioration de la qualité des espaces publics constituent une priorité transversale du SCoT Sélestat Alsace Centrale, à la croisée des enjeux de mobilité, de cadre de vie, de transition écologique et d'inclusion sociale. Le diagnostic territorial met en évidence de nombreuses voiries historiquement conçues au bénéfice de la voiture individuelle, souvent peu adaptées aux piétons, cyclistes et usagers vulnérables. Ces infrastructures souffrent de discontinuités, d'un manque de confort et de lisibilité, et posent des problèmes de sécurité croissants, notamment aux abords des nouvelles zones d'habitat ou sur les axes interurbains fréquentés par les enfants, les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite. À cela s'ajoutent des nuisances visuelles, sonores et thermiques liées à certaines infrastructures routières, accentuées par le changement climatique, l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols. La dégradation progressive de la qualité paysagère le long des grands axes ou en entrée de bourg contribue par ailleurs à affaiblir l'image du territoire, tant sur le plan résidentiel que touristique.

Face à ces constats, une transformation qualitative de l'espace public s'impose, visant à garantir des cheminements sûrs, agréables et accessibles, tout en réintégrant pleinement les enjeux environnementaux et paysagers. Cette orientation s'inscrit dans les objectifs portés par le Code de l'urbanisme, qui impose la prise en compte de la sécurité pour tous les usagers dans les projets d'aménagement. Elle répond également aux ambitions du SRADDET Grand Est en matière de sécurisation des infrastructures, de réduction des nuisances, et de valorisation des trames vertes. Elle rejoint enfin les engagements nationaux pour le développement des mobilités actives, qui insistent sur la nécessité de rendre les cheminements cyclables et piétons continus, attractifs et confortables.

Sur le plan opérationnel, la sécurisation des déplacements actifs est un préalable au report modal. La lisibilité, la continuité et la hiérarchisation des voiries dans les projets d'aménagement (différenciation des fonctions, limitation des vitesses, organisation claire des usages) permettent de mieux partager l'espace entre les modes et de rendre la mobilité active accessible à tous. Cela implique également un travail sur l'éclairage public, la signalétique, la qualité des revêtements, ainsi que sur la mise en place de zones apaisées, notamment dans les centres-bourgs, aux abords des écoles, des équipements publics ou des zones résidentielles.

Dans le même temps, la préservation et la valorisation des qualités paysagères sont des leviers puissants d'amélioration du cadre de vie. Végétaliser les bords de voirie, introduire des alignements d'arbres, créer des ombrières, renforcer les trames vertes, tout cela permet de lutter contre les îlots de chaleur, de réduire les nuisances visuelles et sonores, et de renforcer la biodiversité en milieu urbanisé. Les routes touristiques, les itinéraires panoramiques ou les entrées de bourg doivent faire l'objet de traitements soignés, tant en termes de matériaux que d'intégration paysagère, pour valoriser les vues vers le piémont, les Vosges ou les paysages agricoles du Ried.

L'encadrement des abords des infrastructures routières est également indispensable. Il s'agit d'éviter le mitage, la dispersion de l'habitat et les ruptures écologiques, mais aussi de préserver des zones tampons végétalisées permettant de structurer des transitions urbaines de qualité. Cette approche vise à réconcilier les objectifs de mobilité avec ceux de préservation de l'environnement et de résilience climatique.

Les documents d'urbanisme locaux joueront un rôle déterminant dans cette mise en œuvre. Les PLU, PLUi et cartes communales devront intégrer des formes urbaines compatibles avec une mobilité active sécurisée, limiter les impasses, prévoir des percées piétonnes, réservier des emprises pour les liaisons vertes et inscrire des prescriptions de qualité paysagère dans les OAP. Ils devront aussi veiller à limiter l'urbanisation dans les zones sensibles proches des infrastructures routières, en encadrant fortement les formes et densités admissibles, et en intégrant des exigences d'insertion paysagère, de co-visibilité et de qualité architecturale.

Enfin, plusieurs recommandations spécifiques viennent appuyer cette stratégie. Le SCoT encourage le développement d'une politique paysagère forte le long des axes structurants, non seulement pour améliorer le cadre de vie des habitants, mais aussi pour renforcer l'image du territoire auprès des visiteurs. Une attention particulière doit être portée à la conception des grandes infrastructures, en associant plantations, écrans végétalisés, traitement acoustique, gestion différenciée des accotements. Les vues lointaines vers les crêtes, les lignes de partage des eaux, les éléments patrimoniaux remarquables doivent être protégées par des prescriptions spécifiques, intégrées aux règlements écrits et graphiques des documents d'urbanisme.

AXE V - ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre du SCoT valant PCAET repose sur une volonté politique forte des élus du PETR Sélestat Alsace Centrale, qui ont affirmé dans le Projet d'Aménagement Stratégique (particulièrement dans son Axe V) la nécessité d'une gouvernance partagée, d'une action publique exemplaire et d'une mobilisation collective autour des enjeux de transition. L'orientation « Organiser la mise en œuvre » traduit fidèlement ces ambitions en positionnant le PETR comme coordinateur du déploiement du SCoT, garant de la cohérence globale des politiques territoriales et animateur du dialogue entre intercommunalités, communes, acteurs économiques, associatifs et habitants. Cette coordination vise à prolonger la dynamique pédagogique, participative et coopérative engagée durant la révision du SCoT, afin d'assurer que les orientations retenues ne restent pas théoriques mais deviennent les fondations d'un projet de territoire partagé. En exigeant l'exemplarité dans les projets publics et en encourageant l'innovation, les élus assument un rôle moteur : montrer concrètement la voie, expérimenter de nouvelles pratiques d'aménagement durable, et démontrer la capacité du territoire à engager des transformations ambitieuses et现实的.

Dans la continuité du PAS, cette orientation rappelle également l'importance d'accompagner l'ensemble des acteurs (élus, techniciens, entreprises, associations, habitants, etc.) dans la compréhension et l'appropriation des enjeux de transition. Développer une culture commune, partager des outils et diffuser des bonnes pratiques sont autant de leviers indispensables pour permettre l'action et susciter l'adhésion. La participation active des habitants et des forces vives du territoire constitue un autre pilier essentiel, en cohérence directe avec la volonté exprimée dans l'Axe V de « construire un désir d'avenir commun » et de renforcer les coopérations. Enfin, la structuration d'un dispositif de suivi et d'évaluation partagé, complété par un programme d'actions opérationnel, garantit la capacité du territoire à mesurer les effets du SCoT valant PCAET dans le temps, à ajuster ses priorités et à maintenir une trajectoire cohérente et exigeante. Par cette organisation, le DOO assure que le projet de territoire porté par les élus puisse s'inscrire durablement dans une transition écologique, économique et sociétale ambitieuse, concrète et pilotée collectivement.

AXE VI - SYNTHESE DES OBJECTIFS DU VOLET CLIMAT AIR ENERGIE - PCAET

Le volet PCAET du SCoT synthétise les objectifs relatifs à la qualité de l'air, au climat et à l'énergie. Ils viennent compléter les objectifs déclinés dans les différentes thématiques portées par le DOO du SCoT valant PCAET par ailleurs (notamment AXE II chapitre CI, CII, mais aussi AXEII chapitres AII II et IV ou encore AXE II E, AXE IV A et C). Il n'y a aucun lien de compatibilité entre les objectifs chiffrés du SRADDET et ceux du PCAET qui relèvent de la prise en compte. Conformément à l'Article R229-51 du Code de l'environnement et à l'arrêté du 4 aout 2016 relatif au Plan Climat Air Energie Territorial, le SCoT valant PCAET décline les objectifs stratégiques et opérationnels du territoire dans les domaines suivants :

- 1° Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- 2° Renforcement du stockage de carbone sur le territoire, notamment dans la végétation, les sols et les bâtiments ;
- 3° Maîtrise de la consommation d'énergie finale ;
- 4° Production et consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage ;
- 5° Livraison d'énergie renouvelable et de récupération par les réseaux de chaleur ;
- 6° Productions biosourcées à usages autres qu'alimentaires ;
- 7° Réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration ;
- 8° Evolution coordonnée des réseaux énergétiques ;
- 9° Adaptation au changement climatique.

Outre les objectifs déjà expliqués précédemment dans les volets dédiés (choix relevant de l'énergie, des GES, des polluants atmosphériques, de l'adaptation au changement climatique...), la partie programme d'actions du PCAET est structurée de la manière suivante :

7 axes de travail qui structurent les actions à mettre en œuvre :

- axe 1 : construire ensemble la transition écologique et l'adaptation du territoire au changement climatique
- axe 2 : préserver, renforcer et adapter la multifonctionnalité des milieux naturels et aménagés
- axe 3 : renforcer l'agriculture durable et faciliter l'accès à une alimentation saine et de proximité
- axe 4 : accélérer la transition vers une économie circulaire et bas carbone
- axe 5 : accompagner la sobriété énergétique et la rénovation thermique des bâtiments

axe 6 : développer les mobilités et les transports alternatifs

axe 7 : produire des énergies renouvelables sur la base des ressources locales 3 cercles d'action

3 cercles d'actions :

- 1 - Collectivités exemplaires : actions portées directement par les collectivités territoriales et leurs groupements
- 2 - Collectivités qui accompagnent : actions visant à accompagner d'autres acteurs à agir
- 3 - Acteurs engagés : actions portées par les autres acteurs du territoire (entreprises, associations, collectifs...)

Ce volet a été construit sur la base d'une capitalisation des éléments suivants :

- déclinaison du projet d'aménagement stratégique et actions opérationnelles visant la mise en œuvre des objectifs du SCoT /PCAET
- plan d'actions du PCAET 2022 et avis reçus sur ce plan d'actions
- entretiens et ateliers menés dans le cadre de la révision du SCoT /PCAET et de l'élaboration d'un schéma directeur des énergies
- feuilles de route de transition écologique des Communautés de communes membres du PETR et du PETR lui-même.
- consultation des partenaires et personnes publiques associées
- échanges avec les instances du PETR (Bureau syndical, Copil Transition écologique, conseil de développement)
- appel à contribution ouvert aux acteurs du territoire (entreprises, collectifs, associations...)

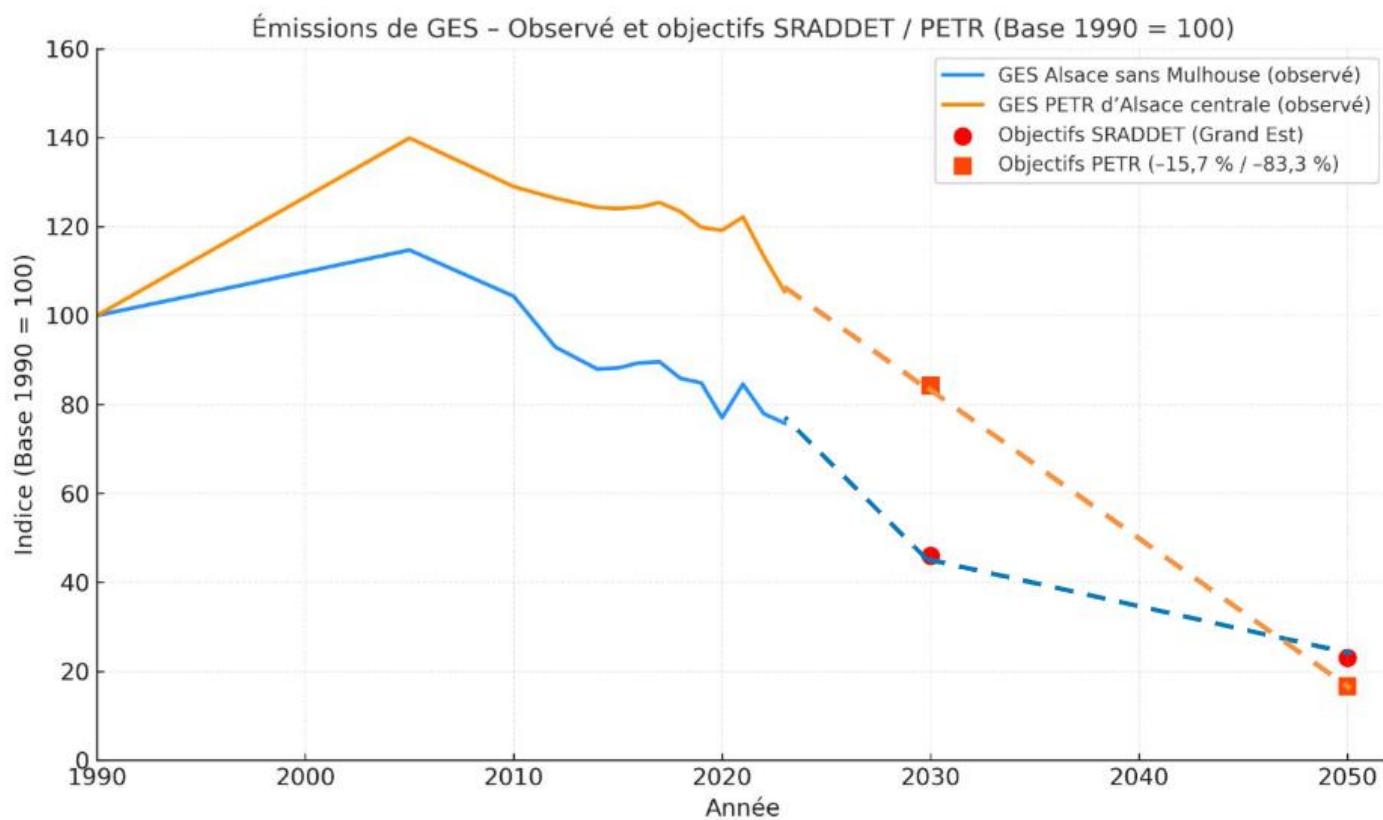
En cohérence avec les orientations stratégiques du SRADDET Grand Est, les objectifs fixés sont ambitieux. Les élus ont bien conscience de la nécessité d'agir en ce sens de manière massive et systématique. En effet, le territoire est marqué par une empreinte industrielle forte marqué par l'arrivée récente d'une industrie fortement consommatrice. Les cibles de réduction, notamment pour l'industrie, s'inscrivent dans une démarche progressive, ambitieuse et réaliste, alignée sur les capacités d'adaptation des filières locales, sans pour autant compromettre les engagements longs termes de développement.

Les objectifs chiffrés ont été évalués avec l'aide de plusieurs outils : Atelier Destination Tepos, Scénarios Negawatt, Traversées pour l'Après pétrole, Atelier Etape Paysage, et d'entretiens approfondis avec les partenaires sectoriels. Ces chiffres, révisables à l'échéance des six ans conformément à la réglementation, constituent une feuille de route à la fois exigeante et pragmatique, permettant d'ajuster les trajectoires en fonction des dynamiques technologiques, économiques et des retours d'expérience. Leur déclinaison sectorielle répond à une logique d'équité et d'efficacité, en ciblant prioritairement les leviers les plus émetteurs (industrie, résidentiel, transport) tout en accompagnant les transitions les plus structurantes (agriculture, réseaux énergétiques).

Les objectifs fixés, bien que supérieurs aux objectifs du SRADDET en terme d'efforts, sont cohérents par rapport à la situation (le territoire étant marqué par le développement du secteur industriel post 1990, ce qui le pénalise en ce qui concerne l'objectif énergie et GES), restent atteignables grâce à une planification progressive (étapes intermédiaires, révisions périodiques), une habitude du territoire de travailler sur ces volets énergétiques (nombreux acteurs / forces vives déjà mobilisés) et une bonne complémentarité des politiques publiques (articulation SCoT PCAET, les pactes territoriaux de réussite et de transition écologique ...).

Décarbonation attendue sur le territoire

Trajectoire réduction GES



La stratégie de décarbonation repose sur trois piliers complémentaires : la sobriété énergétique, l'efficacité des systèmes et la substitution des énergies fossiles. Les cibles fixées (−16 % en 2030 et −83 % en 2050 par rapport à 1990) s'appuient sur des actions prioritaires adaptées à chaque secteur :

L'industrie, premier poste émetteur du territoire (49 % des émissions en 2022), bénéficie d'une trajectoire adaptée à ses contraintes structurelles. La réduction de 85 % d'ici 2050 passe par :

- une décarbonation progressive des procédés (électrification, hydrogène vert, récupération de chaleur fatale) ;
- un accompagnement des filières via des contrats de transition écologique et des partenariats avec les acteurs énergétiques locaux ;
- une optimisation de la demande énergétique (audits, mutualisation des flux...).

Pour le secteur résidentiel, la rénovation thermique des logements (30 % des maisons et 45 % des appartements d'ici 2035) vise à atteindre un parc immobilier majoritairement performant (niveau BBC), réduisant ainsi les émissions de 40 % d'ici 2030 et de 80 % d'ici 2050 (rénovations thermiques associant le confort d'hiver et d'été). Cette ambition s'accompagne d'un renforcement des dispositifs d'accompagnement (Espace France Rénov, ...) pour lever les freins financiers et techniques, notamment pour les ménages modestes. Cette ambition devra nécessairement être appuyée par un renforcement des financements à l'échelle nationale.

Le secteur tertiaire, dont les émissions ont crû depuis 1990 (+11 % en 2022), fera l'objet d'un plan de rénovation accélérée (deux tiers des bâtiments d'ici 2035), combiné à des obligations réglementaires renforcées (décret tertiaire) et à des incitations pour l'adoption de systèmes de chauffage décarbonés (pompes à chaleur, réseaux de chaleur).

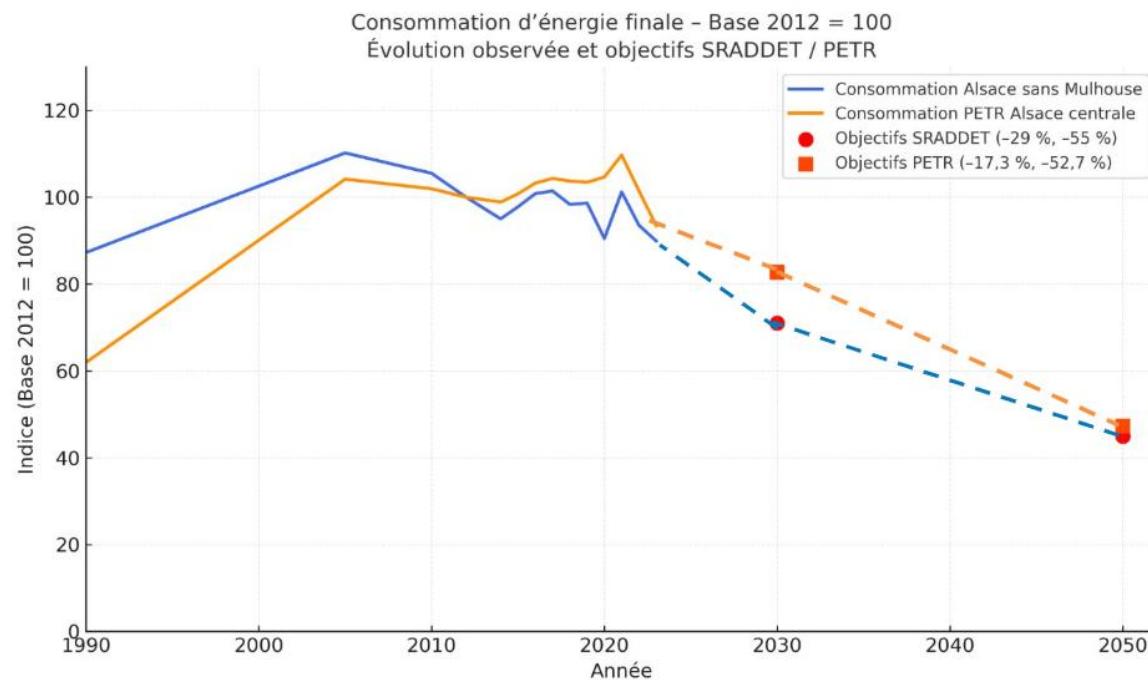
Les transports, deuxième source d'émissions, sont traités via une double approche :

- report modal (−40 % de déplacements domicile-travail en voiture individuelle d'ici 2035), soutenu par les politiques d'urbanisme, le développement des infrastructures cyclables, des transports en commun et du covoiturage ;
- Transition énergétique des flottes : réduction de volume et électrification (20 % des véhicules à moins de 3L/100 km d'ici 2035).

Enfin, le secteur agricole fait l'objet d'actions ciblées (réduction des engrains azotés, méthanisation, optimisation des pratiques) mais aussi des évolutions de la demande alimentaire locale et à plus large échelle.

Consommation d'énergie

Trajectoire réduction consommation énergétique



La réduction de 17 % des consommations finales d'ici 2030 (-53 % en 2050) s'appuie sur une stratégie intégrée dans les tous les secteurs, correspondant aux objectifs liés à la décarbonation cités précédemment et combinant :

- la sobriété (changement des pratiques dans les transports, l'agriculture et les usages domestiques) ;
- l'efficacité énergétique (rénovation des bâtiments, optimisation des procédés industriels) ;

Le développement des énergies renouvelables (+ 8 % en 2030, +50 % en 2050) s'articule autour :

- de projets territoriaux (communautés énergétiques, autoconsommation collective) ;
- de la valorisation des potentiels locaux (hydro-électricité, biomasse, solaire, géothermie, récupération de chaleur industrielle...) ;
- du renforcement des réseaux (électricité, gaz vert, chaleur), avec une attention particulière portée à leur résilience et à leur interconnexion.

Ces choix permettent de sécuriser l'approvisionnement énergétique tout en réduisant la dépendance aux importations, conformément aux objectifs de souveraineté énergétique portés par le SRADDET. Ils sont particulièrement stratégiques pour assurer la résilience des entreprises locales présentes.

Les objectifs liés aux émissions de polluants sont principalement liés à la réduction des consommations énergétiques mais aussi aux décarbonations opérées dans les différents secteurs. Cette réduction des polluants atmosphériques (–56 % pour les PM2,5 et COVNM d'ici 2030, –82 % pour les NOx) repose sur des actions sectorielles (modernisation des chaudières résidentielles, réduction de l'usage des anciens poêles à bois, électrification des transports, accompagnement des agriculteurs vers des pratiques moins émettrices d'ammoniac). Ces actions permettent de suivre les objectifs nationaux relatifs à la qualité de l'air pour contribuer à l'amélioration de conditions sanitaires locales.

L'adaptation au changement climatique est traitée comme un principe transversal, intégrant notamment la résilience des infrastructures (eau, énergie, mobilités), la protection des écosystèmes (forêts, zones humides, sols agricoles) ou encore la santé publique (plans canicule, qualité de l'air intérieur).

Le renforcement des réseaux (électricité, gaz, chaleur) est indispensable pour absorber la montée en puissance des renouvelables et garantir l'équilibre offre-demande. Avec l'électrification croissante des usages (véhicules, pompes à chaleur) et la décarbonation de l'industrie, les infrastructures doivent être plus robustes et intelligentes notamment avec des interconnexions entre les territoires voisins pour mutualiser les ressources et limiter les inégalités d'accès. Cela permettra de sécuriser l'approvisionnement face aux risques géopolitiques ou climatiques. Outre les réseaux, il peut être envisagé le déploiement de solutions de stockage d'énergie pour gérer l'intermittence des énergies renouvelables et éviter le gaspillage (ex. : photovoltaïque à l'arrêt faute de demande). Il permet ainsi d'équilibrer le réseau en restituant l'électricité aux heures de pointe. Le territoire peut s'appuyer sur des atouts existants (ex. : compétences industrielles, potentiel pour la production et le stockage d'hydrogène) pour développer une filière innovante, génératrice d'emplois.

Les productions biosourcées (matériaux de construction, bioplastiques, ...) offrent une solution vertueuse pour valoriser les ressources locales (déchets agricoles, forêts, résidus industriels) en créant des débouchés complémentaires pour les agriculteurs et sylviculteurs et en créant de nouvelles sources de développement économique. Cela permettra en outre de réduire la dépendance aux importations (pétrole, minéraux) tout en décarbonant l'industrie (ex. : substitution des plastiques fossiles par des biomatériaux). Ces nouvelles productions biosourcées peuvent également assurer la séquestration de carbone.