



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de révision n°3
du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Sélestat (67)**

N° réception portail : 0003048/A PP
n°MRAe 2025AGE85

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Sélestat (67) pour la 3^e révision de son plan local d'urbanisme (REVPLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 9 mai 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 7 août 2025, en présence d'André Van Compernelle, membre associé, de Jérôme Giurici, président par intérim et membre de l'IGEDD, d'Armelle Dumont et Christine Mesurolle, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Sélestat est une commune de 19 523 habitants (INSEE, 2022) située au sud du département du Bas-Rhin (67) et en position centrale en Alsace entre Strasbourg et Mulhouse. Elle fait partie de la Communauté de communes de Sélestat qui regroupe 12 communes².

La commune de Sélestat est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)³ de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013, en cours de révision⁴.

La population communale augmente globalement⁵ depuis 1968⁶. Pour répondre aux besoins de l'accueil de 1 477 habitants supplémentaires en 2040 et du desserrement des ménages, la commune souhaite mobiliser 1 890 logements.

D'une part, l'Ae note que si l'évolution démographique du projet, soit 0,5 % par an entre 2020 et 2040, est conforme à l'évolution démographique moyenne du territoire depuis 1968, la pertinence de cette évolution n'est pas démontrée sur une période plus récente. L'Autorité environnementale (Ae) observe une stagnation de la croissance démographique depuis 2006 (19 459 habitants, d'après l'INSEE) et même une diminution entre 2006 et 2016 (19 124 habitants en 2016, d'après l'INSEE). La population de Sélestat connaît à nouveau une croissance démographique depuis 2016 de 0,3 % par an. C'est pourquoi, l'Ae estime que la projection démographique du projet, soit 0,5 % par an entre 2020 et 2040, est surestimée.

D'autre part, l'Ae considère que la production de logements est surestimée pour répondre au desserrement des ménages souhaité (1,89 personnes par logements en 2040 ; 2,05 en 2022) en 2040. D'après les calculs de l'Ae, sur la base d'une croissance de la population de 0,5% par an estimée par la commune et le besoin en logements de la commune de Sélestat serait de 1 692 logements au lieu des 1 890 logements retenus par le projet de REVPLU.

L'Ae considère qu'en prenant en compte une croissance de population de 0,3 % par an, cohérente avec l'évolution récente du territoire communal, le besoin exprimé par la commune est largement surestimé.

L'Ae s'interroge sur l'absence de mobilisation des logements vacants (8,6 %⁷ du parc de logements en 2022).

Le dossier recense 12 ha de « friches urbaines » qui correspondent à des terrains *intra-muros* occupés par d'anciennes usines à l'abandon (Filatures, Albany, Celluloïd) où la commune pourrait créer potentiellement 600 logements. L'Ae regrette les incohérences du dossier concernant la nature (habitat ? activités économiques ? autre ?) des futurs aménagements de ces zones, ce qui complexifie la compréhension du projet de REVPLU.

D'après les éléments du dossier, l'Ae conclut que le projet de REVPLU prévoit de créer entre 510 et 710 logements en extension. Le seul site clairement défini en extension est le site dit « Heyden » situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine, d'une surface de 7,3 ha et classé en zone 2AU⁸.

Selon l'Ae et d'après les éléments du dossier, la Révision du Plan local d'urbanisme (REVPLU) prévoit d'ouvrir jusqu'à 49,3 ha en extension urbaine au titre de l'habitat, l'ouverture du site

² 37 404 habitants, INSEE 2022.

³ Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

⁴ La révision générale du SCoT de Sélestat et sa Région a été prescrite en décembre 2019. Cette délibération a été complétée en octobre 2022 par la prescription d'un SCoT valant PCAET.

⁵ Sauf entre 1975 et 1982 où la population affiche une baisse démographique de -0,1 % par an.

⁶ 1968 : 14 635 habitants ; 1975 : 15 248 habitants ; 1982 : 15 112 habitants ; 1990 : 15 538 habitants ; 1999 : 17 179 habitants ; 2010 : 19 197 habitants ; 2015 : 19 252 habitants ; 2021 : 19 300 habitants. Source des données : INSEE, 2021.

⁷ Source : INSEE, 2022.

⁸ Zone 2AU: zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte.

TDF⁹ étant prévue pour être urbanisée au titre de l'habitat « *après études en cours* » ou pour renforcer l'offre économique. D'une manière générale, l'Ae regrette l'absence d'information clairement définie concernant les surfaces ouvertes en extension urbaine.

La REVPLU entend aussi ouvrir 19 ha en extension urbaine au titre des activités économiques pour permettre le développement sur le ban communal d'entreprises déjà présentes et 22,3 ha pour les équipements et les services.

Le projet de REVPLU prévoit aussi la création de Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) classés en zones agricole (A) ou naturelle (N), dont l'Ae estime la surface totale à 11,49 ha d'après les éléments dont elle dispose.

L'Ae relève ainsi les incohérences internes au dossier qui ne permettent pas d'appréhender les objectifs de la REVPLU dans son intégralité, notamment en termes de consommation foncière finale et de production de logements totale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones naturelles ;
- la gestion des ressources en eau et le système d'assainissement ;
- les risques et les nuisances.

Les boisements, les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et les espèces patrimoniales mériteraient d'être davantage protégés.

La sécurisation des ressources en eau et l'adéquation entre les ressources en eau et le développement du PLU révisé (nouveaux habitants, développement économique), devra être démontrée. Le projet de PLU devra aussi étudier la capacité du territoire à absorber les accroissements de rejets (population, activités).

La prise en compte des nombreux risques naturels et anthropiques (inondations, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, sites et sols pollués) est insuffisante et devra faire l'objet d'une étude de vulnérabilité, notamment pour les risques qui sont et seront amplifiés par le changement climatique.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Sélestat de :

- ***revoir à la baisse l'évolution démographique et les besoins en logements, ce qui contribuera à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;***
- ***mobiliser des logements vacants pour limiter la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols pour les logements ;***
- ***rendre le secteur Badmatt inconstructible ; en cas d'impossibilité d'évitement de ce secteur, les compensations à la zone humide détruite devront impérativement recréer l'intégralité des fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite et ces éléments devront être intégrés explicitement dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de ce secteur ;***
- ***corriger les incohérences internes au dossier, préciser exactement l'évolution prévue pour toutes les friches urbaines citées dans le dossier (habitat ? activités économiques ? autres ?) et détailler la production de logements (de chaque site) et la consommation foncière totale induites en extension urbaine ;***
- ***définir pour les STECAL les espaces qui seront aménagés et n'y intégrer que ces espaces, en classant le reste des surfaces des secteurs identifiés au départ en zone naturelle N ;***
- ***éviter tout aménagement sur des éléments des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (y compris les boisements) ;***

⁹ Télédiffusion de France.

- ***compléter l'évaluation initiale de l'environnement avec le bilan entre les ressources en eau disponibles et les besoins futurs ; conditionner toute nouvelle construction en extension à la mise en conformité de la station de traitement des eaux usées ;***
- ***étayer davantage la prise en compte des risques naturels et anthropiques en intégrant les prescriptions associées dans le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET¹⁰ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est¹¹ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹², SRCAE¹³, SRCE¹⁴, SRIT¹⁵, SRI¹⁶, PRPGD¹⁷).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁸ (PLU(i)¹⁹ ou CC²⁰ à défaut de SCoT), PDU ou PDM²¹, PCAET²², charte de PNR²³, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

¹⁰ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

¹¹ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

¹² Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

¹³ Schéma régional climat air énergie.

¹⁴ Schéma régional de cohérence écologique.

¹⁵ Schéma régional des infrastructures et des transports.

¹⁶ Schéma régional de l'intermodalité.

¹⁷ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁸ Schéma de cohérence territoriale.

¹⁹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

²⁰ Carte communale.

²¹ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

²² Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

²³ Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Sélestat est une commune de 19 523 habitants (INSEE, 2022) située au sud du département du Bas-Rhin (67), en position centrale en Alsace entre Strasbourg et Mulhouse. Elle fait partie de la Communauté de communes de Sélestat qui regroupe 12 communes²⁴.



Figure 1: Localisation géographique de la commune de Sélestat -
Source : dossier du pétitionnaire.

La commune de Sélestat est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)²⁵ de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013, en cours de révision²⁶.

Selon le dossier, le territoire communal est composé à 42 % de bois et de forêts, 37 % d'espaces ruraux et agricoles, 19 % d'espaces urbanisés et 2 % de gravières et d'autres surfaces en eau.

²⁴ 37 404 habitants, INSEE 2022.

²⁵ Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

²⁶ La révision générale du SCoT de Sélestat et sa Région a été prescrite en décembre 2019. Cette délibération a été complétée en octobre 2022 par la prescription d'un SCoT valant PCAET.

Le dossier répertorie de nombreux zonages d'inventaire ou de protection sur le territoire :

- la Réserve naturelle régionale du Ried de Sélestat ;
- 2 sites Natura 2000²⁷, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Ried de Colmar à Sélestat » ;
- 6 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁸ de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ;
- 7 terrains acquis ou gérés par le Conservatoire d'espaces naturels d'Alsace ;
- 1 arrêté préfectoral de protection de biotope des sablières Leonhart ;
- la Zone humide remarquable de l'Illwald-Sélestat et des zones humides identifiées et à dominante humide ;
- des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité issus de la Trame Verte et Bleue (TVB), notamment : un réservoir de biodiversité d'importance régionale (Ried Centre Alsace), un corridor écologique d'importance supra régionale (Vallée de l'Ill et Ried alsacien) et 7 corridors écologiques d'importance régionale, et un espace naturel sensible (le Ried de Sélestat).

1.2. Le projet de territoire

La commune de Sélestat est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en novembre 2007, qui a connu plusieurs évolutions. Elle a arrêté la 3^e révision générale de son PLU par délibération du conseil municipal du 24 mai 2025.

La commune de Sélestat entend à travers son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)²⁹ « Renforcer l'attractivité de la ville », « Organiser le développement durable de la ville » et « Proposer un cadre de vie agréable et attractif ».

Le dossier comporte 2 types d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 11 OAP sectorielles et une OAP thématique spécifique à la Trame Verte et Bleue (TVB).

La commune, dont la population augmente globalement³⁰ depuis 1968³¹, table sur un accueil de 1 477 habitants supplémentaires entre 2020³² et 2040 pour atteindre 21 000 habitants en 2040, soit une croissance démographique de + 0,5 % par an. Elle mobilise 910 logements au titre de l'accueil des nouveaux habitants.

La commune estime une poursuite de la baisse de la composition des ménages avec un desserrement des ménages de 1,89 personnes par foyer en 2040 (2,05 personnes par foyer en 2022 d'après l'INSEE ; 2,09 personnes par foyer en 2020 d'après le dossier), pour lequel elle prévoit 980 logements. De fait, le projet de PLU affiche un besoin total de 1 890 logements : entre 1 180 minimum et 1 380 logements en densification urbaine et entre 510 minimum et 710 logements en extension urbaine sur 7,3 ha *a minima* (cf point 3.1.1 ci-après relatif à l'habitat).

²⁷ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

²⁸ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

²⁹ Le PADD fixe les objectifs notamment des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports, de développement économique, touristique et culturel, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

³⁰ Sauf entre 1975 et 1982 où la population affiche une baisse démographique de -0,1 % par an.

³¹ 1968 : 14 635 habitants ; 1975 : 15 248 habitants ; 1982 : 15 112 habitants ; 1990 : 15 538 habitants ; 1999 : 17 179 habitants ; 2010 : 19 197 habitants ; 2015 : 19 252 habitants ; 2021 : 19 300 habitants ; 2022 : 19 523 habitants. Source des données : INSEE.

³² Le dossier s'appuie sur les données INSEE de 2017, soit 19 252 habitants. Par commodité, l'Ae s'appuie sur les données plus récentes de l'INSEE de 2022, soit 19 523 habitants.

La Révision du PLU (REVPLU) entend aussi ouvrir 19 ha en extension urbaine au titre des activités économiques pour permettre le développement sur le ban communal d'entreprises déjà présentes et 22,3 ha pour les équipements et les services.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones naturelles ;
- la gestion des ressources en eau et le système d'assainissement ;
- les risques et les nuisances.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région

Le document Évaluation Environnementale présente un tableau et une carte mettant en exergue, d'une part, les surfaces du projet de REVPLU et ses différentes évolutions (en ha) en 2040, et d'autre part, les terrains concernés comparés aux surfaces inscrites dans l'enveloppe bâtie de référence du SCoT « T0 » (en ha) en 2030. Il en ressort que le PLU et ses différentes évolutions dépassent de 128,05 ha l'enveloppe bâtie de référence du SCoT. Le projet de REVPLU ne respecte pas les objectifs du SCoT.

L'Ae recommande à la commune de respecter les objectifs du SCoT en cours de révision en matière de consommation foncière.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse (2022-2027)

Ce document adopté en 2022 pour la période 2022-2027 s'applique au territoire de Sélestat.

L'Ae, s'interroge sur la bonne prise en compte de l'orientation T4-02-D5 « *Prise en considération de l'impact du climat sur les eaux dans les documents d'urbanisme et dans le développement économique et touristique* » et de l'orientation T5B « *Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation* » du SDAGE Rhin-Meuse (cf. point 3.5 relatif à l'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie et point 3.3 Gestion de la ressource en eau, du présent avis).

L'Ae recommande à la commune de Sélestat de respecter l'intégralité des orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 (cf. point 3.3 relatif à la gestion des ressources en eau et point 3.5 relatif à l'adaptation au changement climatique, du présent avis).

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le dossier présente les différentes règles du SRADDET. Le SCoT de Sélestat et de sa Région ayant été approuvé avant l'approbation du SRADDET, la révision du SCoT en cours devra intégrer les objectifs de ce schéma supérieur.

L'Ae souligne que la compatibilité du PLU n'est pas concluante pour de nombreuses règles du SRADDET :

- n°9 « Préservation des zones humides inventoriées (cf point 3.3 du présent avis relatif aux zones humides) ;
- n°10 « Réduire les pollutions diffuses » (cf point 3.4 du présent avis relatif à la gestion des ressources en eau) ;
- n°11 du SRADDET « réduire les prélèvements d'eau » (cf point 3.4 du présent avis relatif à la gestion des ressources en eau) ;

- n°16 « Réduire la consommation foncière » (cf point 3.1.1 du présent avis relatif à l'habitat) ;
- n°17 « Optimiser le potentiel foncier mobilisable » (cf point 3.1.1 du présent avis relatif à l'habitat) ;
- n°19.2 : « Identifier et qualifier la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques » (cf point 3.5 du présent avis relatif aux risques et nuisances) ;
- n°22 « Optimiser la production de logements » (cf point 3.1.1 du présent avis relatif à l'habitat) ;
- n°25 « Limiter l'imperméabilisation des sols » (cf point 3.1.1 du présent avis relatif à l'habitat).

Le dossier cite la Loi Climat et Résilience (LCR) qui impose de dresser un bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2021. Celle-ci est estimée à 48 ha par le dossier entre 2011 et 2020.

Cette affirmation est contredite par le portail de l'artificialisation³³ mis en place par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Transition écologique, qui fait apparaître 13,5 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020. Sur cette base, une consommation maximale de 6,7 ha (=13,5/2) est à viser à l'horizon 2031, en application de la LCR visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

En se basant sur la consommation des espaces naturels et agricoles du projet de PLU, l'Ae observe que la consommation foncière totale (en densification et en extension) est bien supérieure à la limite prévue par la LCR (9 ha en dents creuses + jusqu'à 49,3 ha au titre de l'habitat en extension + 19 ha pour les activités économiques + 22,3 ha pour les équipements et services + 11,49 ha au titre des STECAL), ce qui représente 17 fois la surface prévue par la LCR.

Cette projection ne s'inscrit pas dans les objectifs du SRADDET et la LCR visant à réduire la consommation foncière d'au moins 50 % à l'horizon 2031 et qui tend vers le « zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050.

L'Ae s'interroge sur la possibilité d'optimiser les besoins de consommation foncière à une échelle plus large, notamment en matière économique, d'équipements et de services, dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi.

L'Ae recommande à la commune de réduire fortement, par anticipation, la consommation d'espaces projetée afin de respecter la trajectoire de – 50 % fixée par le SRADDET (règle n°16), ainsi que par la loi Climat et Résilience pour ne pas avoir à y revenir à court terme.

L'Ae rappelle que le SRADDET doit se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience en 2025, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

La gestion des eaux pluviales, le risque de transport de matières dangereuses et les nuisances sonores liées à la circulation routière et ferroviaire sont bien traités dans le dossier et ne seront pas développés dans cet avis.

³³ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Il est rappelé que la commune de Sélestat connaît une croissance démographique régulière depuis 1968. Si l'approche de l'évolution démographique du territoire est pertinente au regard d'une longue évolution dans le temps, soit depuis 1968, cette approche ne l'est pas au regard de la période plus récente. L'Ae observe une stagnation de la croissance démographique depuis 2006 (19 459 habitants en 2006 et 19 523 habitants en 2022, d'après l'INSEE) et même une diminution entre 2006 et 2016 (19 124 habitants en 2016, d'après l'INSEE). Même si la population de Sélestat connaît à nouveau une croissance démographique depuis 2016 de 0,3 % par an, l'Ae estime que la projection démographique du projet, soit 0,5 % par an entre 2020 et 2040, est surestimée.

Pour répondre aux besoins de l'accueil de 1 477 habitants supplémentaires en 2040 et du desserrement des ménages, la commune souhaite mobiliser 1 890 logements. L'Ae renvoie le pétitionnaire aux règles n°16 « Sobriété foncière », n°17 « Limiter la consommation d'espace » et n°22 du SRADDET « Optimiser la production de logements » pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

La commune de Sélestat mobilise 910 logements au titre de l'accueil des 1 477 nouveaux habitants. L'Ae calcule que le desserrement des ménages en 2040 serait alors de 1,62 personnes par logements (1 477/910) au lieu des 1,89 personnes par logements prévues par la REVPLU.

L'Ae estime que les besoins en logements du projet sont surestimés pour répondre au desserrement des ménages souhaité (1,89 personnes par logements en 2040 ; 2,06 en 2021).

Ainsi, d'après les calculs de l'Ae, sur la base d'une croissance de la population de 0,5% par an estimée par la commune et en s'appuyant sur le taux de desserrement des ménages du dossier, soit 1,89 personnes par logement et l'accueil de 1 477 habitants en 2040, le besoin en logements de la commune de Sélestat serait de :

- 912 logements pour l'accueil des nouveaux habitants³⁴ ;
- 780 (980 selon le dossier) logements au titre du desserrement des ménages³⁵ ;

soit un besoin total de 1 692 logements au lieu des 1 890 logements retenus par le projet de REVPLU.

L'Ae considère qu'en prenant en compte une croissance de population de 0,3 % par an, conforme à l'évolution récente du territoire communal, le besoin exprimé par la commune est largement surestimé.

L'Ae souligne le Programme d'amélioration de l'habitat et de renouveau urbain (OPAH-RU) de la ville de Sélestat sur son centre historique et une Opération de restauration immobilière (ORI), dont les objectifs consistent à accompagner les propriétaires dans la rénovation de leurs logements.

Le SCoT approuvé en 2013 préconise une production de 9 500 logements sur son territoire à l'horizon 2030. En l'absence de précision concernant l'attribution des 9 500 logements entre les différentes communes du territoire du SCoT de 2013 et du SCoT en cours de révision, en fonction de leur armature urbaine, l'Ae ne peut pas conclure à la conformité de la production de logements dans la 3e version du REVPLU par rapport aux objectifs du SCoT.

L'Ae souligne l'intérêt de décliner les objectifs du SCoT de la communauté de communes à l'échelle des communes.

Même si le présent dossier relève de la compétence de la commune, l'Ae recommande par ailleurs à la communauté de communes de Sélestat d'établir un programme local de

³⁴ 1 477 habitants supplémentaires en 2040 / taux de desserrement des ménages en 2040 de 1,62 = 912 logements.

³⁵ (1 477 nouveaux habitants / 1,89 (habitants par logements) = 780 logements.

l'habitat (PLH) afin de préciser la répartition des objectifs de logements entre les communes.

D'une manière générale, l'Ae regrette, pour une cohérence d'ensemble du dossier, que des informations essentielles pour définir les OAP (zonages des secteurs et nombre de logements prévus) soient absentes des OAP sectorielles alors qu'elles sont précisées dans le document « Justifications ».

Globalement, l'Ae regrette l'absence d'informations claires concernant les surfaces ouvertes en extension urbaine.

L'Ae recommande à la commune de :

- ***revoir à la baisse l'évolution démographique et les besoins en logements, ce qui contribuera à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;***
- ***compléter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les éléments manquants (zonage des secteurs et nombre de logements prévus).***

La remise sur le marché de logements vacants

La commune de Sélestat compte 894 logements vacants, soit 8,6 %³⁶ du parc. Le parc de logements vacants est stable depuis 2011 (876 logements vacants, soit 9,1 % du parc)³⁷ et en légère hausse depuis 2016 (909 logements vacants, soit 9,2% du parc)³⁸. L'Ae s'interroge sur l'absence de mobilisation des logements vacants et ce, d'autant plus qu'ils sont globalement en augmentation constante depuis 1968³⁹. Elle constate aussi que le nombre de logements vacants augmente deux fois plus vite que l'ensemble des logements sur le territoire communal⁴⁰. Sur ce sujet, le dossier précise qu'entre 1975 et 2021, la population communale a augmenté de 26 % pendant que l'urbanisation de la commune augmentait de 34 %.

L'Ae considère qu'un taux de vacance de 7% permet d'assurer une rotation suffisante dans le parc de logements. En conséquence, elle invite la commune à mettre en œuvre des actions pour diminuer le nombre de logements vacants, ce qui aura pour effet de diminuer le nombre de logements prévus en extension urbaine (entre 510 et 710 logements).

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et au final l'attractivité des communes. Elle alerte sur le fait que la création de nouveaux logements en extension génère de la vacance supplémentaire et un risque accru de désertification des centres des bourgs.

D'après les calculs de l'Ae, en mobilisant davantage de logements vacants pour ramener le taux de vacance à une moyenne comprise entre 6 % à 8 % au maximum⁴¹ en fonction des possibilités du territoire, le pétitionnaire pourrait essayer de mobiliser entre 62 et 270 logements vacants, ce qui permettrait de réduire les besoins en nouveaux logements en extension.

L'Ae signale le point de vue de la MRAe en matière de logements vacants⁴².

Elle souligne l'intérêt d'une démarche intercommunale pour lutter contre les logements vacants.

Elle renvoie à nouveau le pétitionnaire aux règles du SRADDET : n°16 (« Réduire la consommation foncière », la vacance étant nuisible à l'attractivité des territoires), n°17 (« Optimiser le potentiel foncier mobilisable ») et n°22 (« Optimiser la production de logements ») avec une meilleure adéquation entre l'offre et la demande et une échelle d'intervention plus large, au niveau du SCoT).

³⁶ Source INSEE, 2022.

³⁷ Source INSEE, 2022.

³⁸ Source INSEE, 2022.

³⁹ 216 logements vacants en 1968, soit 4,5 % du parc. Source : INSEE, 2021.

⁴⁰ 4 779 logements en 1968 ; 10 322 logements en 2021.

⁴¹ 6 % de logements vacants = $894 \times 6 / 100 = 536,4$ logements ; 894 logements vacants (soit la totalité des logements vacants sur la commune de Sélestat) – 536,4 = 357,6 logements vacants à mobiliser.

8 % de logements vacants = $894 \times 8 / 100 = 715,2$ logements ; 894 logements vacants (soit la totalité des logements vacants sur la commune de Sélestat) – 715,2 = 178,8 logements vacants à mobiliser.

⁴² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

L'Ae recommande à la commune de mobiliser le maximum de logements vacants pour limiter la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain (UB/UC/AUa...)

L'Ae note les réflexions du dossier relatives à l'ajout d'un étage supplémentaire aux bâtiments du tissu urbain pavillonnaire pour accroître la densité moyenne et limiter l'urbanisation en extension.

Les dents creuses

Le projet retient un potentiel mobilisable de 580 logements en dents creuses sur 9 ha. L'Ae regrette l'absence de précision des critères d'identification des dents creuses mobilisables. Elle relève que ces dents creuses sont classées en zones UB, UC et 1AUa⁴³, en fonction de leur localisation et de leur taille au sein de l'espace bâti.

Les friches urbaines

Le dossier recense 12 ha de « friches urbaines » qui correspondent à des terrains *intra-muros* occupés par d'anciennes usines à l'abandon (Filatures, Albany, Celluloïd) où la commune pourrait créer potentiellement 600 logements. Le diagnostic précise que le site Albany (5,3 ha), proche de la gare, est actuellement en cours d'aménagement. Seul le site Filatures, classé en zones UBf et N (naturelle)⁴⁴, fait l'objet d'une OAP sectorielle pour y construire un minimum de 250 logements sur 3,5 ha.

En l'absence de précision dans le dossier, l'Ae s'interroge sur la bonne prise en compte de la dépollution des friches qui sont concernées par d'anciens sites et sols pollués.

Les sols pollués peuvent entraîner des conséquences sanitaires non négligeables pour la population y résidant ou y travaillant. **L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »⁴⁵ qui précise ses attentes sur ces sujets.**

En lien avec le point 3.5.2. du présent avis relatif aux risques anthropiques et aux nuisances, ***L'Ae recommande à la commune de prescrire des études définissant les dépollutions des anciens sites pollués qui sont destinés à accueillir des habitations ou des activités et, avant toute réutilisation de s'assurer de la compatibilité du site avec le projet d'aménagement.***

Le dossier ne précise pas le nombre de logements prévus sur les sites Albany et Celluloïd.

Pour une bonne compréhension du projet de révision du PLU, l'Ae recommande à la commune de :

- ***préciser les critères de sélection des dents creuses mobilisables ;***
- ***préciser le nombre de logements prévus sur les friches urbaines Albany et Celluloïd ;***
- ***à condition d'avoir effectué les actions de dépollutions induites, prioriser la rénovation des friches pour éviter d'ouvrir des secteurs en extension urbaine et à défaut, reclasser les friches en zones naturelle (N) ou agricole (A).***

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

D'après les éléments du dossier, l'Ae conclut que le projet de REVPLU prévoit de créer entre 510 et 710 logements en extension. Le seul site clairement défini en extension est le site dit « Heyden » situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine, d'une surface de 7,3 ha et classé en zone 2AU⁴⁶.

⁴³ Zone UB : zone urbanisée autour du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation.

Zone UC : zone urbanisée qui correspond aux extensions « récentes » de l'agglomération.

1AUa : zone d'extension future à dominante d'habitat. Elle correspond à de petites opérations situées au sein des espaces urbanisés. La délimitation de ces secteurs permet de densifier le tissu urbain existant en mobilisant différentes dents creuses d'environ 1 ha chacune.

⁴⁴ Zone UBf : quartier de la filature comportant des dispositions spécifiques.

A noter que seuls 3,5 ha du terrain seront aménagés en raison de sa situation par rapport au risque d'inondation du Giessen.

⁴⁵ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>, page 236.

⁴⁶ Zone 2AU : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte.

Le document Justifications indique « *qu'il n'est pas, à ce stade exclu que le secteur dit "TDF"⁴⁷ (au sud-ouest de l'enveloppe urbaine) puisse proposer également des logements et ainsi également contribuer à la production de logements nécessaires* ».

Le dossier estime que les sites Albany et TDF, classées en zone 2AU « *nécessitent encore des études complémentaires afin d'en déterminer les évolutions les plus opportunes pour le territoire* ».

L'Ae relève les incohérences internes au dossier qui ne permettent pas d'appréhender les objectifs de la REVPLU dans son intégralité, notamment en termes de consommation foncière finale et de production de logements totale.

Ainsi, par exemple, le document « Justifications » présente le site TDF (42 ha)⁴⁸ comme étant prévu pour être urbanisé au titre de l'habitat⁴⁹ « *après études en cours* ». Dans le même document, ce site est aussi prévu pour renforcer l'offre économique⁵⁰ de la ville en raison de sa localisation à proximité de l'autoroute A35.

Le SCoT approuvé en 2013 préconise une densité de 50 logements par ha en extension. L'Ae note le respect des objectifs du SCoT en termes de densité urbaine, le projet de REVPLU visant une densité moyenne de 70 logements par ha pour les terrains ouverts en extension urbaine.

En cas de non-mobilisation des sites Albany et TDF à l'issue des études menées, l'Ae invite fortement le pétitionnaire à les reclasser en zones A (agricole) ou N (naturelle). Elle renvoie le pétitionnaire aux règles du SRADDET n°16 et 17 déjà citées et n°25 relative à la limitation de l'artificialisation des sols.

Pour une bonne compréhension du projet de révision n°3 du PLU de Sélestat, l'Ae recommande à la commune de corriger les incohérences internes au dossier, de préciser exactement l'évolution prévue pour les sites TDF et Albany (habitat ? activités économiques ? autres ?) et de préciser la production de logements (de chaque site) et la consommation foncière totale induites en extension urbaine.

L'Ae recommande aussi de justifier la prise en compte des règles du SRADDET : n°16 de sobriété foncière, n°17 d'optimisation du potentiel foncier mobilisable et n°25 de limitation de l'artificialisation des sols.

3.1.2. Les activités économiques

La définition des besoins économiques

Le dossier indique que la zone d'emploi de Sélestat, qui regroupe 72 communes, représente 7,5 % de l'emploi total du département du Bas-Rhin en 2017. 20 entreprises du secteur de l'industrie⁵¹ concentrent 30 % des effectifs du territoire. Néanmoins, une part croissante d'actifs travaille de plus en plus hors de la zone d'emplois de Sélestat⁵².

3 zones d'activités économiques sont situées à Sélestat ou à proximité immédiate : la zone d'activités économiques Nord, la zone d'activités Sud et le parc d'activités intercommunal du Giessen sur le ban de la commune de Scherrwiller.

Le centre-ville de Sélestat, quant à lui, compte 200 commerces et services marchands. La ville de Sélestat en compte 500, dont 46 grandes et moyennes surfaces, d'après le dossier. L'Ae souligne la mise en place d'un périmètre de centralité commerciale sur le centre-ville et le quartier gare⁵³.

⁴⁷ Télédiffusion de France.

⁴⁸ 7 ha du site TDF classés en zone UEb par le PLU sont reclassés en zone AC (agricole constructible).

⁴⁹ Document Justifications, pages 20 et 193.

⁵⁰ Document Justifications, pages 17, 22 et 193.

⁵¹ Notamment : Schmidt Groupe, Amcor Flexibles Sélestat, Daramic, Wanzl, SENFA (à Sélestat) ; SALM à Lièpvre ; Paul Hartmann à Châtenois.

⁵² 49 % en 2007 ; 41,2 % en 2017. Source : dossier du pétitionnaire.

⁵³ Ce périmètre spécifique doit permettre l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface commerciale et l'interdiction de changer la destination des locaux commerciaux vers de l'habitat ou du bureau au sein des linéaires commerciaux protégés

La vacance des locaux commerciaux est de 6,5 % d'après le dossier, mais la commune subit une multiplication de fermetures de commerces⁵⁴. L'Ae s'interroge sur le développement des zones d'activités existantes qui est présenté comme un enjeu majeur de la REVPLU, alors que la commune de Sélestat est concernée par une fermeture de commerces exponentielle en centre-ville.

L'Ae note la présentation des espaces disponibles au sein des zones d'activités économiques Sud (18,1 ha) et Nord (1,7 ha), soit 19,8 ha. Au regard de ces surfaces disponibles, l'Ae s'interroge sur la pertinence d'en ouvrir 19 ha supplémentaires au titre des activités économiques.

En effet, la REVPLU mobilise 19 ha en extension urbaine sur la zone d'activités Nord au titre des activités économiques pour permettre le développement local d'entreprises situées à proximité, notamment Schmidt Groupe, en zone classée 1AUXi.

L'Ae invite la commune à préciser *in fine* si les locaux commerciaux vacants seront mobilisés (nouveaux commerces ? bureaux ? habitat ?) et si les « friches urbaines » Albany et TDF seront mobilisées au titre de l'activité économique (cf. paragraphe ci-dessus relatif à l'extension urbaine au titre de l'habitat).

L'Ae recommande à la commune de :

- **préciser le zonage des zones d'activités économiques du territoire, la nature des entreprises présentes et les locaux vacants sur ces zones d'activités ;**
- **indiquer si le projet de REVPLU utilisera le foncier disponible sur ces zones d'activités, le foncier disponible des commerces locaux du centre-ville et celui des « friches urbaines » ;**
- **dans le cas contraire, prioriser l'installation des nouveaux établissements dans le foncier disponible de ces zones avant d'ouvrir des secteurs en extension ou de justifier les besoins sur de nouvelles zones.**

3.1.3. Les équipements et les services

Le dossier précise que les 22,3 ha classés en zone UE spécifiquement dédiée aux équipements, correspondent :

- à l'agrandissement de la station d'épuration (STEU) de Sélestat, pour sa mise aux normes ;
- aux espaces sportifs du Grubfeld (terrains de sports et équestres) ;
- au site des Tanzmatten et des services techniques attenants (ancienne STEU de Sélestat) ;
- à des terrains non artificialisés de l'aire d'autoroute du Haut-Koenigsbourg ;
- au nouveau Centre d'Incendie et de Secours de Sélestat (déjà réalisé) ;
- au projet de chaufferie collective prévu sur le terrain de foot attenant au citystade, le long du vieux chemin de Châtenois.

Le dossier indique que seuls 2,07 ha ont été réalisés actuellement (centre d'incendie et terrain de sport). Il ne précise pas si les projets non encore réalisés de cette liste d'équipements sont prévus au titre de la REVPLU ou s'ils feront l'objet de prochaines évolutions du PLU.

L'Ae recommande de :

- **préciser les projets d'équipements et de services : leurs surfaces et leurs zonages correspondants, qui seront réalisés au titre du projet de REVPLU ;**
- **préciser la consommation foncière totale induite par les équipements et les services et la prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière totale de la commune quand elle correspond à une artificialisation des sols.**

⁵⁴ Concurrence des zones d'activités, manque d'unité des espaces publiques, des bâtiments et de certaines enseignes, difficultés pour certains commerces d'étendre leurs locaux en centre-ville, difficultés à capter des flux de touristes, paupérisation du centre-ville.

3.1.4. Les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)

Le projet de REVPLU indique que la commune de Sélestat comporte plusieurs STECAL pour des secteurs déjà existants ou pour des projets. En se basant sur les éléments des zonages présentés dans le document « Justifications », l'Ae estime que les STECAL ont une superficie totale de 11,49 ha :

- zone Am (2,16 ha) : secteur correspondant à la minoterie ;
- zone Amc (0,24 ha) : secteur correspondant à une coopérative agricole ;
- zone As (1,01 ha) : secteur d'un bâtiment de stockage de digestat ;
- zone Na (0,67 ha) : secteur dédié au refuge pour animaux (SPA) ;
- zone Ne (5,68 ha) : secteur dédié aux constructions à destination de loisir autour des étangs ;
- zone Nk (1,73 ha) : secteur dédié au développement de l'activité de canoé kayak.

L'Ae rappelle que les surfaces de STECAL sont à intégrer dans le calcul de consommation foncière qui doit respecter la règle du SRADDET de réduction de moitié de la consommation du foncier, ainsi que la loi Climat Résilience.

L'Ae recommande à la commune de définir pour les STECAL, les espaces qui seront aménagés et de n'intégrer dans les STECAL que ces espaces, en classant le reste des surfaces des secteurs identifiés au départ en zone naturelle N.

3.1.5. Les emplacements réservés (ER)

La REVPLU prévoit 32 ER cartographiés, destinés à des voies et des ouvrages publics et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'Ae recommande à la commune de préciser la consommation foncière totale induite par les emplacements réservés sur son territoire et de la prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière totale de la commune quand elle correspond à une artificialisation des sols.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

Le projet « nature » du PLU

L'Ae souligne la préservation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF du territoire. Des secteurs précédemment classés en zones 1AUx, 2AU et 1AUa dans le PLU sont reclassés en N (naturelles) à constructibilité limitée car à proximité directe des zones Natura 2000 et des ZNIEFF.

Les espaces boisés

La REVPLU classe des espaces et des éléments boisés en « Espaces plantés protégés à conserver et à créer » (alignements d'arbres, ripisylves, vergers, haies, boisements isolés, arbres isolés, parcs et jardins) en vue de leur protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme⁵⁵.

L'Ae souligne l'OAP spécifique à la TVB en vue de la protection des éléments qui la composent (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, haies, végétalisations des chemins et des toitures...).

Elle note que le règlement écrit prévoit des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour végétaliser le cœur de la commune et les zones ouvertes à l'urbanisation. Les

⁵⁵ Article L.151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

OAP sectorielles prévoient à ce titre des « *franges paysagères à valoriser ou à créer* » et des « *espaces verts / coulées vertes à créer* ».

L'Ae observe néanmoins que l'ouverture de plusieurs secteurs à l'urbanisation aura pour conséquences des déboisements, dont la surface totale n'est pas évaluée dans le dossier. Elle souligne l'importance des boisements pour faciliter l'adaptation du territoire au changement climatique en apportant de la fraîcheur dans les alentours et en facilitant le rechargement des nappes d'eau souterraine. Ces boisements participent également à la lutte contre le changement climatique par le carbone qu'ils fixent.

L'Ae rappelle que, en vertu de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, tout déboisement ou défrichement de plus de 0,5 ha doit faire l'objet d'un examen au cas par cas.

L'Ae invite le pétitionnaire à examiner les conditions du dépôt d'une demande d'autorisation de défrichement⁵⁶.

L'Ae recommande à la commune de compléter le dossier avec des précisions sur le déboisement induit par les zones ouvertes à l'urbanisation, de déterminer la surface totale qui sera déboisée in fine et de déposer, si nécessaire, un dossier de demande d'autorisation de déboisement ou de défrichement conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, l'Ae précise que ces milieux abritent une biodiversité très riche mise en avant par les diagnostics faune/flore dédiés à la caractérisation de la biodiversité sur les secteurs ouverts à l'urbanisation que le dossier liste dans le document Évaluation Environnementale. Il s'agira de prendre en compte cette biodiversité en cas d'aménagement des différents secteurs concernés par un déboisement.

Pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation, concernés par un déboisement et dont l'enjeu sur la biodiversité est déterminé comme moyen ou fort, l'Ae recommande de mettre en œuvre la séquence Éviter Réduire-Compenser (ERC) en conséquence, en privilégiant l'évitement.

La trame verte et bleue (TVB) et les espèces

Le dossier identifie les réservoirs et les corridors de biodiversité du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Alsace intégrés dans le SRADDET et les réservoirs et corridors de biodiversité locaux qui sont intégrés dans le SCoT de Sélestat et de sa Région.

L'Ae souligne que la trame verte et bleue est protégée par l'OAP thématique qui lui est dédiée et par les règlements graphique et écrit, qui la classent en zones N (naturelle) et A (agricole) à constructibilité limitée. Les OAP TVB et sectorielles prévoient différentes mesures pour préserver les fonctionnalités écologiques de la TVB : végétalisation des secteurs ouverts à l'urbanisation avec notamment l'intégration de la végétation existante dans les aménagements (surtout les arbres à haute tige), plantation de haies, réalisation d'une « coulée verte » est-ouest, emprise minimum d'espaces verts paysagers sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, favoriser les clôtures plantées ou non « remplies » pour permettre le passage de la petite faune... L'Ae note favorablement la présentation de contre-exemples d'aménagements à ne pas réaliser.

Le document Évaluation Environnementale présente une « *analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable* » par la mise en œuvre de la REVPLU, qui démontre néanmoins que la plupart des secteurs ouverts à l'urbanisation ont un « *intérêt écologique* » ou un « *intérêt écologique notable* » du fait de leurs milieux (jardins, buissons, arbres isolés ou arbres fruitiers, haies, vergers, serres et cultures, prairies). **D'une manière générale, l'Ae rappelle que le 1er principe en cas d'impact sur des éléments de la trame verte et bleue est l'évitement, d'autant plus que les besoins en logements ont été largement surestimés.**

⁵⁶ Code forestier articles L.211-1,2° ; L.214-13 et L.341-1.

L'urbanisation de ces secteurs risque d'affecter l'avifaune (oiseaux), les reptiles et les insectes « communs », qui sont présents sur ces terrains (zone de refuge, d'alimentation et de reproduction) et les espèces patrimoniales d'oiseaux⁵⁷ et de chauves-souris, essentiellement sur le site Badmatt, fléché au cours des inventaires de zones humides (cf paragraphe 3.3 du présent avis).

L'Ae s'interroge sur l'ouverture à l'urbanisation du site TDF qui est constitué de différents habitats naturels intéressants pour des individus d'espèces protégées (site de reproduction et de nourrissage de la Huppe fasciée, du Bruant jaune et de la Pie-grièche notamment). Les habitats présents sont des « pelouses semi-sèches médio-européennes à *Bromus erectus* », rares en France et en Union européenne, en bon état de conservation et considérées comme des habitats à enjeu écologiques fort. L'Ae invite fortement la commune à éviter l'urbanisation du site TDF ou à déposer une dérogation au titre des espèces protégées au service dédié de la DREAL.

Compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à ce stade à l'absence d'incidences du projet de REVPLU sur la biodiversité des secteurs ouverts à l'urbanisation, en général, et du site TDF en particulier.

L'Ae recommande de :

- ***éviter l'urbanisation du site TDF ou à défaut, déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées au service dédié de la DREAL. ;***
- ***en cas d'impacts (directs et indirects) avérés du projet sur les espèces ou habitats d'espèces présents sur les sites urbanisables et notamment sur le site TDF, prendre des mesures pour « Éviter, Réduire, et le cas échéant Compenser » (séquence ERC) ces impacts, en privilégiant l'évitement.***

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

L'Ae s'interroge aussi sur les déboisements induits par les aménagements (cf point précédent du présent avis).

Outre les aspects biodiversité, l'Ae rappelle à la collectivité qu'une disparition d'une partie de la trame verte locale (à l'encontre des dispositions du SCoT et du SRADDET) et le déboisement projeté impliqueraient la destruction d'une partie d'un puits de carbone⁵⁸.

L'Ae rappelle sa recommandation de diminuer les surfaces des zones à urbaniser 1AU pour l'habitat , en reclassant en secteur agricole ou naturel les secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental, notamment les secteurs boisés.

Elle recommande à la commune de Sélestat, en cas d'aménagement prévu sur les éléments de la Trame Verte et Bleue, de privilégier en premier lieu l'évitement. Si celui-ci n'est pas possible, de prendre toutes les mesures permettant de s'assurer du respect des objectifs de préservation de l'ensemble des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés et des espèces communes et patrimoniales présentes sur ces terrains (zone de refuge, d'alimentation et de reproduction).

⁵⁷ Mésanges, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Grosbec casse-noyaux ...

⁵⁸ C'est un réservoir qui stocke et absorbe les gaz à effet de serre de l'atmosphère. Présents naturellement ou artificiellement, ce sont des éléments essentiels pour atteindre ce qu'on appelle la neutralité carbone. Les principaux puits de carbone sont les océans, les forêts.. Des écosystèmes qui ont l'avantage d'absorber davantage de CO2 qu'ils n'en rejettent. Ils sont donc indispensables au bon déroulement du cycle carbone.

3.3. Les zones humides

Le règlement définit des prescriptions visant à protéger les zones humides ordinaires et remarquables. L'Ae souligne la caractérisation des zones humides par les études flore (habitat) et pédologiques, en application des critères réglementaires de l'arrêté du 24 juin 2008 modifiés, pour les sites ouverts à l'urbanisation.

Il apparaît que le site Badmatt (1,6 ha), classé en 1AU, est défini en zone humide avérée. Le projet de REVPLU ouvre néanmoins ce site à l'urbanisation, « *car une opération de permis d'aménager est déjà en cours et des études de compensation sont en cours* ». L'Ae s'étonne qu'une opération d'aménagement soit déjà en cours alors que la REVPLU n°3 n'est pas encore approuvée. La présence d'une zone humide avérée sur ce terrain aurait dû empêcher l'ouverture à l'urbanisation du site Badmatt.

L'Ae observe l'absence de mention de la zone humide dans l'OAP sectorielle concernée.

Compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à l'absence d'impact de la REVPLU sur les zones humides effectives et à dominante humide du territoire.

L'Ae rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement.

Les sondages pédologiques réalisées les 22 et 23 janvier 2025 ayant déterminé le site Badmatt en zone humide avérée,

L'Ae recommande fortement à la commune de rendre le secteur Badmatt inconstructible. En cas d'impossibilité d'évitement de ce secteur, les compensations à la zone humide détruite devront impérativement recréer l'intégralité des fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite et ces éléments devront être intégrés explicitement dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de ce secteur.

L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »⁵⁹ qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides.

Ainsi, la MRAe souligne que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

D'après le dossier, la commune de Sélestat est alimentée en eau potable à partir du captage d'alimentation en eau potable (AEP) situé au lieu-dit Obereerlen au sud de la commune. Cette eau est conforme « *aux limites et aux références de qualité réglementaires pour les paramètres analysés* »⁶⁰.

L'Ae relève des irrégularités et des incohérences entre les pièces du dossier concernant les périmètres de protection des captages d'eau potable :

- le périmètre de protection éloigné du forage Châtenois Scherwiller, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 août 1995, ne figure pas sur le plan des servitudes d'utilité publique ;

⁵⁹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁶⁰ <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau> Prélèvement du 12 mai 2025 à 10H34.

- la trame graphique du plan de zonage ne comporte aucun périmètre de protection des captages d'eau potable (ni immédiat, ni rapproché, ni éloigné) ;
- une partie du périmètre de protection rapprochée du forage de Kintzheim est intégrée dans la zone agricole constructible (Ac) qui autorise les abris de pâture et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Or, l'article 8 de la Déclaration d'utilité publique (DUP) du 25 août 1980 interdit le pacage des animaux dans le périmètre rapproché du forage, les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations liées aux activités agricoles ou de transformation, de conditionnement et de commercialisations ;
- le périmètre de protection rapprochée du forage Obereerlen est situé en zone naturelle (N) à constructibilité limitée, mais qui autorise néanmoins « *les abris de pâture pour animaux, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs (y compris les installations de production d'énergie renouvelable et les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles)* ». Or, la DUP du 9 octobre 2000 interdit le pacage pour animaux, les abris pour le bétail ou le gibier dans un rayon de 300 mètres autour du captage et les constructions et installations autres que celles strictement nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau.

De fait, l'Ae et l'Agence Régionale de Santé (ARS) estiment que la sécurisation des ressources en eau est insuffisante sur la commune de Sélestat.

L'Ae rappelle les règles n°10 et 11 du SRADDET relatives, respectivement, à la réduction des pollutions diffuses et à la réduction des prélèvements d'eau.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur l'enjeu de l'approvisionnement en eau potable (qualité et quantité) qui est à prendre en considération dans le développement de la commune. La collectivité doit s'assurer de la capacité des infrastructures à dispenser l'eau potable en quantité et en qualité à l'horizon du PLU révisé (2040), compte tenu de l'accroissement démographiques et des activités économiques qu'elle projette qui sont générateurs de besoins nouveaux, et ceci dans un contexte de changement climatique.

L'adéquation entre les ressources en eau et les objectifs de développement du PLU (nouveaux habitants, activités) n'est pas démontrée.

L'Ae constate que la REVPLU contrevient aux dispositions du SDAGE Rhin-Meuse qui prévoient d'améliorer et de garantir la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et une gestion équilibrée des ressources en eau dans le développement et l'aménagement des territoires.

L'Ae relève aussi que le dossier ne présente pas les aires d'alimentation de ces captages.

Compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à une absence d'incidences de la REVPLU sur les ressources en eau potable.

L'Ae signale que la mise en place des Plans de Gestion de la Sécurité Sanitaire de l'Eau (PGSSE)⁶¹ permettrait d'identifier de manière plus complète les différents enjeux sur la quantité et la qualité de la ressource en eau et de mettre en place des actions adaptées aux spécificités du territoire.

L'Ae recommande à la commune de :

- ***compléter le plan des servitudes d'utilité publique en y précisant le périmètre de protection éloigné du forage Châtenois Scherwiller ;***
- ***compléter la trame graphique du plan de zonage avec tous les périmètres de protection des captages d'eau potable (immédiat, rapproché, éloigné) ;***

⁶¹ Le Plan de gestion de la sécurité sanitaire des eaux (PGSSE) consiste en une approche globale visant à garantir en permanence la sécurité sanitaire de l'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine (EDCH). Cette stratégie générale de gestion préventive et d'anticipation est promue par l'Organisation mondiale de la santé depuis 2004 et constitue un des axes majeurs d'évolution de la réglementation européenne en matière d'EDCH pour les prochaines années avec une obligation de mise en oeuvre fixée au plus tard à juillet 2027 ou janvier 2029 selon le périmètre couvert (nouvelle directive européenne 2020/2184 relative à la qualité des EDCH). Source Ministère du Travail, de la Santé et des Solidarités.

- **corriger les incohérences entre le règlement écrit et les déclarations d'utilité publique (DUP) ;**
- **localiser si possible les aires d'alimentation des captages d'eau destinée à la consommation humaine et de veiller à les préserver pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et les préserver des pollutions chroniques ;**
- **compléter l'évaluation initiale de l'environnement avec le bilan entre les ressources en eau et les besoins futurs et mettre en place des Plans de Gestion de la Sécurité Sanitaire de l'Eau (PGSSE) à la zone de captage, conformément à la réglementation en vigueur.**

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le dossier précise que le réseau d'assainissement est géré par la Ville de Sélestat par convention avec le Syndicat des eaux et de l'assainissement (SDEA).

L'Ae observe que, selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁶², la station d'épuration de Sélestat n'est pas conforme en équipement et en performance.

L'Ae recommande de justifier la capacité du réseau d'assainissement à absorber la population nouvelle et le développement des activités économiques prévues, et de ne pas ouvrir à l'urbanisation les secteurs prévus dans la révision n°3 du PLU de Sélestat avant la remise en conformité du système d'assainissement de la commune.

3.5. Les risques et nuisances

3.5.1. Les risques naturels

Le risque d'inondation

La commune de Sélestat est concernée par le Plan de prévention de risque d'inondation (PPRi)⁶³ du Giessen approuvé par arrêté préfectoral du 28 mai 2014 et par le Programme d'action et de prévention contre les inondations (PAPI) Giessen-Liepvrette labellisé le 18 décembre 2014 en raison du risque d'inondation par débordements, submersion, remontée de nappe, ruissellement et rupture de la digue du Giessen.

L'Ae note la prise en compte des risques d'inondation dans le dossier. Les terrains concernés par le risque d'inondation à aléa fort et les zones d'expansion des crues sont classés en zone N (naturelle) à constructibilité très limitée.

Parmi les secteurs ouverts à l'urbanisation, le dossier précise que le site Filature est concerné en partie par le PPRi du Giessen et est urbanisable sous conditions⁶⁴. Seule une portion de l'est du terrain est ouverte à la construction par le projet de REVPLU. Le dossier propose de construire un « *nombre significatif de logements sur les espaces non contraints par le risque inondation* ». Si le règlement et les OAP indiquent que les prescriptions du PPRi devront être appliquées, pour une bonne information du public et des porteurs de projets, l'Ae regrette que ces prescriptions ne soient pas précisées (sous forme de liste par exemple) dans le règlement écrit dans une partie spécifique aux risques naturels et dans les OAP, *a fortiori*, en contexte de changement climatique qui a pour effet d'accroître les risques déjà existants.

⁶² <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

⁶³ Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération. Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes. Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

⁶⁴ Le Giessen passe à l'extrémité nord du terrain du site Filature.

L'Ae recommande à la commune, pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, de compléter le règlement écrit et les OAP en déclinant les prescriptions à mettre en œuvre de façon à ce que les aménageurs ou acquéreurs disposent de toute la transparence sur ce point.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est sujet à un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléas moyen à faible. L'Ae invite la commune à rectifier l'information du dossier⁶⁵ selon laquelle la « majorité » de la commune est en aléa faible, en se basant sur le site du BRGM⁶⁶.

L'Ae regrette l'absence de dispositions relatives au risque de retrait-gonflement des argiles dans les OAP sectorielles et dans le règlement, plusieurs terrains ouverts à l'urbanisation étant localisés en aléa moyen.

L'Ae rappelle que, depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019) afin de protéger les futurs acquéreurs et leurs biens en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain⁶⁷.

Ces nouvelles obligations devront être intégrées dans le dossier (règlement et OAP).

L'Ae recommande au porteur de projet de définir les prescriptions associées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans le règlement écrit et les OAP sectorielles des zones concernées.

Les mouvements de terrain

Le dossier précise que la commune de Sélestat a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en raison des intempéries du 25 au 30 décembre 1999 et que 2 mouvements de terrain « ont été constatés » sur le territoire communal, sans préciser davantage et sans les localiser.

L'Ae observe que, d'après le site du BRGM, la commune est concernée par 2 risques de coulées de boue au droit de l'ancien site industriel Albany et sur la prairie située entre la salle de spectacle les Tanzmatten et le cours de la rivière Ill. Le site du BRGM classe aussi l'intégralité du territoire communal de Sélestat en « mouvements de terrain non localisés ».

Compte tenu des éléments du dossier, l'Ae estime que le risque mouvements de terrain est insuffisamment pris en compte par le projet de REVPLU et ce d'autant plus que, le site Albany est ouvert à l'urbanisation.

L'Ae regrette l'absence des dispositions réglementaires induites dans le règlement et les OAP sectorielles. Là encore, le changement climatique tend à amplifier les phénomènes météorologiques qui peuvent contribuer à des mouvements de terrain.

L'Ae renvoie le pétitionnaire à la mesure d'accompagnement n°19.2 du SRADDET : « Identifier et qualifier la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques ».

L'Ae recommande à la commune de :

- **compléter le dossier avec la localisation des mouvements de terrain par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation ;**
- **indiquer dans le règlement écrit et les OAP concernées toutes les dispositions visant à réduire le risque de mouvements de terrain. Il peut s'agir d'éviter en premier lieu les nouvelles urbanisations dans les zones à risque fort et, si l'évitement n'est pas**

⁶⁵ Documents Diagnostic, page 284 et Évaluation Environnementale, page 701.

⁶⁶ Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) est l'établissement public français de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

⁶⁷ Pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol. Le maître d'œuvre d'un projet doit a minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

possible, de conditionner les constructions, occupations et utilisations du sol à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à la stabilité du sol et à la conservation des constructions de façon à réduire au maximum ces risques, quelles que soient les zones d'aléas.

3.5.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Sites et sols pollués

Le dossier identifie les 14 sites recensés sur la base de données BASOL⁶⁸, les 127 sites BASIAS et les 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) agricoles du territoire de Sélestat. Il présente aussi les 4 sites faisant l'objet de Secteurs d'informations sur les sols (SIS)⁶⁹.

L'Ae souligne la trame graphique « zone de vigilance pour la qualité des sols », conformément à l'article 151-34 du code de l'urbanisme, intégrée au plan de zonage, qui impose la réalisation d'études aux éventuels porteurs de projets pour s'assurer de l'absence de pollution ou de l'adaptation des projets au risque étudié, ceci pour répondre à la protection des personnes contre un risque potentiel.

Le rapport de présentation présente les secteurs dont une pollution des sols est avérée ou pour lesquels des études complémentaires sont nécessaires, notamment pour le site Celluloïd. Le règlement écrit de cette zone y interdit l'implantation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et intègre des restrictions d'usage.

Concernant le site Filature, le dossier précise que des études concluent à la compatibilité du site avec un usage industriel et un usage tertiaire. L'OAP dédiée comporte une prescription obligeant une expertise préalable à tout aménagement.

L'Ae regrette l'absence des 4 arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS dans le dossier.

L'OAP relative au site Heyden mériterait d'être complétée avec les mesures à prendre, compte tenu d'une éventuelle pollution du milieu souterrain liée à un dépôt de déchets « Heyden/Grosser Heiden » mentionné dans BASIAS (ALS6790964).

Il en est de même pour l'OAP relative au « chemin du Petit Muhlweg », compte tenu de la présence d'une activité maraîchère⁷⁰ et de plusieurs carcasses automobiles sur le site.

L'Ae recommande à la commune de Sélestat et aux porteurs de projets de s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant toute ouverture à l'urbanisation à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).

Elle recommande à la commune de :

- joindre au dossier les 4 arrêtés préfectoraux relatifs aux Secteurs d'informations sur les sols (SIS) ;***

⁶⁸ L'Ae signale qu'en novembre 2021, le système d'information géographique constitué par la CASIAS, carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services, a intégré les sites répertoriés dans BASIAS. Elle signale aussi que la base de données « Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée » a intégré les sites répertoriés dans BASOL.

⁶⁹ La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :
- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;
- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.
Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.

⁷⁰ ICPE soumise à déclaration : Dépôt de liquides inflammables.

- **compléter les OAP sectorielles des sites « Heyden » et « chemin du Petit Muhlweg » par les mesures à prendre compte tenu d'une éventuelle pollution du milieu souterrain.**

3.6. Le climat, l'air et l'énergie

La lutte contre le changement climatique (CC) : réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En lien avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue qui comporte une orientation générale dédiée à la qualité de l'air, le projet de REVPLU propose différentes actions de limitation des émissions de Gaz à effet de serre (GES), de développement des énergies renouvelables (EnR), notamment en présentant le potentiel de développement des EnR sur le territoire communal, et de recommandations en matière de bâti (isolation, double vitrage, moyen de chauffage plus performant, implantation bioclimatique des constructions).

L'adaptation au changement climatique (CC)

L'Ae regrette l'absence de présentation d'un diagnostic climatique du territoire de la commune de Sélestat avec un point sur l'aggravation des risques dans les années à venir. Et ce, d'autant plus que le territoire présente des vulnérabilités nombreuses et fortes à l'intensification des phénomènes climatiques en cours, qui ont été développées aux points 3.4 et 3.5 du présent avis relatifs à la ressource en eau et aux risques et nuisances.

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante :

<https://meteofrance.com/climadiag-commune>

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients⁷¹ et le site ressources du ministère de la transition écologique⁷².

Le projet de REVPLU devra aussi démontrer son adéquation avec l'orientation T4-02-D5 du SDAGE Rhin-Meuse relative à la prise en compte du changement climatique sur les ressources en eau dans les documents d'urbanisme.

Pour adapter le territoire au changement climatique, l'Ae recommande à la commune de Sélestat de réaliser un diagnostic de vulnérabilité du territoire, en se référant notamment aux outils de Météo France et DRIAS et d'en définir des actions d'adaptation au changement climatique, notamment au niveau intercommunal, voire supra-communal (SCoT en cours de révision valant PCAET).

Les mobilités et les transports

L'Ae observe que 65,1 % des déplacements domicile-travail des habitants de Sélestat s'effectuent en voiture, 14,2 % en transports en commun, 9,4 % à pied et 7,7 % à vélo^{73,74}. Elle souligne les taux « vertueux » de transports alternatifs à l'utilisation du véhicule individuel.

Le dossier précise que la commune de Sélestat est en train de développer son réseau de transports en commun par des projets de développement des lignes de bus au niveau intercommunal et par le déploiement du Réseau Express Métropolitain (REME) qui doit permettre l'accès à Strasbourg depuis les principales villes du Bas-Rhin. Le développement des itinéraires cyclables et l'utilisation du vélo sont soutenus et pilotés au niveau du Pôle

⁷¹ <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

⁷² <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/>

⁷³ 3,2 % des personnes déclarent ne jamais se déplacer et 0,5 % se déplacent en deux-roues motorisé.

⁷⁴ Sources des pourcentages, INSEE 2021.

d'équilibre territorial (PETR) d'Alsace Centrale, des offices du tourisme et des intercommunalités d'Alsace Centrale.

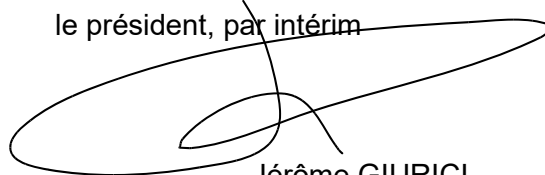
L'accessibilité aux transports en commun et le développement des liaisons douces au sein de la commune et vers les communes voisines sont prévus dans les OAP sectorielles.

L'Ae souligne le développement de l'intermodalité voiture/train grâce à la construction d'un nouveau parking dans la commune du côté ouest de la voie ferrée qui propose un accès privilégié et des tarifs attractifs aux usagers du train. Le dossier cite aussi le projet « covoiturage » initié en partenariat entre la Ville de Sélestat, la SNCF et la Collectivité européenne d'Alsace avec notamment un parking réservé au covoiturage dont le conducteur et les passagers sont tous titulaires d'une carte Alséo⁷⁵ valide, et les différents « points stop »⁷⁶ sur le territoire communal.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

METZ, le 7 août 2025

Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président, par intérim

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'le président, par intérim'.

Jérôme GIURICI

⁷⁵ Abonnement au TER Alsace.

⁷⁶ Points stop : points de rendez-vous où un conducteur peut venir avec sa voiture et y embarquer 1, 2 ou 3 passagers.