



## **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)  
rendu le 07 août 2025

Avis n°MRAe 2025AGE85

## Préambule :

---

Ce mémoire constitue la réponse de la commune à l'avis de la MRAe (avis n°MRAe 07 août 2025) dans le cadre de la procédure de révision n°3 du PLU de Sélestat.

Ce mémoire reprend chaque point des 25 pages de l'avis de la MRAe et tente d'apporter des compléments d'information (le cas échéant) pour répondre aux différentes recommandations qu'elle a émises.

Ce mémoire est destiné à être inséré dans le dossier d'enquête publique, afin que le public puisse en prendre connaissance. Il vise à la bonne compréhension du dossier.

Pour rappel, les axes principaux de la révision n°3 du PLU de Sélestat sont :

- Le dimensionnement du développement potentiel en adéquation avec le positionnement central de Sélestat dans son territoire et la volonté de renforcer son rôle de ville moyenne et de centre intermédiaire dans l'armature urbaine régionale ;
- Le soutien à l'activité économique en proposant une offre foncière complète (développement des sites existants et nouveaux) afin de consolider le rôle de locomotive économique de Sélestat dans tout le territoire de l'Alsace centrale ;
- Le soutien à l'activité agricole en permettant la pérennisation et le développement des exploitations et en préservant strictement les terres agricoles ;
- La résorption et la valorisation des friches ferroviaires, industrielles et artisanales (secteur gare/route de Colmar/filature ...) afin de limiter concrètement l'artificialisation des sols et renforcer l'attractivité du territoire ;
- La poursuite de la diversification de l'offre en logement et la requalification des logements en centre-ville, afin de favoriser la mixité sociale ;
- L'accompagnement et l'encouragement à la densification et à la mise en œuvre de formes d'habitat plus dense, que ce soit dans le tissu existant ou dans les nouvelles opérations ;
- La préservation des patrimoines urbains, paysagers et environnementaux ; en cohérence avec les dispositifs de protection existants ;
- La limitation de l'activité commerciale en périphérie, afin de renforcer l'attractivité et la vitalité commerciale du centre-ville ;
- La protection des espaces naturels remarquables et le renforcement des continuités écologiques, afin de maintenir la biodiversité et valoriser les paysages naturels.

L'évaluation environnementale de la révision n°3 du PLU de Sélestat ne porte pas sur des projets précis, mais sur le cadre urbanistique qu'il est nécessaire de fixer à l'échelle de l'ensemble du ban.

Cette évaluation vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Tout projet à venir sur la commune devra faire l'objet des autorisations administratives requises, soit au titre du Code de l'urbanisme (le cas échéant permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), soit au titre du Code de l'environnement (le cas échéant les procédures liées au à la loi sur l'eau, aux espèces protégées...).

## Mémoire en réponse :

Recommandations de la MRAe	Réponse de la commune
<p>Revoir à la baisse l'évolution démographique et les besoins en logements, ce qui induira une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p>	<p>La MRAe indique clairement en page 2 de son avis que « [ce dernier] <i>ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale</i> ».</p> <p>Ainsi, la remarque relative au projet démographique de la ville est à considérer comme un avis d'opportunité, l'ambition démographique de la commune relevant du projet politique validé par les élus de Sélestat, pôle principal du Centre Alsace et qu'à ce titre son développement est légitimement prioritaire.</p> <p>Il est également utile de rappeler que l'objectif démographique a déjà été réduit par rapport aux ambitions initiales de Sélestat, suite à la demande des services de l'Etat lors de la 1<sup>ère</sup> réunion des Personnes publiques associées (PPA).</p> <p>L'objectif demeure cependant ambitieux, bien que réaliste, pour tenir notamment compte du fort potentiel de requalification de sites industriels identifiés au sein du tissu bâti.</p>
<p>Mobiliser des logements vacants en visant un taux compris entre 6% et 8% au lieu des 8,6% actuels (894 logements): entre 62 et 270 logements vacants pouvant être mobilisés et pris en compte dans le projet afin de diminuer les besoins en nouveaux logements en extension.</p>	<p>La réduction du parc de logements vacants est une préoccupation de la ville qui a inscrit dans son PADD la volonté de « <i>Favoriser la reconquête du parc de logements vacants pour redynamiser le cœur de ville de Sélestat</i> ». Cette ambition se traduit également dans le PLH de la Communauté de communes mais également dans la mise en place d'une « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain » (OPAH-RU) ciblées sur le centre-ville de Sélestat.</p> <p>Avec un taux d'environ 9% de logements vacants, Sélestat se trouve effectivement un peu au-dessus du taux « normal » de rotation du parc de logement qui devrait s'établir autour de 7 à 7,5%.</p> <p>Toutefois, réduire la part de vacance à 7,5% signifierait une réduction d'environ 20% de parc actuel de logements vacants ce qui semble extrêmement peu probable au regard du contexte actuel. En effet, si la lutte contre la vacance des logements est un des leviers d'actions pour répondre à la crise du logement, sa mobilisation n'est pas aisée et se heurte d'abord à la nécessaire équation entre investissements souvent nécessaires et rentabilité locative. En effet, de nombreux logements vacants nécessitent de lourds travaux que les propriétaires ne sont pas forcément en mesure de financer, y compris avec des aides publiques.</p> <p>De plus, la fiscalité sur les logements vacants n'a pas non plus fait la preuve de son efficacité (cf. rapport de la cour des comptes sur « la lutte contre les logements vacants dans le parc privé » de mars 2025).</p>

	<p>Cependant, la modélisation des besoins en logement réalisée dans le cadre de la révision du PLU intègre bien une part de remise sur le marché des logements vacants, qui permet d'ailleurs de réduire significativement les besoins en extension urbaine.</p>
<p>Rendre inconstructible le secteur Badmatt au vu de la contrainte en matière de zone humide ou à défaut établir des mesures de compensations permettant de recréer l'intégralité des fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite et les intégrer dans l'OAP de ce secteur.</p>	<p>Il est proposé de reclasser le secteur « Badmatt » en zone 2AU au PLU (réserve foncière nécessitant une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation), tout en maintenant l'OAP.</p> <p>Comme demandé, l'OAP précisera par ailleurs que les compensations environnementales à mener devront recréer l'intégralité des fonctionnalités de la zone humide.</p>
<p>Préciser les destinations des friches urbaines citée dans le dossier (habitat, activités, ...) et détailler la production de logements de chaque site et la consommation foncière totale induite en extension urbaine.</p>	<p>Le PLU est un document de planification territorial à court, moyen et long terme. Il n'a pas vocation à déterminer des projets précis, notamment en matière de requalification des friches urbaines.</p> <p>Aussi, il paraît prématuré de fournir les éléments demandés. En effet, certains sites ont été volontairement classés en réserve foncière (2AU) afin de laisser aux collectivités concernées (Ville, Communauté de communes, etc.) le temps nécessaire aux études et à la réflexion, pour définir la programmation la plus appropriée.</p>
<p>Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) : y intégrer uniquement les espaces qui seront effectivement aménagés et classer le reste en zone N.</p> <p>Les surfaces STECAL sont à intégrer dans le calcul de la consommation foncière devant respecter la règle du SRADDET et la loi Climat et Résilience.</p>	<p>La CDPENAF a émis un avis favorable sur les STECAL définis dans le PLU. Ces derniers représentent un potentiel de consommation d'espace relativement limité au regard de leur règlement (notamment les emprises au sol autorisées). Pour mémoire, le STECAL n'est pas une surface constructible mais une enveloppe spatiale réglementaire qui autorise, dans un secteur précis, une urbanisation strictement limitée et maîtrisée.</p> <p>Dans le STECAL, les constructions ne s'implantent pas isolément. Elles nécessitent souvent des accès, des espaces de stationnement, des réseaux, des zones de transition paysagère. Réduire le STECAL à la seule emprise bâtie occulterait ces besoins.</p> <p>Par ailleurs, le STECAL n'est pas seulement lié à l'existant, il encadre aussi la capacité d'accueil future pour laquelle un périmètre trop restreint empêcherait une gestion souple et maîtrisée. De plus, il convient de préciser que les périmètres des STECAL ont été déterminés au plus près des besoins et de manière à limiter au maximum leurs surfaces totales.</p>
<p>Eviter tout aménagement sur des éléments de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, y compris pour les boisements.</p>	<p>Le projet de PLU protège une part très importante des éléments de la trame verte bleue locale, qu'elle soit urbaine ou en dehors de la ville, à travers des outils tels que l'article L.151-23 ou l'OAP trame verte et bleue.</p>

<p>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.</p>	<p>Gestionnaire du réseau d'eau et d'assainissement, le SDEA a été sollicité pour élaborer les annexes sanitaires. Dans ces documents, ce dernier n'a soulevé aucune tension sur la ressource nécessitant de mener un bilan exhaustif entre les ressources et les besoins futurs.</p> <p>Sur la question de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en conformité de la station de traitement des eaux usées, il est important de rappeler la doctrine de l'Etat sur ce sujet, présentée par la DDT lors de la réunion d'arbitrage avec le Sous-Préfet le 22/01/25. Lors de cette rencontre, et contrairement à l'avis écrit de la sous-préfecture, il a été annoncé que l'Etat a fixé un système d'antériorité : les zones à urbaniser (IAU) à dominante d'habitat à l'intérieur du tissu aggloméré (dents creuses) seront autorisées et non conditionnées à de quelconques travaux sur la station ou à des dé raccordements.</p> <p>A l'inverse, l'inscription de nouvelles zones, si elle demeure possible, se fera uniquement avec un zonage en 2AU (modification du PLU nécessaire) et restera bloquée tant que la non-conformité de la station d'épuration ne sera pas levée.</p> <p>Ainsi, le secteur « Heyden » a fait l'objet d'un reclassement en zone « 2AU ». A noter que la ville propose un reclassement du secteur intramuros «<i>SECTEUR n°2 : le site "Chemin du Petit Muhlweg"</i> » en zone 2AU afin de réduire encore l'impact de l'urbanisation de la ville sur le réseau d'assainissement actuel. A ce stade, il ne semble pas réaliste de conditionner une autorisation d'urbanisme à « <i>la condition d'un dé-raccordement des eaux pluviales équivalent et concomitant ailleurs sur la commune</i> », sur laquelle le pétitionnaire n'aurait aucune responsabilité. De plus, les services de l'Etat n'étant pas disposés à assurer la « comptabilité » d'une telle mesure, la ville ne n'envisage pas non plus de mettre en place de tels outils de contrôle.</p> <p>Nous rappelons également que le SDEA conduit des études afin de permettre une mise en conformité de la station d'épuration de Sélestat dans les meilleurs délais.</p>
<p>Etayer la prise en compte des risques naturels et anthropiques en intégrant les prescriptions associées dans le règlement et les OAP des secteurs concernés.</p>	<p>Concernant le risque d'inondation, la commune est couverte par deux PPRI qui constituent des SUP et dont la réglementation d'applique de fait au PLU.</p> <p>Concernant le risque retrait gonflement des argiles, ce n'est pas au PLU de définir une réglementation qui existe d'ores et déjà dans le Code de la construction et qui pourrait encore évoluer à l'avenir.</p>
<p>Respecter les objectifs du SCOT en cours de révision en matière de consommation d'espace. Le projet actuel dépasse de 128,05 ha l'enveloppe bâtie de référence du SCOT.</p>	<p>Il convient tout d'abord de préciser que, sur l'ensemble des surfaces inscrites en zone à urbaniser, l'ensemble des zones 2AU, soit environ 54 ha, doivent être déduits des 128 ha. En effet, le SCOT de Sélestat et sa Région, actuellement opposable, ne comptabilise pas dans ses calculs les surfaces inscrites en zone 2AU au plan.</p>

	<p>L'analyse détaillé des surfaces inscrites montre avant tout que la commune a mobilisé moins de surfaces dédiées à l'habitat que ce que le SCOT prévoyait et alors que la programmation du PLU va jusqu'en 2040 soit 10 ans de plus que le SCOT.</p> <p>Les principales surfaces d'extension correspondent à des zones d'activité (dont une grande partie est déjà consommé à ce jour), en cohérence avec le statut de premier et principal pôle économique et industriel du territoire.</p> <p>Enfin, la commune de Sélestat est bien consciente que son PLU devra se mettre en compatibilité avec le SCOT, en cours de révision, une fois ce dernier approuvé.</p>
<p>Respecter l'intégralité des orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 notamment l'orientation T4-02-D5 « <i>Prise en considération de l'impact du climat sur les eaux dans les documents d'urbanisme et dans le développement économique et touristique</i> » et l'orientation T5B « <i>Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation</i> ».</p>	<p>A ce stade, sans étude de vulnérabilité et étude sur la ressource en eau (non prévu dans le présent PLU) il n'est pas possible de fournir des éléments de réponses à ces orientations.</p>
<p>Différence entre la consommation foncière 2011-2021 du dossier de PLU (48 ha) et le portail de l'artificialisation (13,5 ha entre 2011 et 2020). Un maximum de 6,7 ha est à viser à l'horizon 2031 en application de la Loi Climat et Résilience.</p> <p>Réduire fortement la consommation d'espaces projetée et respecter la trajectoire de -50% fixée par le SRADDET.</p>	<p>Les études menées dans le dossier seront complétées par les éléments issus du portail de l'artificialisation.</p> <p>L'étude de la consommation foncière de la ville est cependant basée sur des données plus précises que celles utilisées par la matrice de calcul du « portail de l'artificialisation », dont les modalités méthodologiques précises demeurent non connues.</p> <p>En effet, les données produites dans le cadre des travaux sur la révision du PLU sont issues d'un croisement entre photo aérienne, permis de construire (accordés et réalisés) sur la période et le cadastre numérisé. Il en résulte une consommation foncière sur les ENAF qui est de l'ordre de 23 ha, soit environ 12ha comme rapport de grandeur pour les « droits à consommer » pour la période 2021-2031.</p> <p>A signaler que le chiffre de 48 ha correspond à l'ensemble des surfaces de la commune ayant fait l'objet d'un projet (incluant donc les espaces déjà urbanisés), comme le spécifie bien le rapport de présentation du PLU.</p> <p>Sur le chiffre avancé, il est étonnant de constater que la MRAe, dans son avis, effectue directement l'opération de -50% de consommation d'ENAF alors même qu'il s'agit d'un objectif national, qui ne s'applique pas uniformément à l'échelle locale.</p> <p>Il est donc logique et normal que la plus grande polarité du territoire, qui doit supporter entre autres des implantations industrielles et des équipements structurants, ne se voit pas appliquer les mêmes objectifs que le reste de son bassin de vie.</p>

	<p>L'essentiel étant de respecter les orientations du futur SRADDET et la déclinaison qui en sera faite dans le SCOT en cours de révision.</p> <p>A ce titre, il est utile de noter que les réflexions actuelles du SCOT prévoient des enveloppes de consommation d'ENAF mutualisables au vu de l'intérêt à l'échelle de l'ensemble du PETR de certains projets ou secteurs.</p>
<p>OAP : compléter avec le zonage des secteurs et le nombre de logements prévus, même si ces informations sont présentes dans les justifications du dossier</p>	<p>Ces informations n'ont pas à figurer au sein des OAP compte-tenu du caractère opposable de ce type de document. En effet, inscrire un chiffre pourrait conduire à des situations de blocage au stade des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Rappelons que les densités attendues sont précisées et assignées à chaque secteur.</p> <p>De plus, le rapport de présentation, en page 416, fait état de la production de logement globale attendue qui permet d'estimer une densité moyenne bien supérieure à celle aujourd'hui esquissée par le projet de SCOT. Cet objectif de densité confirme la volonté de Sélestat de limiter sa consommation foncière autant que de porter une exigence « d'efficacité » dans la consommation foncière envisagée.</p> <p>En résumé et en synthèse, construire du logement à Sélestat sera nettement moins consommateur que dans toute autre commune du PETR, d'où l'intérêt de trouver un équilibre intercommunal à l'application communale de la loi Climat et résilience.</p>
<p>Préciser les critères de sélection des dents creuses mobilisables.</p>	<p>Les éléments de sélection des dents creuses sont indiqués en page 198 et suivantes du rapport de présentation.</p> <p>Cette sélection de parcelles ne s'appuie pas nécessairement sur une « matrice SIG » et un calcul automatisé d'un logiciel de cartographie, mais sur une analyse fine des terrains « libres de toutes constructions » dont le potentiel réel sur la durée estimée du PLU (10 à 15 ans) a été évalué par les élus et les services de la ville afin d'identifier la superficie de terrain qui pourrait faire l'objet d'une valorisation dans les années à venir. Sachant que cette valorisation a été prise en compte avec des bases de densités supérieures à celle constatées à ce jour.</p> <p>Aussi peut-on considérer que ce potentiel n'est pas sous-évalué (bien au contraire).</p>
<p>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. Joindre au dossier les 4 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).</p>	<p>L'OAP sera complétée par l'ajout d'un encart comme cela a déjà été fait sur la friche Filature.</p> <p>Les SIS sont intégrés et cartographiés en annexe du PLU.</p> <p>L'annexe sera complétée par l'ajout de tous les arrêtés.</p>

<p>Préciser le nombre de logements prévus sur les friches urbaines Albany et Celluloïd.</p>	<p>Sur le site Celluloïd, un permis d'aménager a déjà été délivré (comme indiqué dans le rapport de présentation). Il n'y a donc pas lieu de compléter le PLU sur ce point.</p> <p>Par ailleurs, concernant Albany, la commune ne souhaite pas se contraindre sur le nombre de logements à produire car la faisabilité technique et économique n'est pas démontrée et le projet d'urbanisation n'est pas suffisamment mûr pour être encadré dans le détail.</p>
<p>Corriger les incohérences sur la vocation future des sites Albany et TDF. Préciser exactement l'évolution prévue et le nombre de logements prévus sur chaque site.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point. En revanche le nombre de logements prévus ne sera pas intégré (cf. infra).</p>
<p>Justifier la prise en compte des règles du SRADET n°16 « sobriété foncière », n°17 « optimisation du potentiel mobilisable », n°25 « limitation de l'artificialisation des sols ».</p>	<p>A ce jour, le PLU doit être compatible avec le SCOT en vigueur sur le territoire en tant que document intégrateur des documents cadres d'échelle supérieure.</p> <p>Enfin, la commune de Sélestat est bien consciente que son PLU devra se mettre en compatibilité avec le SCOT, en cours de révision, une fois ce dernier approuvé.</p>
<p>Zones d'activités économiques : préciser le zonage, la nature des entreprises présentes et les locaux vacants.</p>	<p>Des éléments figurent dans le rapport de présentation. Le PLU ne peut pas lister l'ensemble des entreprises présentes dans les zones d'activité de la taille de Sélestat d'autant que celles-ci évoluent.</p> <p>Des éléments issus de l'étude relative au commerce menée dans le cadre de la révision du PLU pourront être intégrés dans le diagnostic.</p>
<p>Indiquer si le projet de PLU utilisera le foncier disponible sur les zones d'activités, celui des commerces locaux du centre-ville et celui des friches urbaines.</p> <p>Prioriser l'installation des nouveaux établissements dans le foncier disponible des zones d'activités avant d'ouvrir des secteurs en extension, ou justifier le besoin de ces nouvelles zones.</p>	<p>Ces éléments ne sont pas du ressort du PLU même si, par la limitation des surfaces en extension, la commune va favoriser la mobilisation des dents creuses et des logements vacants au sein des zones d'activités économiques.</p>
<p>Projets d'équipements et de services (agrandissement de la station d'épuration, espaces sportifs du Grubfeld, site des Tanzmatten, terrains non artificialisés de l'aire d'autoroute du Haut-Koenigsbourg, centre d'incendie et de secours, chaufferie collective) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser leurs surfaces et leurs zonages réalisés dans le cadre du projet de PLU</li> <li>- Préciser la consommation foncière induite et la prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière totale de la commune quand elle correspond à une artificialisation des sols.</li> </ul>	<p>Ces éléments ont été pris en compte dans les pièces du PLU. Le règlement graphique est l'application des besoins identifiés.</p> <p>A noter qu'il est effectivement envisagé de réduire l'espace des Tanzmatten, étant donné qu'aucun projet d'aménagement n'est envisagé sur les espace non bâti.</p>

<p>Emplacements réservés : préciser la consommation foncière induite et la prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière totale de la commune quand elle correspond à une artificialisation des sols.</p>	<p>L'impact des emplacements réservés en matière de consommation foncière sera étudié. Néanmoins, une bonne partie d'entre eux concerne des terrains déjà artificialisés.</p>
<p>L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs causera des déboisements : surface à préciser + impacts sur la biodiversité à déterminer.          Tout déboisement ou défrichement de plus de 0,5 ha doit faire l'objet d'un examen au cas par cas.          Si nécessaire, déposer un dossier de demande d'autorisation de déboisement ou de défrichement conformément à la réglementation en vigueur.          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 : mettre en œuvre la séquence ERC.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par l'analyse de l'application de la notion de défrichement de ses boisements, considérant qu'en appliquant la définition de l'état boisé, tous les bois sont isolés et possèdent une surface inférieure à 4 hectares, certains sont des jeunes bois de moins de 30 ans, et ne sont donc pas concernés par la réglementation sur les autorisations de défrichement.</p>
<p>Eviter l'urbanisation du site TDF ou, à défaut, déposer une demande dérogation au titre des espèces protégées au service dédié de la DREAL.</p>	<p>Le site TDF est classé en réserve foncière (zone 2AU). Une procédure de modification du PLU sera donc nécessaire pour rendre constructible le secteur.          Comme le PLU le mentionne, le classement en zone 2AU constitue pour la commune un « zonage d'attente » en vue de définir et d'approfondir le champ des possibles sur cette unité foncière unique.</p>
<p>En cas d'impacts (directs ou indirects) avérés du projet sur les espèces ou habitats présents sur les sites urbanisables (notamment site TDF), appliquer la séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC).</p>	<p>A ce stade, la commune et la Communauté de communes mènent les études nécessaires pour définir le programme et le périmètre le plus opportun sur ce site.          A noter que plus de 7 ha du site TDF son dès à présent reclassés en zone agricole.          Les demandes nécessaires en matière de projet opérationnel, que ce soit pour le site TDF ou tout autre secteur, seront déposées en temps voulu aux autorités compétentes.          En matière environnementale notamment, les enjeux écologiques seront bien évidemment pris en compte en appliquant la séquence ERC.</p>
<p>Périmètres de protection des captages d'eau potable : corriger les incohérences entre les pièces du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan des SUP : manque le périmètre de protection éloigné du forage Châtenois Scherwiller</li> <li>- Zonage PLU : absence des périmètres de protection</li> <li>- Une partie du périmètre de protection rapprochée du forage de Kintzheim est située en zone Ac qui autorise les abris de pâture et les constructions agricoles : article 8 de la DUP du 25 août 1980 interdit le pacage des animaux dans le périmètre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le périmètre de protection éloignée du forage de Châtenois-Scherwiller sera ajouté sur le plan des SUP.</li> <li>- Les périmètres de protection des captages d'eau potable étant des SUP, ils sont représentés sur le plan des SUP annexé au PLU comme prévu par le Code de l'urbanisme, et non sur le plan de zonage du PLU. En outre, cela rendrait le plan de zonage illisible.</li> <li>- Concernant le périmètre de protection du forage de Kintzheim, l'arrêté préfectoral et son règlement priment sur le PLU.</li> </ul>

<p>rapproché du forage, les habitations, les constructions agricoles...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Périmètre de protection rapprochée du forage Obereerlen situé en zone N qui autorise les abris de pâture pour animaux, les équipements d'intérêt collectif... : la DUP du 9 octobre 2000 interdit le pacage des animaux, les abris pour le bétail dans un rayon de 300 mètres autour du captage.</li> </ul>	
<p>Localiser si possible les aires d'alimentation des captages d'eau destinées à la consommation humaine et veiller à les préserver pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et les préserver des pollutions chroniques.</p>	<p>La base de données SANDRE identifie à Sélestat deux secteurs concernés par des aires d'alimentation des captages d'eau (AAC de Sélestat et AAC de Kintzheim-Sélestat). Une carte pourra être intégrée à l'état initial de l'environnement.</p>
<p>Compléter l'évaluation initiale de l'environnement avec le bilan entre les ressources en eau et les besoins futurs, ainsi que 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.</p>	<p>Une étude de ce type n'est pas prévue au stade du présent PLU.</p>
<p>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 démographique et des activités économiques projetés, et dans un contexte de changement climatique.</p>	<p>Sur la question de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en conformité de la station de traitement des eaux usées, il est important de rappeler la doctrine de l'Etat sur ce sujet, présentée par la DDT lors de la réunion d'arbitrage avec le Sous-Préfet le 22/01/25. Lors de cette rencontre, et contrairement à l'avis écrit de la sous-préfecture, il a été annoncé que l'Etat a fixé un système d'antériorité : les zones à urbaniser (IAU) à dominante d'habitat à l'intérieur du tissu aggloméré (dents creuses) seront autorisées et non conditionnées à de quelconques travaux sur la station ou à des dé raccordements.</p>
<p>Réseau d'assainissement : justifier la capacité du réseau à absorber la population nouvelle et les activités économiques prévues et ne pas ouvrir à l'urbanisation les secteurs prévus dans le projet de PLU avant la remise en conformité du système d'assainissement de la commune.</p>	<p>A l'inverse, l'inscription de nouvelles zones, si elle demeure possible, se fera uniquement avec un zonage en 2AU (modification du PLU nécessaire) et restera bloquée tant que la non-conformité de la station d'épuration ne sera pas levée.</p> <p>Ainsi, le secteur « Heyden » a fait l'objet d'un reclassement en zone « 2AU ». A noter que la ville propose un reclassement du secteur intramuros «<i>SECTEUR n°2 : le site "Chemin du Petit Muhlweg"</i> » en zone 2AU afin de réduire encore l'impact de l'urbanisation de la ville sur le réseau d'assainissement actuel. A ce stade, il ne semble pas réaliste de conditionner une autorisation d'urbanisme à « <i>la condition d'un dé-raccordement des eaux pluviales équivalent et concomitant ailleurs sur la commune</i> », sur laquelle le pétitionnaire n'aurait aucune responsabilité. De plus, les services de l'Etat n'étant pas disposés à assurer la « comptabilité » d'une telle mesure, la ville ne n'envisage pas non plus de mettre en place de tels outils de contrôle.</p>

	Nous rappelons également que le SDEA conduit des études afin de permettre une mise en conformité de la station d'épuration de Sélestat dans les meilleurs délais.
Diagnostic page 284 et Evaluation environnementale page 701 : rectifier l'information selon laquelle la « majorité » de la commune est en aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles.	Cette information sera rectifiée et précisée dans le diagnostic et dans l'évaluation environnementale avec la précision que la majorité de la zone urbaine de Sélestat est classée en aléa faible et que seulement certains sites sont classés en aléa modéré.
Règlement et OAP : - Indiquer l'obligation de réalisation d'une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zone d'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles. - Définir les prescriptions associées à l'aléa moyen.	Le PLU est un document de planification territorial à court, moyen et long terme. Il n'a pas vocation à déterminer un cadre réglementaire exhaustif pour les futurs projets.
Risque mouvement de terrain : - Compléter le dossier avec la localisation des mouvements de terrain par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation - règlement écrit et OAP concernées : indiquer toutes les dispositions visant à réduire le risque (éviter en premier lieu les nouvelles urbanisations dans les zones à risque fort, à défaut conditionner les occupations et utilisations du sol à la réalisation d'études et travaux nécessaires à la stabilité du sol et à la conservation des constructions de façon à réduire au maximum ces risques.	Il appartiendra aux porteurs de projet de mener l'ensemble des investigations nécessaires au vu des contraintes recensées sur chaque site d'implantation et, le cas échéant, de déposer les demandes nécessaires auprès des autorités compétentes.
Annexes : ajouter les quatre arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS.	Les quatre arrêtés préfectoraux seront annexés au dossier de PLU.
OAP sectorielles « Heyden » et « chemin du Petit Muhlweg » : compléter avec les mesures à prendre compte tenu d'une éventuelle pollution du milieu souterrain (dépôt de déchets Basias).	Ces deux OAP seront complétées par un point de vigilance sur la qualité des sols.

Réaliser un diagnostic de vulnérabilité du territoire, en se référant notamment aux outils de Météo France et DIRAS, et définir des actions d'adaptation au changement climatique, notamment au niveau intercommunal voire supra-communal (SCOT en cours de révision valant PCAET).

Un diagnostic de vulnérabilité n'était pas prévu mais peut-être commandé par la commune.  
Toutefois le diagnostic sera complété par le diagnostic climatique établi par Météo France qui prend en compte cinq familles d'indicateurs : le climat, les risques naturels, la santé, l'agriculture et le tourisme. Les évolutions climatiques sont disponibles pour trois horizons : 2030, 2050 et 2100.  
A noter que les éléments ne concerneront pas l'agriculture et le tourisme faute de données disponibles.