



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers du
Bas-Rhin**

Strasbourg, le 15 juillet 2025

Affaire suivie par : Pierre OZENNE
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr

Le préfet du Bas-Rhin

à

Monsieur Marcel BAUER
Maire de Sélestat

Objet : Avis sur le plan local d'urbanisme arrêté et la création de STECAL
Pétitionnaire : commune de Sélestat

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions des articles L. 151-12, L. 151-13 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 1^{er} juillet 2025, sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Sélestat, que vous lui avez soumis.

Projet en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements

La commune prévoit d'accueillir 1700 habitants d'ici 2040, pour d'atteindre une population municipale de 21 000 habitants, soit une croissance démographique annuelle de +0,45 %.

Cet accroissement de la population engendre un besoin de 1890 logements, dont 1180 logements réalisés par remobilisation, requalification ou densification du tissu urbain existant. Aussi, 710 logements impliquent des extensions urbaines.

Dix sites d'extensions urbaines à vocation résidentielle (20,2 ha) sont envisagés, notés « 1AU » et « 2AU », sur des fonciers non artificialisés et pour certains cultivés (~ 9 ha déclarés à la politique agricole commune en 2024).

La CDPENAF considère l'objectif démographique de Sélestat ambitieux mais atteignable au regard du positionnement de la ville dans l'armature urbaine départementale et régionale. Elle note que la population n'a que peu évolué depuis 2010 (+103 habitants), alors que presque 900 logements ont été construits dans cet intervalle.

La commission rappelle que la mobilisation des logements vacants, représentant environ 9 % du parc de Sélestat, doit rester une priorité pour la commune, pour réduire d'autant les besoins

d'extensions urbaines. La procédure des biens vacants et sans maître¹ peut utilement être mobilisée dans ce cadre, pour assurer une maîtrise foncière et lutter contre la rétention foncière en zone « U ».

Sur le volet économique, la commune prévoit 19 ha d'extension urbaine (« 1AUx »), auxquels il convient d'ajouter 42 ha de zone « 2AU » correspondant aux emprises de TDF, pour laquelle aucun projet précis n'est actuellement connu. Ces surfaces sont majoritairement cultivées et déclarées à la PAC, elles présentent néanmoins l'avantage d'être constitué d'un seul tenant foncier.

Enfin, les besoins en foncier pour des équipements publics sont principalement liés à la modernisation de la station d'épuration à l'Est de la commune.

Inscription dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN)

La commission relève que la consommation « nette » selon la *BDOCS Grand Est* est estimée à environ 40 ha sur la période 2011-2021.

Par rapports aux espaces naturels, agricoles et forestiers identifiés par cette base de données, utilisée par la Région Grand Est pour établir les objectifs du SRADDET, le PLU prévoit de consommer 102,6 ha au total.

La commission relève, dès lors, que le PLU ne s'inscrit pas dans une trajectoire de division par deux, ni même de réduction de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période de référence précédent l'adoption de la loi Climat et Résilience.

Compatibilité avec les objectifs du SCOT en matière de modération de la consommation d'espaces

La commission relève que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCOT en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour ce qui concerne les extensions à vocation résidentielle.

Elle relève toutefois que le SCOT limitait la consommation d'espaces pour les zones d'activité économique à vocation communale à 12 ha pour toute la communauté de communes de Sélestat, alors que le seul PLU de Sélestat prévoit 18,6 ha et que les autres documents d'urbanisme de la communauté de communes en comptent d'ores-et-déjà 31 ha.

La commission constate toutefois que le SCOT est ancien, qu'il est en phase de révision, et qu'il n'est pas possible à ce stade de se prononcer quant à la compatibilité du projet de PLU avec le futur SCOT révisé.

Ainsi, au regard des évolutions démographiques constatées, des perspectives économiques, des possibilités de densification en tissu urbain et des motifs exposés par la commune, la CDPENAF constate que le projet de plan local d'urbanisme prévoit une consommation importante de surfaces en extension urbaine, au détriment principalement des espaces agricoles, dont, en particulier, des secteurs maraîchers. En l'absence de projets ou de besoins sur la zone d'emprise de TDF, la CDPENAF recommande de reclasser partiellement ou entièrement ce secteur « 2AU » en secteurs « A » ou « N ».

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU délimite sept STECAL en zone « A » et « N », de superficie raisonnable et dont la constructibilité est encadrée.

La commission note toutefois que le STECAL « Aj » est partiellement situé en zone rouge foncé du Plan de prévention des risques d'inondations du Giessen (PPRI). Aussi, la CDPENAF recommande de ne pas créer de STECAL « Aj » sur la parcelle n°5 en section 66 au motif de sécurité publique liée au PPRI.

¹ Article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques

Enjeux agricoles

La commission observe positivement que le projet de PLU délimite une zone agricole en augmentation par rapport au PLU en vigueur (~+3 %), avec une constructibilité limitée en secteur « Aa » (extensions) et un secteur « Ac » constructible limité aux bâtiments et installations à vocation agricole justifiant d'une nécessité agricole. La zone « Ac » est délimitée en dehors de périmètres à enjeux et éloignée des zones urbaines (principe de réciprocité).

La commission regrette que cinq zones d'extension à vocation d'habitat, situées au centre du village, impactent des activités de maraîchage ou d'horticulture. Le fait de rendre ces secteurs constructibles aura pour conséquence d'augmenter le prix du foncier concerné, rendant de facto impossible toute reprise d'exploitation par un agriculteur.

La commission constate que la suppression des surfaces (42 ha) de prairie permanente de la zone TDF (classée « 2AU » au PLU), partiellement déclarées à la PAC (26 ha), représentera une perte directe en fourrage pour la filière élevage.

Enfin, la commission note positivement que le PLU mobilise l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les verges, les haies et alignements d'arbres.

Enjeux environnementaux

La CDPENAF constate positivement d'une part, que la surface totale de la zone naturelle est en augmentation par rapport au présent PLU, d'autre part, que la constructibilité y est encadrée strictement, concourant à la préservation des ENAF.

Elle relève toutefois que certains secteurs « UE » et « UD » empiètent sur la zone humide remarquable (ZHR) sur une superficie totale d'environ 12 ha. La CDPENAF rappelle le principe de préservation stricte des zones humides remarquables.

Par ailleurs, le secteur « 1AUa » Badmatt est pour partie situé en zone humide qui a fait l'objet d'une caractérisation. La CDPENAF recommande de reclasser cette zone en secteur « A » ou « N ».

La commission note par ailleurs positivement l'application des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur plusieurs secteurs du PLU, ainsi que la création d'emplacements réservés afin d'assurer la préservation de la biodiversité, notamment au regard de la présence d'espèces protégées, de zones humides, de la réserve naturelle régionale et de corridors écologiques du Schéma régional de continuité écologique.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 153-17 du code de l'urbanisme, un avis simple favorable au projet de PLU de Sélestat (avec douze voix pour, une abstention et trois votes contre), avec les recommandations suivantes :

- reclasser tout ou partie du foncier de la zone d'emprise de TDF en zone « A » ou « N »,
- reclasser l'extension urbaine « 1AUa Badmatt » en zone « A » ou « N »,
- reconsidérer la place des surfaces à vocation de maraîchage dans le PLU, par reclassement en secteur A
- revoir le périmètre des zones « UE » et « UD » de façon à ce qu'elles n'empiètent pas sur les zones humides remarquables.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

- un avis simple défavorable, à l'unanimité moins une abstention, sur le projet de STECAL « Aj » situé sur la parcelle n°5 en section 66 ,
- un avis simple favorable, à l'unanimité moins une abstention, sur le projet de la commune relatif à l'ensemble des autres STECAL.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme un avis simple favorable, à l'unanimité moins une abstention, sur le projet pour ce qui est des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone « A » ou « N ».

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Bas-Rhin,



Renaud LAHEURTE