

**Monsieur Le Maire
Ville de Sélestat
9 place d'Armes
67600 SELESTAT**

Dossier suivi par :
Christine LEMARCHAND
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : 33 (0)6 48 97 93 62
Courriel : c.lemarchand@alsace.cci.fr

Colmar, le 29 juillet 2025

Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Sur la Révision du PLU
PJ : Avis CCIAE

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 06 mai 2025, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre ville.

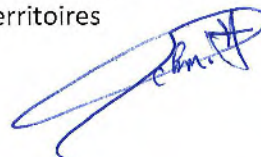
Nous notons avec intérêt vos démarches sur les secteurs économiques de votre territoire et nous vous en remercions.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Après analyse par notre service compétent, la CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la CCI Alsace Eurométropole
Olivier SCHMITT
Directeur Attractivité et Développement
des Territoires



AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SUR LA REVISION DU PLU DE SELESTAT

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole a pris connaissance de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Sélestat, et a analysé le dossier réceptionné le 06 mai 2025.

Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier de révision. Nous notons également les démarches spécifiques en lien avec les activités économiques, ainsi que le fait que plusieurs remarques émises en décembre 2024 suite à la réunion PPA ont été prises en compte. A cela, nous ajoutons les observations ci-dessous détaillées.

PROJET DE TERRITOIRE

Gestion durable du foncier économique

Le projet de territoire de la Ville de Sélestat vise à maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière, notamment par le biais de la résorption des friches industrielles et de leur requalification. La ville s'est déjà engagée dans la reconversion vers de l'habitat de certains sites où des programmes d'aménagement sont déjà avancés : le site « Filature » (7.7 ha), le site « Celluloïd » (3.7 ha).

Par leur situation géographique dans l'agglomération et leur emprise, deux autres friches ont été référencées et nécessitent une réflexion approfondie pour les choix d'aménagement : le site TDF au sud-ouest du tissu bâti avec un accès direct à l'autoroute (42ha) et la friche Albany très proche du centre-ville historique (5.4ha classés en 2AU). Le classement en zone 2AU du site TDF laisse le temps nécessaire à la Communauté de Communes de Sélestat & Territoires, compétente en matière économique, d'étudier les différents scénarii envisageables. Le site Albany, quant à lui, serait tourné vers l'habitat avec possibilités d'accueillir quelques activités économiques compatibles avec le secteur.

Nous louons l'engagement de la collectivité dans sa démarche vertueuse de préservation de la ressource foncière, dans ce contexte de zéro artificialisation nette. Cependant, nous actons également qu'environ 17 ha de friches industrielles ont perdu leur vocation économique initiale. Aussi, nous insistons pour que l'étude de perspective urbaine du site TDF ambitionne la préservation de la vocation économique du site, au moins dans sa plus grande partie.

Les axes de développement économique

La Ville de Sélestat a défini une stratégie de développement économique adaptée à son territoire. Nous avons retenu les éléments ci-après, jugés pertinents et cohérents avec l'objectif énoncé.

Le secteur Nord-Ouest de la zone industrielle Nord est classé dans sa totalité en zone à urbaniser immédiatement (zone 1AUXi). Ce classement correspond davantage aux temporalités de l'entreprise en permettant la constructibilité immédiate du site. Il contribue ainsi à assurer la pérennité des entreprises installées sur le territoire sélestadien. Nous sommes favorables à ce classement.



Nous relevons que 4 orientations principales composent les secteurs économiques : artisanat, commerce, industrie, hébergement et loisirs. Cette répartition territoriale contribue à faciliter la cohérence et la lisibilité des espaces économiques du territoire.

Le PLU révisé définit deux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Il y autorise la poursuite de l'activité d'extraction et de transformation de matériaux issus du sous-sol (Sablères de Sélestat). Là encore, ce classement favorise la continuité des activités économiques locales. Nous sommes également favorables à ce classement.

Des périmètres de centralité commerciale et de protection des linéaires commerciaux ont été définis dans le centre historique et certains quartiers urbains spécifiques. Ils participent à la répartition des activités commerciales sur le territoire : le commerce traditionnel en cœur de ville, et les grandes enseignes en périphérie. En cela, nous soutenons cette démarche.

ASPECT RÉGLEMENTAIRE EN ZONES UX ET 1AUX

Généralités

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole vise à préserver la vocation économique des zones d'activités. Aussi, nous regrettons que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées soient systématiquement autorisés dans ces zones.

Il subsiste certaines règles d'implantation en référence à des cours d'eau ou des routes départementales qui n'impactent pas les zones UX et 1AUX. Ces références pourraient être supprimées pour faciliter la lecture du règlement.

Nous renouvelons notre remarque concernant le secteur Sélestat Ouest – Site Heyden – extension depuis l'Hôpital. L'OAP prévoit le raccordement viaire vers 2 voies desservant la zone industrielle (rue du Heyden, rue de St Hippolyte). Une attention particulière devra être portée sur la cohabitation apaisée entre les espaces dédiés aux activités industrielles et ceux à l'habitat. Plus particulièrement, sur la cohabitation et l'acceptabilité des futurs riverains sur les activités riveraines voisines, et sur la circulation des poids lourds.

Spécificités

Les logements sont autorisés dans les différentes zones UX sous conditions cumulatives, dont une surface de plancher n'excédant pas 150 m² par établissement. Nous proposons de réduire à 120m² (voire 100 m²) la SP autorisée.

La hauteur maximale autorisée en zone UX est de 8 mètres, et est portée à 10 mètres en zone 1AUXi. Nous demandons qu'elle soit d'au moins 15 mètres dans les zones UXi et 1AUXi, pour que des projets plus denses puissent être accueillis (densification par la verticalisation des bâtiments).

Le règlement précise que les aires de stationnement devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales. Pour une meilleure application de la règle, nous demandons que ces revêtements soient uniquement imposés aux seules places réservées aux visiteurs et/ou aux salariés.

Différentes règles cumulatives réduisent la constructibilité des parcelles : recul de 10m par rapport aux limites de zonage Habitat, recul de 4m le long des voiries et emprises publiques, bande de 1.5m de végétation le long des voies de desserte, 20% minimum de surface du terrain en espaces plantés... Dans un contexte d'optimisation du foncier, et plus particulièrement du foncier économique, nous nous inquiétons des difficultés opérationnelles de densification des espaces économiques. Par conséquent, nous demandons quelques assouplissements : diminution du recul le long des limites de zonage Habitat à 5m, diminution du pourcentage des espaces plantés à 15% (ceux-ci peuvent être portés collectivement à l'échelle de la zone d'activités).

REGLEMENT LOCAL DE LA PUBLICITE

Le Règlement Local de la Publicité de Sélestat définit 3 zones de protection : la Zone de Protection du centre-ville (ZP1), la Zone de Protection des Zones Industrielles et artisanales (ZP2) décomposée en 2 secteurs, la zone industrielle Nord et la zone d'activités Sud, et la Zone de Protection des autres secteurs agglomérés (ZP3).

Nous avons constaté que la ZP2 n'englobe pas la totalité des emprises des zones UX et 1AUX, ainsi que ses sous-secteurs. Pour illustration : partie Nord de la ZI Nord, zone UXL Rue du Golf, la partie Sud de la zone du Heyden, la zone UXa au Vieux chemin de Bergheim, extrémité Est de la zone UXa au chemin du Neubruchweg.

Ces différences d'emprises correspondent essentiellement aux dernières évolutions de zonage générées par cette révision du PLU. Aussi, afin d'homogénéiser l'affichage publicitaire sur l'ensemble des zones économiques et d'en améliorer la qualité de leur paysage, nous suggérons de faire coïncider la ZP2 avec les zones à vocation économique du PLU révisé.