



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :
Direction départementale des territoires
Pierre FEHRNBACH
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 67
Mél : pierre.fehrnba**ch**@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le **5 AOUT 2025**

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein
Angélique HUSSON
Tél : 03 88 58 83 52
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le maire de Sélestat

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté

Vous m'avez communiqué le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal du 24 avril 2025. Le dossier complet a été réceptionné en sous-préfecture le 6 mai 2025.

La procédure de révision du PLU a été initiée par délibération municipale en date du 28 avril 2016, et le PADD a été débattu le 15 décembre 2022.

Je relève tout d'abord que les services de l'État ont été largement associés à la révision du PLU, participant à plusieurs réunions techniques ainsi qu'à deux réunions des personnes publiques associées. Ces temps d'échanges ont permis la prise en compte de différents enjeux soulevés par l'État.

Le document est de bonne qualité. Je relève cependant que certains sujets sont peu détaillés, tels que les dynamiques sociales de la commune, son attractivité commerciale, ou les mutations à l'œuvre dans les zones d'activités économiques, ce qui nuit à la bonne compréhension du projet communal.

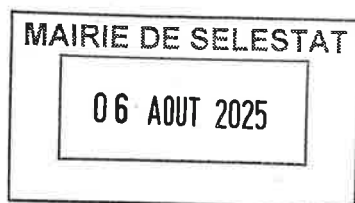
Malgré une traduction réglementaire volontariste des ambitions de la commune en matière de protections paysagères et environnementales, la séquence Eviter-Réduire-Compenser est cependant insuffisamment mise en œuvre pour les secteurs Badmatt et TDF.

En matière d'habitat, le projet communal est ambitieux, mais réaliste. Toutefois, pour répondre aux besoins présents et futurs de la population sélestadienne, et se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT, il conviendra de traduire les objectifs de mixité sociale dans le règlement, soit par l'instauration de servitudes de mixité sociale, soit par des orientations claires dans les OAP.

La révision du PLU constitue une avancée majeure par rapport au PLU en vigueur sur de nombreux aspects, de même que la création d'un périmètre délimité des abords de monuments historiques. Pour ce qui concerne la limitation de la consommation d'espaces, la protection du patrimoine bâti et des éléments paysagers et environnementaux, la gestion du cycle de l'eau, ou la traduction réglementaire des ambitions de l'Opération de Revitalisation de Territoire – même si des ajustements restent nécessaires – le projet proposé est très positif.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU, tout en vous demandant de bien vouloir accentuer la traduction réglementaire des ambitions de l'ORT ainsi que de mettre en œuvre la séquence ERC sur les secteurs le nécessitant, et de compléter le règlement ou les OAP concernant les objectifs de production de logements aidés. Ces éléments sont détaillés en annexe, de même que le reste des remarques des services de l'État, dont je souhaite qu'elles soient prises en compte.

Pour le préfet du Bas-Rhin,
Par délégation,
Le sous-préfet de Sélestat-Erstein,



Michel Robquin

Document remis en mains propres à la mairie de Sélestat.

Avis sur le PLU de Sélestat arrêté le 24 avril 2025

Annexe – Remarques détaillées de l'État

1. AMBITIONS DU PROJET COMMUNAL : DÉMOGRAPHIE ET RAYONNEMENT DE SÉLESTAT

Le rapport de présentation évoque « une croissance démographique importante, dans un territoire en plein essor ». Or la communauté de communes a certes retrouvé une croissance démographique plus importante ces dernières années, avec un taux de +0,44 %/an entre 2016 et 2022, mais celui-ci reste deux fois moindre que celui de l'Eurométropole de Strasbourg, et plus globalement, légèrement inférieur à la moyenne départementale.

Suite aux remarques émises lors des échanges avec la collectivité, le diagnostic a été mis à jour, dans une certaine mesure. Le PLU ayant été engagé il y a 9 ans, les données relatives à l'habitat dataient de 2017. Le rapport de présentation est ainsi parsemé d'encarts mettant en évidence les données actualisées, sans que ceux-ci ne viennent remettre en question les enjeux du territoire.

Le PADD fixe comme objectif d'atteindre une population de 21 000 habitants d'ici 2040 (PADD, p.20), ce qui correspond à une croissance de +0,41 %/an, contre 0,34 %/an sur la période 2016-2022. Cette ambition, que la collectivité qualifie d'« importante », est néanmoins réalisable, au vu de la place qu'occupe Sélestat dans l'armature urbaine à l'échelle départementale et régionale, et de son positionnement stratégique en centre Alsace, si tous les leviers sont activés :

- soutien de l'activité économique,
- maintien d'une bonne réputation du lycée Koeberlé et Schwilgué, et des collèges Beatus Rhenanus et Jean Mentel,
- poursuite de la politique de rénovation du centre historique,
- limitation de la production de logement dans les communes voisines,
- règlement du PLU permettant la densification.

La planification de la production de logements à l'échelle de l'intercommunalité fera l'objet d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, prescrit par la communauté de communes par délibération du 21 mai 2024.

Par courrier du 5 août 2024, les services de l'État ont d'ailleurs transmis un Porter à Connaissance à la communauté de communes, en insistant sur le fait que « l'inflexion de la tendance actuelle en termes de répartition de la construction neuve [entre les communes du territoire] est un enjeu majeur pour renforcer la ville de Sélestat. »

Par ailleurs, une convention ORT a été signée le 28 septembre 2020 pour redynamiser le centre-ville, en déclinant une stratégie s'appuyant sur différents axes :

- Améliorer l'habitat en centre-ville
- Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville
- Renforcer l'attractivité et la sécurité du centre-ville
- Faciliter l'accès au centre-ville et les mobilités durables
- Favoriser le maintien et l'accès aux équipements et services publics en centre-ville

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur l'implication de nombreux acteurs institutionnels (collectivités locales, collectivités territoriales, État, Caisse des Dépôts, Action Logement, chambres consulaires et association des commerçants). place du centre-ville et les mesures susceptibles de résorber ou accentuer fragilités font l'objet de moyens déployés par la ville, par la CCPS et par l'État.

Les services de l'État sont donc particulièrement attentifs à ce que le PLU apporte une réponse de qualité aux enjeux de revitalisation du centre-ville, de développement économique et de réindustrialisation, et de projet de développement de l'habitat cohérent avec le positionnement de la ville dans l'armature urbaine.

À ce titre, l'État regrette en premier lieu que le PLU présente des données très partielles, parfois relativement anciennes, notamment en matière d'évolution socio-démographique¹, qui ne permettent pas d'avoir un diagnostic précis de la situation de la commune. Or non seulement des données existent, mais elles sont exploitées par la commune dans d'autres documents, pour d'autres politiques publiques (Opération de Revitalisation de Territoire, OPAH-RU, etc.).

2. PROJET ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

Le projet économique de la commune est détaillé dans le PADD. Celui-ci vise en particulier à « Renforcer le poids de Sélestat dans le contexte économique régional [...] d'attirer de nouvelles entreprises sur son territoire ». Le PADD dispose également, pour ce qui relève de sa stratégie commerciale, de « Permettre la diversification de l'offre commerciale pour éviter l'évasion commerciale vers des agglomérations comme Colmar et Strasbourg. » La traduction de cette ambition s'opère dans le règlement du PLU à travers :

- des zones urbaines mixtes, qui admettent artisanat et industrie, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'autres usages, en particulier résidentiel ;
- la délimitation des zones préexistantes dédiées majoritairement aux activités économiques, artisanales ou commerciales, et l'encadrement des conditions d'implantation dans ces zones. La zone UX est subdivisée en 4 sous-secteurs (vocation artisanale, commerciale, industrielle, et de loisirs);
- de nouvelles implantations sur terrains non bâtis ou agricoles, à travers des extensions de ces zones ou délimitation de zones à urbaniser.

2.1. Besoins commerciaux et besoins de surfaces d'implantations économiques

Le rapport de présentation indique p.97 que « le taux de vacance des locaux commerciaux est de 6,5 % (situation plutôt favorable) », mais que « le commerce du centre-ville de Sélestat doit faire face à différentes menaces, qui ont notamment été exprimées dans l'étude AID de juillet 2015 :

- le manque d'unité des espaces publics, des bâtiments et de certaines enseignes
- la concurrence des zones d'activités
- les difficultés à capter des flux de touristes
- les problèmes liés à la paupérisation du centre-ville. »

Sans remettre en question les conclusions de l'étude AID, celle-ci est désormais relativement ancienne. En effet, en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune s'est engagée dans une

¹ Le rapport, p.67, fait ressortir une dynamique plutôt favorable « la part des personnes n'ayant aucun diplôme diminue nettement depuis 2007, passant de 32,3 % à 25,1 % en 2017, tandis que la part des personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur augmente, passant de 22,7 % à 28,6 % sur la même période. En outre, le revenu médian a également augmenté, passant de 19 258 euros en 2012 à 20 290 euros en 2017 (médiane du revenu médian par unité de consommation – source INSEE). »

La convention d'ORT indique pourtant que « le centre-ville de Sélestat présente une démographie fragile, une nette tendance à la paupérisation, corrélée à la dégradation d'un bâti vieillissant, et est confrontée aux difficultés de maintenir une population et une mixité sociale en centre-ville. ». La convention détaille également :

- « au sein de la communauté de communes, les classes moyennes modestes et les populations ayant un faible niveau de ressources sont plus présentes à Sélestat : au centre-ville, plus d'un quart des salariés sont en contrat précaire (25.4%).
- Sélestat compte plus de personnes ayant des ressources inférieures au seuil de pauvreté (16 %) que l'intercommunalité (12 %). Un allocataire sur 4 a un revenu constitué de plus de 50 % de prestations sociales (1 sur 5 pour l'intercommunalité). Entre 2009 et 2017, on y note une forte évolution (48.9%) supérieure de 8 points à l'intercommunalité.
- Les cadres et professions intermédiaires sont moins représentées au centre-ville (9.9%, 13 % à Sélestat). La part des hauts niveaux de formation chez les 15 ans et plus (22.8%) est inférieure au reste du territoire (Sélestat 26 %, communauté de communes 27.2%). »

démarche ORT ambitieuse. Elle a en particulier mandaté le cabinet Lestoux pour un accompagnement à l'élaboration du volet commerce du PLU. Ce dernier a remis un rapport en avril 2023, émettant plusieurs propositions pertinentes. Il aurait ainsi été plus pertinent que le PLU s'appuie sur ces conclusions.

Le rapport Lestoux fait état d'une fragilité du centre-ville, avec un taux de vacance commerciale avoisinant les 9 %. Il identifie également un suréquipement commercial à Sélestat, et la commune a déjà fait part de vacance commerciale dans la zone nord lors d'un récent examen de dossier en commission départementale d'aménagement commercial.

Le rapport Lestoux met également en évidence le suréquipement commercial de la commune, dans tous les secteurs commerciaux, en tenant compte d'une évasion commerciale incompressible. Dans ces conditions, l'orientation du PADD visant à diversifier le commerce pour éviter l'évasion vers les autres pôles n'a pas lieu d'être.

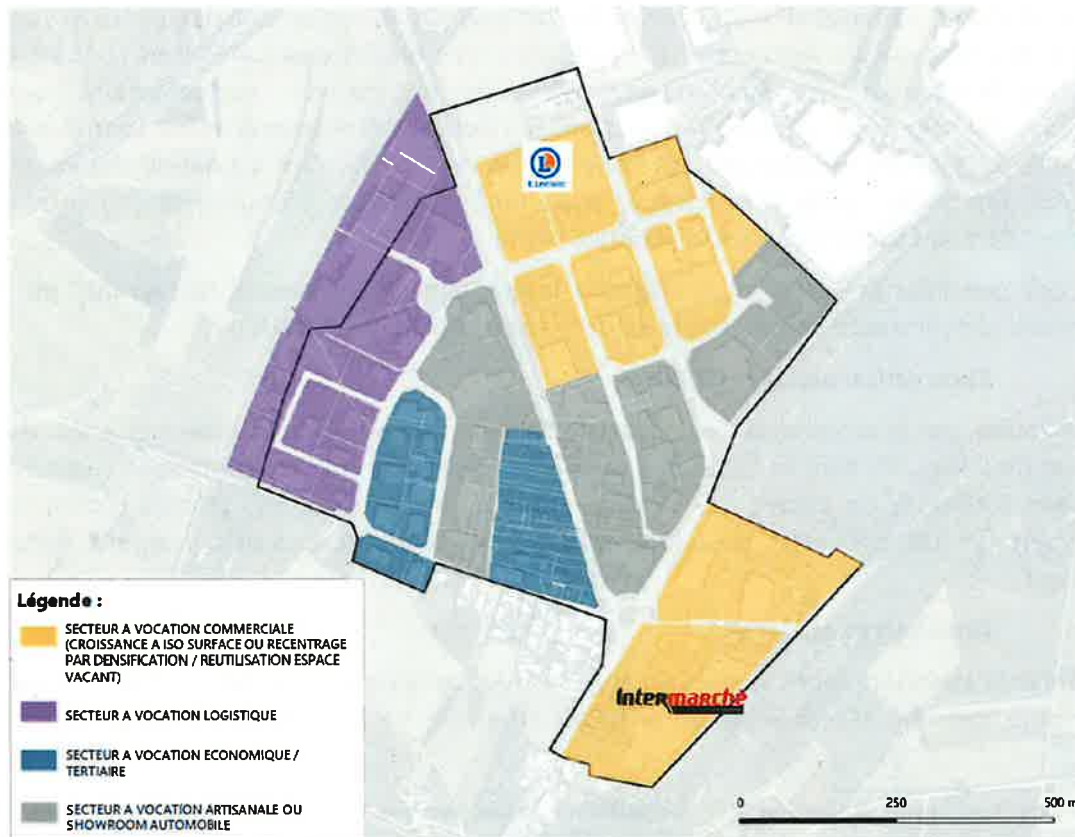
Par ailleurs, la raréfaction du foncier crée de fortes attentes pour disposer de possibilités à destination d'industriels, ou de l'artisanat.

2.2. Réglementation des zones d'activités préexistantes

Zone commerciale nord et zone artisanale attenante

Tenant compte du contexte, le rapport Lestoux précité a émis une proposition d'organisation concernant la zone commerciale nord et la zone d'activité artisanales attenante, insistant sur la nécessité de mutation du site. Un recentrage des fonctions commerciales était ainsi proposé sur la zone jaune dans le schéma ci-dessous, avec une croissance à iso-surface². Le recentrage de la restauration mentionné au paragraphe précédent nécessiterait également l'interdiction des nouveaux restaurants dans cette zone.

Il était ainsi proposé de réduire la surface de la ZACOM³ actuelle, en pérennisant la vocation logistique des îlots situés à l'ouest, ainsi que la vocation artisanale de plusieurs îlots, en y interdisant les nouvelles implantations de commerce. La lisibilité des différentes vocations de zones était visée.



- 2 C'est-à-dire sans augmentation de surface.
- 3 « Secteur d'implantation périphérique », depuis la loi ELAN.

Ces propositions n'ont été que partiellement retenues par la collectivité dans le PLU arrêté. Plusieurs avancées significatives doivent être relevées :

- la zone UXc a été réduite par rapport à la zone UX du PLU actuel, qui correspondait au périmètre de la ZACOM ;
- le projet de PLU révisé met en œuvre une des principales recommandations du rapport susmentionné, en interdisant les créations de commerces de moins de 300 m² en dehors des périmètres de centralité, y compris par division de commerces existants.

Concernant le premier point, la commune aurait pu aller plus loin, puisque la zone UXc (à vocation principalement commerciale) recouvre tout de même en grande partie l'ancien périmètre de la ZACOM (et l'étend même au nord de l'hypermarché E. Leclerc). En particulier, sur la partie ouest, les 3 îlots bordant le rond-point de la rue de Waldkirch (Cuisinella, jardinerie Pfister...) ont été classés en zone UXc, autorisant ainsi toute nouvelle implantation de commerce dont la surface de vente dépasserait 300 m².

Le règlement du PLU arrêté permet de nouvelles implantations qui ne feront qu'accroître la baisse de lisibilité d'une zone, alors même que l'intensité et la densité commerciale vont irrémédiablement baisser dans les prochaines années. C'est d'autant plus regrettable que les surfaces artisanales sont rares en centre-Alsace. Il serait ainsi plus pertinent de permettre une mutation d'espaces commerciaux en perte de vitesse vers l'artisanat que l'inverse.

Restauration

La multiplication des restaurants dans ces espaces économiques doit être relevée⁴. Le rapport Lestoux a mis en évidence qu'à l'échelle du cœur de ville, l'offre de restauration était plutôt réduite et peu mise en scène, et qu'il s'agissait d'y favoriser l'installation de restaurants de qualité avec des concepts marchands.

Le plus préjudiciable serait d'autoriser l'implantation de restaurants en concurrence directe avec le centre-ville pour l'accueil d'une clientèle touristique. Or le règlement des zones UX autorise sans restriction tout type de restaurant. Il est rappelé que les articles L. 151-9 et L. 152-1 du code de l'urbanisme donnent une habilitation très large au pouvoir réglementaire local dans la détermination des occupations ou utilisations qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières. Ainsi, et afin de traduire l'orientation du PADD visant à « *définir des vocations ciblées pour les différentes zones d'activités* », seuls les restaurants d'entreprise (ou inter-entreprises) devraient être autorisés en zone UXi, UXa et 1AUXi.

Dans ces conditions, il s'agirait d'interdire la création de nouveaux restaurants en dehors des périmètres de centralité commerciale et de la zone UXL (zone CIRSUD).

Zone artisanale de la CIRSUD

La commune, par la création d'une zone UXL, acte la mutation de la zone artisanale de la CIRSUD en zone de loisirs. S'y sont installés ces dernières années un club de sport avec restaurant, un parc de loisirs intérieur, un circuit de karting intérieur, un chocolatier, et très récemment un bar-restaurant de 110 couverts⁵. Dès lors, que les nouveaux restaurants y soient autorisés paraît pertinent.

Gravières et sablières

Les sablières Leonhart sont classées en zone N, avec application de l'article R151-34 matérialisé par une trame identifiant « *les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans*

4 En zone nord : projet d'installation d'un restaurant thématique d'environ 200 couverts, diverses franchises (pizza de Nico, McDonalds, Poulailon), restaurants à volonté de capacité importante (Le Royaume des Cigognes – plus de 300 couverts – le Resto Grill)...

En zone sud : Buffalo Grill, KFC, McDonalds

5 <https://c.dna.fr/economie/2025/07/24/le-bar-guth-un-nouveau-lieu-de-vie-et-de-fete>

lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ». Il est dès lors rappelé que :

- en raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et des mines et les bâtiments leur étant directement nécessaires ayant vocation à disparaître in fine n'ont pas vocation à être comptabilisés comme de la consommation d'ENAF ;
- un tel règlement ne permet que les activités et bâtiments directement liés à l'exploitation des ressources extraites sur site et les activités de première transformation⁶.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC), approuvé le 27 novembre 2024, prévoit que « les PLU(i) prévoient, dans leur règlement (graphique ou écrit), en tant que de besoin, la possibilité d'accueillir des matériaux inertes issus des déchets du BTP à des fins de recyclage. » Si la commune souhaite mettre son PLU en compatibilité avec le SRC, elle devra délimiter des zones U spécifiques dédiées à ce type d'activité non directement lié à l'exploitation et la mise en valeur des ressources extraites sur site. De telles zones à vocation économique/industrielle seront en revanche comptabilisées comme de la consommation d'ENAF. Leur règlement devra également être conforme aux dispositions du PPRi en vigueur.

2.3. Développement économique par extension sur terrains non artificialisés

La zone UXa (vocation artisanale) présente une extension en zone nord pour répondre à une demande du propriétaire des hypermarchés E. Leclerc de développer une zone artisanale sur la parcelle acquise récemment auprès de l'entreprise Wanzl.



6 Le Conseil d'État (CE, Commune de Thorame-Haute, 31 janvier 2020, n° 416364) a considéré que le PLU pouvait avoir une légère souplesse au niveau du lien de nécessité :

« la délibération litigieuse autorise, dans le secteur Nc, les équipements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de carrières y compris les "activités connexes (concassage, criblage, production de première transformation [centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.]) ". Pour juger que la délibération litigieuse ne pouvait légalement ouvrir la possibilité, dans ce secteur protégé en raison de la richesse de son sol et sous-sol, de réaliser des installations comme les centrales d'enrobage à chaud et les centrales à béton, la cour administrative d'appel de Marseille a relevé que ces installations étaient "connexes et non pas seulement nécessaires à l'exploitation d'une carrière". En excluant par principe de telles installations de première transformation, alors que les dispositions précitées de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme autorisent les installations "nécessaires à la mise en valeur" des « ressources naturelles » et que la mise en œuvre de la délibération litigieuse suppose d'apprécier pour chaque projet, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, l'existence d'un rapport étroit entre les activités concernées, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit. »

La zone UXc (commerciale) connaît peu d'évolutions, si ce n'est, là encore, au nord de l'hypermarché E. Leclerc, pour permettre une extension de l'hypermarché (point abordé précédemment).

La zone UXi (industrielle) présente plusieurs secteurs d'extensions (déjà classés comme tels dans le PLU en vigueur), ainsi sur le site Daramic (voir carte ci-dessus), et en entrée sud de la commune en venant de Kintzheim (voir carte ci-après). Pour autant, le PLU ne fait part d'aucun besoin d'extension de l'entreprise de transport Klein ou d'Amcor.



La zone UXi (loisirs) présente une large zone d'extension autour de l'hôtel Best Western existant, en face de Cigoland. Là encore, le PLU ne détaille pas le projet ou les besoins de la commune.

Enfin, le PLU prévoit une zone d'extension 1AUXi au nord de la commune, afin de permettre l'extension de la zone industrielle.



Ce secteur étant inondable, il a d'ores et déjà été précisé auprès de la commune que seules les extensions des entreprises industrielles existantes sur le secteur et ne pouvant s'étendre ailleurs (Schmidt, Daramic) pouvaient faire l'objet d'extensions.

En effet, la note de présentation du PPRi justifiait le classement en zone bleu foncé de ce secteur en indiquant que « *la vocation économique supracommunale de cette zone [...] est identifiée dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sélestat et sa région comme une zone d'activité d'importance intercommunale. [...] Située dans la continuité du bâti existant, elle permet l'extension des entreprises de production importantes du territoire.* »

Toute nouvelle implantation doit dès lors y être proscrite. Ces conditions ne sont à ce jour pas traduites dans le règlement du PLU, et la zone est ouverte à toute industrie souhaitant s'y implanter.

3. PROJET COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le projet communal vise à réaliser 62 % de la création attendue de logements dans les espaces déjà urbanisés de la commune. Pourtant, sur les 10 dernières années, et contrairement à des communes comme Obernai, la production de logements s'est fait presque exclusivement en extension : seulement 1,7 % des 1007 logements créés l'ont été sans entraîner de consommation foncière (RP, p.194). La ville a en effet connu peu de renouvellement urbain, et son tissu – de même que son règlement – sont relativement peu propices aux opérations de densification. Un objectif de plus de 60 % de production en densification est donc tout à fait vertueux⁷.

Dix orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrent des dents creuses en milieu urbain ou des zones à urbaniser. Seuls les secteurs du Heyden et de la Filature représentent des superficies plus conséquentes, la plupart des OAP couvrant des secteurs de l'ordre de 1 ha à 1,5 ha.

De façon générale, la programmation des secteurs d'extension est lacunaire et mériterait des clarifications :

- ni le règlement, ni les OAP ne précisent d'objectifs de mixité sociale, alors même que le PADD fixe comme orientation de « *poursuivre la production de logements aidés dans le respect des orientations du SCoT* » (PADD, p.15). Or le SCOT dispose que 20 % des logements à créer à l'échelle communale (soit 378 logements) soient des logements aidés, et que les opérations d'aménagement de plus d'un hectare devront comprendre au moins 20 % de logements aidés. Ces objectifs ne pourront pas être atteints sans une traduction claire dans le règlement (servitudes de mixité sociale) ou dans les OAP ;
- malgré la demande réitérée des services de l'État, le nombre de logements attendus par secteur d'extension n'est toujours pas présenté dans les OAP, mais seulement dans un tableau du rapport de présentation⁸.

3.1. Application de la séquence ERC pour les secteurs de développement de l'habitat

Suite aux remarques exprimées par les services de l'État, les espaces identifiés en dents creuses voués à accueillir de l'habitat, au même titre que les zones à urbaniser, ont fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides. Ils s'avèrent que ceux-ci ne sont pas humides, à l'exception du site « Badmatt ». Celui-ci a fait l'objet d'une caractérisation il y a plusieurs années, dont la méthodologie et les résultats ont été validés par la DDT. La zone est effectivement humide, et la difficulté à trouver des zones de compensation empêche la réalisation d'un projet depuis plusieurs années.

7 La situation est toutefois différente par rapport à la décennie précédente, puisque la production de logements sur le site Celluloid n'a pas été prise en compte par le diagnostic du PLU, et plusieurs friches (Albany, Filature) devraient permettre une production importante de logements sans consommation d'espaces.

8 À titre d'exemple, les habitants, voire le service instructeur, pourraient avoir des difficultés à interpréter l'objectif de 80 lgts/ha pour l'aménagement du site de la Lieutenance, puisque l'OAP prévoit que seule une partie du site sera constructible, le jardin étant à conserver. Les 80 lgts/ha, qui sont à calculer à l'échelle du périmètre d'aménagement, pourraient être à tort interprétés comme ne concernant que la zone d'implantation d'habitat.

L'orientation III.3 du PADD pose le principe de « *préserver les zones humides existantes et identifiées sur le territoire tant pour leur valeur écologique que pour leur fonctionnalité et leur rôle dans la limitation des crues* ». Dans ces conditions, la mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser doit amener la collectivité à reclasser ce secteur en zone non constructible. L'Évitement consiste en particulier à envisager une autre façon de produire les 50 logements attendus sur ce site par la commune (RP, pp.408 et 416), notamment en augmentant les densités sur les autres secteurs à urbaniser, ou les hauteurs autorisées dans d'autres quartiers, tels que les périmètres de centralité.

3.2. Capacités de densification du tissu bâti

Les services de l'État ont déjà soulevé⁹ la question de la densification du tissu urbain sélestadien et pointé le fait que le PADD fixait comme objectif de « *favoriser les formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier* » (PADD, p.9), mais que les règles mises en œuvre ne s'inscrivaient pas dans cette démarche. La commune avait alors indiqué que son objectif était de fixer des objectifs de densité important sur les secteurs de friche (secteur Filature en particulier), mais qu'elle ne souhaitait pas voir les secteurs pavillonnaires se densifier de manière « disproportionnée ».

L'État réitère toutefois ses remarques quant aux objectifs de densité, s'agissant d'un pôle de centralité de 20 000 habitants. Alors qu'une très forte densité est proposée sur le site de la filature, relativement excentré (20 min à pied du centre-ville), et de surcroît inondable¹⁰, des secteurs bien desservis et centraux, qui seraient amenés à se développer spontanément aux abords des grands axes, et à proximité des services et commerces du centre historique, voient leur constructibilité figée en limitant la hauteur des constructions à 10 mètres à la gouttière principale (rue de Rhinau, rue du Gartfeld, au début de la rue des jardiniers). Il en est de même dans les périmètres de centralité commerciale tels que le secteur situé autour du carrefour des châteaux, notamment rue de St-Dié.

Cette limitation de la densité, sur ces secteurs, n'est nullement justifiée. Elle conduirait à ne plus autoriser l'implantation de bâtiments similaires à certains, construits dans le cadre du PLU en vigueur, qui présentent pourtant un gabarit cohérent avec le milieu urbain environnant, ou avec les voies qui les bordent. Quelques exemples sont détaillés ci-dessous.



Immeuble rue de St-Dié (zone UB). Hauteur à la gouttière principale : 17 m.

Règle : La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 m à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, la construction ne comportera qu'un seul niveau en attique ou sous combles en cas de toiture en pente.



Immeuble rue Gartfeld (zone UB). Hauteur à l'égout : 13 m.

Règle : La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 m à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, la construction ne comportera qu'un seul niveau en attique ou sous combles en cas de toiture en pente.

⁹ Réunion personnes publiques associées n°2

¹⁰ Le site de la filature est classé en zone bleu clair, constructible car déjà urbanisé, du PPRi du Giessen-Sélestat.

En conclusion, il apparaît que les densités et hauteurs maximales projetées par la commune risquent de limiter les possibilités de développement de la ville de Sélestat, à rebours du rôle prépondérant qui lui est assigné dans l'armature départementale et régionale par le SRADDET.

4. DEVENIR DU SITE TDF

Le site TDF est stratégique de par sa superficie, sa localisation, et la présence d'un unique propriétaire foncier.

Ceci étant, les études naturalistes menées sur le site ont permis de mettre en évidence que celui-ci constitue principalement un habitat de type « Pelouses semi-sèches médio-européennes à *Bromus erectus* » en bon état de conservation, et qu'il abrite des secteurs de reproduction et de nourrissage de la Huppe fasciée, du Bruant jaune et de la Pie-grièche écorcheur. L'intégralité du site est ainsi classée en zone à enjeu écologique fort.

Il est ainsi rappelé que conformément aux dispositions de l'article L411-1 du code de l'environnement, « *sont interdits [...] la destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces.* ». Si l'impact sur ces milieux et ces espèces protégées ne pourra être précisément évalué que lorsqu'un projet d'aménagement sera clairement établi, la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser invite à une grande prudence sur ce site, en particulier si une acquisition foncière par la collectivité est envisagée.

Enfin, le classement en zone « à urbaniser » doit répondre à un projet de la collectivité. Or, à ce jour, aucun projet n'a été présenté. Le classement d'un site d'une telle ampleur en zone AU, sans que cela ne réponde à un projet porté par la communauté de communes ou la ville, présente une forte fragilité juridique.

L'urbanisation du secteur représenterait une part très importante des quotas fonciers prévus dans le SCOT actuel, mais surtout dans le SCOT en cours de révision (voir infra). Ce point doit être clairement exposé, et ne pas générer d'incompatibilité manifeste entre le PLU et les documents de rang supérieur.

5. IMPACT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR LES ESPACES AGRICOLES OU NATURELS

5.1. Maintien de l'activité agricole en milieu urbain

La question du maintien d'une activité agricole en milieu urbain a été l'objet de débats à chaque réunion des personnes publiques associées. Il avait déjà été soulevé lors de la première réunion PPA que le classement en zone constructible de tous les espaces de maraîchage situés en milieu urbain constituait une perte agricole importante. Certains de ces espaces sont cultivés en bio (signe officiel de la qualité et de l'origine, SIQO). Ils contribuent également à la qualité paysagère de tous les quartiers situés à l'est du centre historique et de l'axe formé par l'avenue Houllion et la rue d'Ebersheim.

Le PADD maintient la volonté de « *Préserver et renforcer les caractéristiques des quartiers en maintenant la couture et la perméabilité entre ville et espaces naturels et agricoles : – les quartiers Est avec ses zones maraîchères* » (PADD, p.12).

Au cœur de ce quartier, le paysage « offert » aux habitants des pavillons sur les châteaux du Haut Koenigsbourg risque de disparaître avec l'urbanisation de tous espaces cultivés encore présents. Risquent également de disparaître les chemins « d'usage » traversant ces espaces agricoles et reliant les voies principales au quartier pavillonnaire et aux quelques petits collectifs présents. Pourtant, la qualité de vie offerte sur les espaces publics au Sud est un modèle : écoquartier « de fait », accueillant pour les cyclistes et les marcheurs, il offre fraîcheur et nature en lien avec les cours d'eau (l'III, rue de la truite, rue de la tanche...) et les jardins privés qui bordent les voies souvent avec exubérance.

L'urbanisation prévue par le PLU conduit à une saturation pavillonnaire qui risque de mettre ce quartier en crises :

- crise du réseau hydrographique et du milieu humide qui n'aura plus de terrains naturels d'expansion ;
- crise de l'enclavement du quartier dans un dédale de ruelles décourageant un basculement vers le vélo et la marche pour les déplacements courts du quotidien, atouts d'une ville moyenne possédant une gare et un centre-ville dynamiques ;
- tension induite par l'absence de lieu de vie en commun dans un quartier pavillonnaire « saturé » contrairement aux espaces publics qualitatifs du centre-ville, des promenades des bords de l'Ill et de leurs équipements.

La difficulté de transmission des exploitations agricoles pourrait expliquer un tel classement en zone constructible. Il est néanmoins important de relever à ce titre qu'un classement en zone constructible renchérit très fortement la valeur foncière du terrain, et rend impossible la reprise des exploitations concernées par un exploitant agricole souhaitant s'installer. Les mêmes terrains, classés en zone agricole, et disposant par ailleurs déjà de serres pour certains d'entre eux, pourraient en revanche permettre l'installation de jeunes agriculteurs.

Pourtant, le PADD affirme sa volonté de « *maintenir et renforcer la ceinture agricole, les secteurs dédiés au maraîchage* » (p.11), et présente une orientation spécifique à la conservation de l'activité traditionnelle de maraîchage (p.14), notamment en assurant « *la pérennité des terres maraîchères en limitant la constructibilité des espaces agricoles* ». L'orientation « *encadrer la reconversion des principaux sites de maraîchage dans la ville* » n'a en revanche pas sa place dans ce chapitre du PADD, puisqu'elle ne vise pas à la conservation de l'activité, mais à sa reconversion en habitat. L'encadrement de cette reconversion se traduit en réalité par le choix d'y admettre une densité de construction relativement faible, en rapport avec le tissu pavillonnaire environnant.

5.2. Espaces impactés par des zonages dédiés aux équipements

Le rapport de présentation indique que « *généralement les zones UE correspondent à des secteurs existants* », mais ne précise pas quand il s'agit d'extensions, ni ne les justifie. Ainsi, plus de 20 ha actuellement en espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) sont classés en zone UE ou UEg, sans que les besoins ne soient précisés.

À titre d'exemple, le secteur des Tanzmatten compte 3,6 ha actuellement considérés comme des



ENAF, alors même que ces espaces sont en grande partie situés en zone rouge du PPRi de l'III.

Si d'éventuels projets d'aménagement, conformes au règlement du PPRI, sont envisagés sur ce site, ceux-ci devraient être détaillés dans le rapport de présentation du PLU.

Il en va de même pour le centre sportif du Grubfeld, particulièrement « extensif ».

Enfin, la zone constructible visant à permettre l'extension de la station d'épuration est volontairement plus étendue que les besoins réels, dans la mesure où les études environnementales permettront de déterminer plus précisément la localisation de l'extension. Le tracé de la zone UE pourra être réajusté lorsque le projet sera plus clairement défini.

5.3. Développement des jardins familiaux

La commune classe les différents secteurs de jardins familiaux en zone Aj, avec un règlement adapté, et indique que « un secteur "Aj" qui correspond à une zone agricole occupé par des jardins familiaux et ouvriers » (Rapport de présentation, p.454), en précisant que « ce secteur a été délimité afin de permettre la réalisation d'abris de jardin et ainsi pérenniser l'usage de ces espaces ». Cependant, à aucun moment il n'est fait mention du fait qu'un des secteurs AJ n'est pas aujourd'hui exploité en tant que tel (voir carte ci-dessous).



Il s'agit vraisemblablement d'un projet, non pas porté par une association telle que définie dans les articles L561-1 à L564-3 du code rural, telle que l'Association des Jardins Ouvriers de Sélestat (AJOS), mais par un investisseur privé, en l'occurrence le propriétaire exploitant de la parcelle concernée. Il s'agit, à notre connaissance, du premier cas dans le département.

En effet, la Loi n°52-895 du 26 juillet 1952 portant codification de la législation des jardins familiaux définit d'une part les « jardins familiaux », et d'autre part les « organismes de jardins familiaux », mais ne semble pas restreindre la possibilité d'exploiter des jardins familiaux aux seuls organismes qu'elle définit.

En d'autres termes, le code rural ne semble pas interdire d'exercer une activité de location de jardins familiaux à but lucratif. Néanmoins, l'accès au foncier agricole est aujourd'hui réglementairement contraint. Conformément aux dispositions des articles L141-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, les SAFER sont un acteur majeur des transactions immobilières du foncier agricole, et ont pour mission d'intervenir pour « favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ». Dans ces conditions, voir ce foncier détourné de son usage agricole à des fins de rente foncière pour un exploitant, constitue une distorsion de concurrence vis-à-vis d'autres investisseurs potentiels.

Par ailleurs, le règlement autorise la construction d'abris de jardin de 30 m² maximum par lot. Or ce secteur AJ est situé en zone rouge du PPRi du Giessen-Sélestat, dont le règlement ne permet que les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole », ce que ne constituent pas les abris de jardins susmentionnés.

Au vu de l'impossibilité de construire des abris de jardin d'une part, et de les exploiter à des fins lucratives d'autre part, le classement en zone AJ de ce secteur doit être réexaminé par la commune.

5.4. Modération de la consommation foncière au regard du ZAN

En premier lieu, il est rappelé que « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », conformément à l'article L151-5 du CU. Or le PADD proposé ne fixe d'objectif que pour l'habitat (16 ha), et aucun pour les équipements ou les activités économiques.

Au regard du ScoT en vigueur, la consommation foncière inscrite dans le PLU arrêté présente une incompatibilité en matière de foncier économique. En effet :

- Le SCOT actuel limite les extensions résidentielles à 45 ha à l'horizon 2030. Le PLU prévoit, en dehors de l'enveloppe bâtie du SCOT – ancienne, et différente de celle de la région – 27,7 ha en extension à vocation résidentielle, 2,5 ha de zones de jardins, et 27,3 ha d'équipements, soit 57,6 ha au total. Le PLU propose une projection à l'horizon 2040, sur une temporalité plus longue qui explique une consommation plus élevée.
- le SCOT limitait le foncier dédié aux zones d'activités économiques
 - à 75 ha pour les ZAE d'échelle SCOT (Sélestat Nord, Danielsrain, et port de Marckolsheim). Ces trois sites ont récemment fait l'objet de procédure d'urbanisme visant à les urbaniser. 16 ha sont désormais classés en UX en extension au Danielsrain, et une cinquantaine d'hectares le sont sur le port de Marckolsheim. Le présent PLU vient ajouter 37 ha en zone nord, portant le total à une centaine d'hectares.
 - À 12 ha pour les ZAE à vocation communale à 12 ha d'extensions, pour toute la CC de Sélestat, là où le seul PLU de Sélestat en prévoit 18,6, et où les autres documents d'urbanisme de la CC en comptent 31.

Pour ce qui concerne les zones d'activités à vocation communale, le PLU de Sélestat est ainsi incompatible avec le SCOT en vigueur.

Le SCOT est actuellement en révision. Celui-ci s'appuie, dans ses travaux, sur l'enveloppe bâtie définie BDOCS GE2 utilisée par la région. Par rapport aux espaces naturels, agricoles ou forestiers identifiés par cette base, le PLU prévoit de consommer 102,6 ha au total, dont 29 ha sur le site TDF.

En tenant compte d'une analyse détaillée des données fournies par la BD OCS Grand Est, la consommation « nette » sur la commune de Sélestat peut être estimée à environ 40 ha sur la période 2011-2021¹¹.

11 Selon les données régionales de la BD OCS Grand Est, utilisée par la région pour établir les objectifs du SRADDET, la consommation « brute » d'ENAF a été de 89,02 ha sur la période 2010-2021, soit 6 fois plus que selon les données fiscales.

Ceci s'explique par plusieurs facteurs :

- le millésime 2010 de la région s'appuie, pour le Bas-Rhin, sur une photographie aérienne de 2007. La campagne de prise de vue par l'IGN s'échelonne en effet, selon les départements du Grand Est, entre 2007 et 2010. En comparant les photographies aériennes 2007 et 2011, on peut ainsi identifier environ 24,5 ha bâtis entre ces deux dates. En ajoutant les espaces non bâtis correspondant aux aménagements fonciers associés, on peut estimer une consommation d'une trentaine d'hectares entre 2007 et 2011.
- 7 ha sont considérés comme artificialisés selon la BD OCS Grand Est par les travaux de la digue du Giessen. En effet, la photographie aérienne d'août 2021 a été prise au plus fort de la phase de chantier. Ces espaces ont depuis été replantés et sont retournés à l'état naturel.

Ainsi, et bien que la commune ait considérablement réduit les zones constructibles par rapport au PLU en vigueur, le projet communal ne s'inscrit pas dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021, tout du moins pas à l'échelle communale.

Or le SRADDET en cours de consultation fixe comme objectif de limiter la consommation d'ENAF à 126 ha à l'échelle de tout le PETR. À ce stade, la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces n'est pas encore déclinée par les documents de rang supérieur. La ville de Sélestat anticipe donc le fait que ces derniers territorialisent à son avantage l'enveloppe de consommation. L'aménagement du site TDF grèverait ainsi en grande partie toute possibilité de développement des autres territoires du centre Alsace.

Bloquer toute urbanisation, en particulier concernant les zones d'activités d'échelle communale, ne permettrait pas à Sélestat de tenir son rôle de polarité, ce d'autant plus que la classification entre zones d'échelle communale ou intercommunale aurait mérité une remise en question au vu du rayonnement des zones communales sélestadiennes.

Ceci étant, ce point d'insécurité juridique avait été soulevé par les services de l'État dès 2017. La sous-préfecture avait alors alerté les présidents des communautés de communes d'Alsace Centrale de l'incompatibilité globale des documents d'urbanisme alors en vigueur avec les orientations du SCOT approuvé en 2014. En 2025, force est de constater que ces incompatibilités n'ont toujours pas été levées, malgré la révision de nombreux documents d'urbanisme. La révision du SCOT doit être l'occasion de redéfinir la répartition des objectifs de développement conjugués à ceux d'une réduction de la consommation d'espace entre les collectivités.

6. SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ

6.1. Non-conformité de la station d'épuration de Sélestat

Aujourd'hui, le système d'assainissement de Sélestat n'est pas en capacité d'absorber les flux pour les évolutions annoncées dans le PADD (orientation 2 du titre V), qui ambitionne d'atteindre 21 000 habitants d'ici 2040. Des études ont été lancées pour une extension de la station d'épuration de Sélestat.

Bien que la mise en demeure de fournir un échéancier de travaux pour régler les non-conformités ait été respectée par le SDEA, gestionnaire du système d'assainissement, le système d'assainissement n'est toujours pas en mesure d'absorber une telle augmentation d'apports due à une augmentation de l'urbanisation, ce d'autant plus que la station traite les eaux usées de 26 communes (dont 3 dans le Haut-Rhin)¹². Un arrêté préfectoral a été pris pour encadrer le programme de travaux visant le retour à la conformité.

Dans ces conditions, en compatibilité aux dispositions du SDAGE Rhin Meuse, il a été demandé à la collectivité de ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation tant que le système d'assainissement n'est pas conforme en performance.

Je relève avec satisfaction que la zone du Heyden, proposée initialement en zone 1AUB, est finalement classée en zone 2AU. Suite aux divers échanges entre les services de l'État, la collectivité et le SDEA, un classement en zone 1AU des espaces déjà ouverts à l'urbanisation aujourd'hui peut être maintenu. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation devront très clairement spécifier que l'aménagement de ces zones ne pourra se faire qu'à la condition d'un dé-raccordement des eaux pluviales équivalent et concomitant ailleurs sur la commune, associé à une gestion intégrée des eaux pluviales sur ces zones.

• 14,3 ha relevés par la BD OCS Grand Est correspondent aux extensions des deux gravières Leonhart au nord et au sud de la commune. Or conformément aux dispositions de la Loi Climat, les carrières et gravières constituent des ENAF, et ne devraient donc pas être comptabilisés.

12 Alsace centrale à l'exception des communes de la vallée de Villé

Les services de l'État, en fonction de l'avancement des travaux de dé-raccordement d'une part, et d'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration d'autre part, pourront être amenés à signaler au contrôle de légalité tout permis d'aménager dont le raccordement est susceptible d'entraîner un risque d'atteinte à la salubrité publique ou à l'environnement.

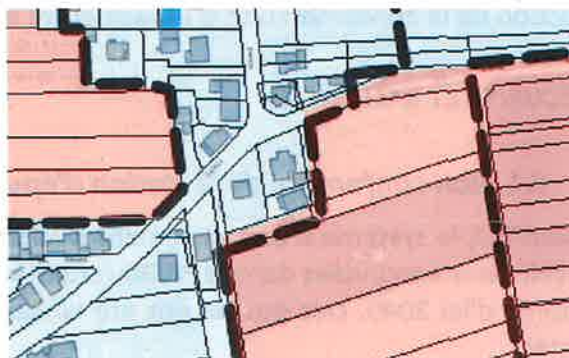
Je relève enfin que si les articles du règlement relatifs à la gestion des eaux pluviales sont conformes à la doctrine portée par le SDEA et les services de l'État, ceux-ci ne font pas mention de la règle n°25 du SRADDET. Celle-ci dispose que « Les surfaces imperméabilisées dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau devront être compensées à hauteur de 150 % [...]. La compensation peut s'effectuer en rendant perméable des surfaces imperméabilisées ou en les déconnectant des réseaux de collecte via des dispositifs d'infiltration végétalisée. » Le règlement doit être complété sur ce point.

6.2. Prise en compte des risques

Certaines incohérence de zonages avec les plans de prévention du risque d'inondation (PPRi), déjà soulevées dans la phase d'association de l'État à la révision du PLU, persistent. En effet, plusieurs parcelles couvertes par le PPRi actuel ou par celui à venir sont classées en zone constructible du PLU. Il convient de rappeler à ce titre que le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'oppose au règlement du PLU. Ainsi, les classements suivants présentent toujours une incohérence avec le PPRi :



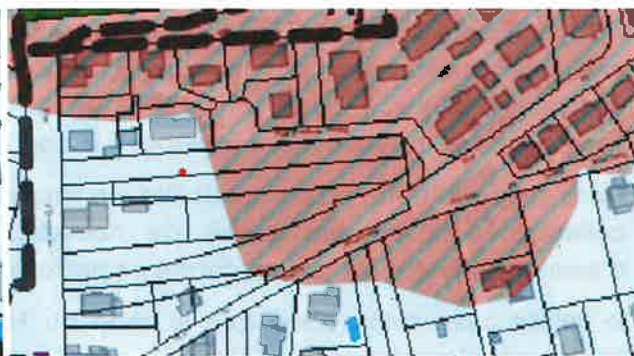
La parcelle 33 0531 classée en zone UC et située en zone rouge du PPRi.



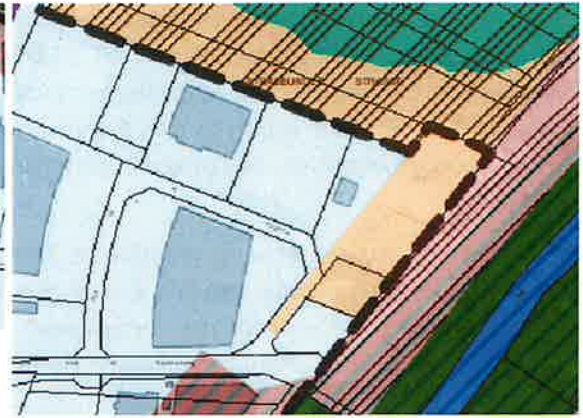
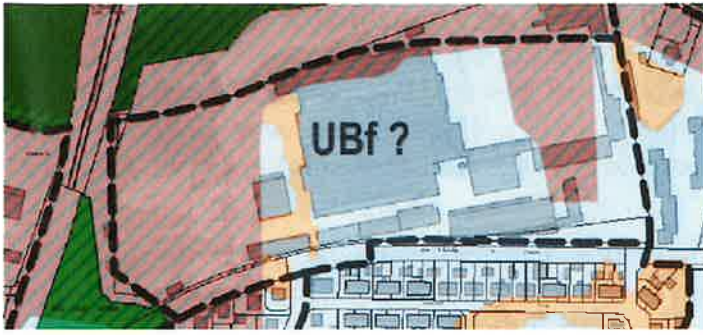
Les parcelles 69 0235 situées en zone rouge du PPRi, mais classées en zone U car déjà urbanisées.



Une petite portion de la parcelle 46 0096 située en zone rouge classée en zone Uc.



Les fonds des parcelles 12 0117, 12 0165 et 12 0169 classés en zone rouge.



Une grande partie du site de la filature est situé dans la zone rouge, qui est étendue dans la modification du PPRi par rapport à l'actuelle servitude. Or le tracé de la zone inondable n'apparaît pas dans l'OAP du secteur « Filature », ce qui ne permet pas de garantir une bonne information du public quant au projet qui pourrait s'y développer, d'autant plus que le schéma d'aménagement est particulièrement sommaire. Il est signalé que le PLUi de Metz Métropole a été annulé le 24 juillet 2025, en partie du fait que les zonages de risques naturels et technologiques n'apparaissent pas dans les pièces graphiques des OAP. Il est donc fortement recommandé à la commune de reporter le tracé de la zone inondable sur l'OAP du site « Filature ».

Une zone orange classée en zone UX (Sablières J Leonhart) : aucun bâtiment ne pourra s'y installer. Un tel classement reste justifiable si l'entreposage de matériaux respecte le règlement du PPRi. Il est à ce titre rappelé qu'en zone orange du PPRi, le stockage de matériaux et matériels susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation ou de créer des embâcles est interdit en dessous du niveau de la CPHE* augmentée d'une revanche de 0,30 m.

Il a déjà été indiqué à la commune qu'un classement en zone constructible pouvait s'entendre dans la mesure où certaines constructions, permises par le règlement du PPRi (abris de jardin...) ne peuvent l'être en zone A ou N, et nécessitent donc un classement en zone U. Malgré la demande formulée par les services de l'État, ce point n'a pas été explicitement justifié dans le rapport de présentation. De même, bien qu'il soit indiqué en page 3 du règlement toute zones que « *Les dispositions du présent règlement [...] s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf plans et liste des SUP en annexe)* », un renvoi au plan de servitudes pourrait utilement être présent en chapeau de chaque règlement de zone, afin d'éviter toute méprise du service instructeur ou des pétitionnaires.

En conclusion, il s'agit d'apporter les clarifications nécessaires, en particulier vis-à-vis des habitants, quant à la constructibilité de parcelles classées en zone constructible du PLU, mais qui ne le sont pas en vertu de la servitude liée aux PPRi.

6.3. Préservation de la ressource en eau

La rédaction « *toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de X mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau* » n'est pas pleinement satisfaisante. Il serait préférable d'opter pour une rédaction du type « *toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait au moins égal à X mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau et des fossés* ».

Le tracé du périmètre de protection éloignée du forage de Châtenois-Scherwiller, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25/08/1995 n'apparaît pas sur le plan des servitudes d'utilité publique. Ce forage est actuellement déconnecté en raison d'une pollution par des composés organiques volatils, mais n'a pas été abandonné. L'arrêté préfectoral reste en vigueur : l'hypothèse d'une reconnexion de ce forage à long terme reste envisageable, après rétablissement de la qualité de l'eau.

La légende du règlement graphique fait référence à un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable soumis aux règles d'un arrêté préfectoral du 01/02/1985. Toutefois, cette date d'arrêté préfectoral ne correspond à aucun des 3 arrêtés préfectoraux mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique de la commune.

Le règlement du PLU intègre, en zone agricole constructible Ac, une partie du périmètre de protection rapprochée du forage de Kintzheim, alors que certaines dispositions du règlement de la zone Ac semblent incompatibles avec certaines dispositions réglementaires fixées par la déclaration d'utilité publique (DUP) du 25/08/1980. Par exemple :

- l'article 8 de la DUP interdit le pacage des animaux au sein du périmètre rapprochée, alors que le règlement du PLU autorise en zone Ac les abris de pâture.
- Le règlement écrit de la zone Ac autorise « *les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime; les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages; les constructions à usage d'habitation,...* », alors qu'en périmètre de protection rapprochée, sont interdits par la DUP du 25/08/1980 : « *les constructions produisant des eaux usées domestiques* » et « *les constructions produisant des eaux usées industrielles* », ce qui inclut les constructions à usage d'habitation, ainsi que certaines des constructions et installations associées aux activités agricoles ou de transformation/conditionnement/commercialisation.

Concernant le périmètre de protection rapprochée du forage OBEREERLEN, bien que celui-ci soit situé en zone naturelle où la construction est limitée, le règlement du PLU de la zone N autorise néanmoins « *les abris de pâture pour animaux* », « *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (dont les installations de production d'énergie renouvelable)...* », « *les constructions, installations, travaux, aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ...* ». Or, la DUP du 09/10/2000 interdit au sein du périmètre de protection rapprochée du forage OBEREERLEN, le pacage des animaux, l'implantation d'abris pour le bétail ou pour le gibier dans un rayon de 300 mètres autour du captage, les constructions et installations nouvelles de toutes natures, autres que celles strictement nécessaires à l'entretien et l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine. Le règlement serait donc également à ajuster sur ce secteur, prenant en compte ces restrictions.

En l'état actuel du règlement écrit, il apparaît nécessaire de modifier ce dernier en introduisant, à l'article 2-A, la mention « *Sont autorisés sous conditions, et sous réserves du respect des restrictions imposées par les servitudes d'utilité publique, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants* » afin de prendre en compte les restrictions induites par les DUP en périmètre de protection rapprochée. Cette mention – qui n'est qu'un rappel des dispositions du code de l'urbanisme – pourrait d'ailleurs être reprise dans le règlement des autres zones, permettant d'élargir le champ d'application de la mention déjà présente dans les articles 3 de tous les secteurs, qui dispose déjà que « *les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou*

de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement. »

6.4. Sites et sols pollués

Concernant la prise en compte des sites et sols pollués, et suite aux remarques exprimées en réunion des personnes publiques associées, il est relevé de manière positive que :

- une trame graphique « zone de vigilance pour la qualité des sols » a été intégrée au plan de zonage ;
- une carte spécifique à la localisation des secteurs d'informations sur les sols a été annexée au PLU ;
- le rapport de présentation a été complété concernant les secteurs dont une pollution du milieu souterrain est avérée ou pour lesquels des études complémentaires sont nécessaires ;
- le règlement écrit de la zone UD, correspondant au secteur de la friche dite Celluloïd, interdit l'implantation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et intègre les restrictions d'usage formulées dans l'attestation « ALUR » relative à l'étude de sol et au projet de réaménagement du site (RAPPORT N° R68-21090E-V3 « Attestation de la prise en compte des mesures de gestion dans le cadre d'un permis d'aménager pour un projet d'habitats collectifs, collectif social et maisons individuelles » établi par PERL Environnement le 22/07/2022) ;
- l'arrêté préfectoral du 21/03/2022 portant création du secteur d'information sur les sols (SIS) « Celluloïd Eminence » est annexé au PLU.

Toutefois, pour une meilleure prise en compte des risques sanitaires associés aux sites et sols pollués, le PLU nécessiterait encore d'être complété en :

- annexant l'ensemble des 4 arrêtés préfectoraux relatifs aux secteurs d'information sur les sols (SIS) qui concernent la commune ;
- retranscrivant les restrictions d'usage proposées par mes services dans leur avis du 16/10/2024 préalable à la 2^e réunion des personnes publiques associées, sur la base des informations fournies par les études de sols réalisées à ce jour, dans une optique de conservation de la mémoire et de prise en compte des risques sanitaires identifiés (zone commerciale sud, sites Simon BIGART, Bolloré Énergie, Lebronze Alloys, Wanzl). Ces contraintes d'usages sont à minima à reporter dans le rapport de présentation, mais seraient de préférence à retranscrire dans règlement écrit ;
- précisant dans l'OAP relative au site Heyden (secteur n°9) la nécessité de s'assurer de la prise en compte des enjeux liés à une éventuelle pollution du milieu souterrain, au regard de l'existence d'un dépôt de déchets « Heyden/Grosser Heiden » mentionné dans BASIAS (ALS6790964) ;
- précisant dans l'OAP relative au « chemin du Petit Muhlweg » (secteur 1) la nécessité de s'assurer de la prise en compte des enjeux liés à une éventuelle pollution du milieu souterrain, au regard des informations mentionnées dans la fiche BASIAS ALS6705116 faisant état d'une activité maraîchère (ICPE soumise à déclaration : Dépôt de liquides inflammables) et de la présence de plusieurs carcasses automobiles.

6.5. Enjeux sanitaires liés à la qualité de l'air

Il est relevé de manière positive la création d'une OAP thématique dédiée à la qualité de l'air intégrant une carte des axes routiers soumis à vigilance au titre de la qualité de l'air, ainsi que des préconisations en matière d'urbanisme le long de ces axes routiers.

En complément, le PLU pourrait également mentionner spécifiquement les secteurs suivants concernés par les dépassements des valeurs limites réglementaires projetées à l'horizon 2030 en termes de qualité de l'air mis en avant par les dernières modélisations d'ATMO Grand Est, à savoir :

- l'autoroute A35 et ses abords ;
- l'intersection de la route départementale D1083 avec la route d'Epfig venant de l'autoroute ;
- les secteurs au niveau de l'avenue du Docteur Charles Houllion (à partir du boulevard de Nancy), le boulevard Thiers, le quai de l'Ill, la rue du président Poincaré, la rue du 4^e Zouave, et le boulevard de la Liberté (jusqu'à l'intersection avec la D1083).

Toutefois, comme il a déjà été indiqué précédemment, cette OAP n'a pas sa place au sein de l'OAP TVB, mais doit être isolée.

7. PATRIMOINE PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET BÂTI

Les objectifs de la révision proposée par la collectivité visent entre autres :

- la prise en compte du cadre environnemental dans le projet de la collectivité par la protection des paysages et de l'environnement,
- le maintien du cadre de vie des habitants par la protection du patrimoine architectural, la mise en valeur du cœur historique, et l'appui aux commerces et aux services de proximité.

7.1. Mise en œuvre de protections par le PLU

Le règlement met en place des mesures de protection du patrimoine paysager et du patrimoine bâti (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), ce qui permet de garantir une unité dans les formes bâties, et la préservation des perspectives paysagères. La mise en place de protections au titre de l'article L.151-23 concourt également à la préservation du paysage et des continuités écologiques.

Il faut ainsi particulièrement souligner un recensement important des espaces plantés à conserver ou à créer : ripisylve, verger, haie, boisement ou arbre isolé, alignements d'arbres, parc et jardin, y compris en milieux naturels et agricoles. Ces derniers forment le paysage de la commune et sont effectivement à préserver.

Le patrimoine paysager en milieu urbain reste moins bien identifié. Un recensement au titre du document d'urbanisme permet de compléter les orientations affichées par la collectivité dans le PADD (orientation 2 : préserver les continuités écologiques et les trames vertes).

Ainsi, il est attendu que soit répertorié dans le document graphique et l'OAP :

- Les alignements d'arbres, le long de l'Ill : les berges de l'Ill présentent des alignements d'arbres qui devraient être intégrés dans la trame verte et bleue. Il convient donc de conforter leur maintien en les identifiant dans ces trames.
- La place du Maréchal de Lattre de Tassigny. Située en limite du centre ancien, elle présente des espaces plantés qui devraient être intégrés dans la trame verte et bleue. Ces arbres constituent un des rares espace végétal à proximité du cœur de ville, et ont une importance dans cet espace urbain pour diminuer les îlots de chaleur. Il convient donc de conforter leur maintien en les identifiant dans ces trames.
- Les alignements d'arbres ou arbres isolés en centre ancien : une identification plus poussée des arbres remarquables du centre ancien devrait être réalisée. La place du végétal est peu présente dans le centre ancien, ces arbres devraient être maintenus et identifiés dans la trame verte, afin d'améliorer le cadre paysager, d'accueillir plus de biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur en ville.

- Les placettes à végétaliser : il est attendu de réfléchir à des aménagements plus qualitatifs et à une végétalisation des placettes actuellement dédiées au stationnement.
- Les alignements d'arbres, Route de Colmar, au Sud : l'entrée Sud de la commune est marquée par une zone commerciale peu qualitative. Il conviendrait de maintenir et d'identifier dans la trame verte, les alignements d'arbres ou arbres isolés le long de la route de Colmar, situés dans la perspective du château d'eau protégé au titre des monuments historiques. La création d'alignement d'arbres supplémentaires permettrait de limiter l'impact visuel de ces constructions.

Par ailleurs, la mise en place de deux périmètres délimités des abords dans le cadre de la révision du PLU peut également être saluée et fait suite à un travail collaboratif avec les services de l'UDAP. Ces nouveaux abords se substitueront aux périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques¹³. Cette protection permet de simplifier la gestion des autorisations d'urbanisme et de leur apporter sécurité juridique, puisqu'il n'y a qu'un seul type d'avis de l'ABF – un avis conforme – à l'intérieur de ce périmètre.

L'identification et la protection des maisons bourgeoises, des maisons ouvrières jumelées ou en bande, et des maisons maraîchères, via le recours à l'article L151-19, doivent également être saluées.

Toutefois, afin d'assurer la protection et la valorisation de son bâti remarquable à long terme, un inventaire plus exhaustif du patrimoine local pourrait être réalisé en lien avec le service régional de l'inventaire, afin de protéger et de valoriser tout type de patrimoine, comme les maisons à pans de bois, les fermes, les croix monumentales, les fontaines, etc. En effet, l'utilisation du L151-19 donne une portée juridique à la protection en soumettant à une déclaration préalable toute modification ou démolition non soumise à un régime spécifique d'autorisation.

Il est à noter que, du fait de la richesse patrimoniale de la ville de Sélestat et de ses problématiques en matière d'habitat en centre ancien, la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) pourrait être envisagée dans les années à venir. En effet, l'élaboration d'une servitude d'utilité publique adaptée au territoire favoriserait la prise en compte de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et de développement urbain au cœur des périmètres précités et viendrait conforter l'attention déjà portée par la collectivité à son patrimoine.

7.2. OAP Trame verte et bleue

L'OAP Trame Verte et Bleue n'est pas satisfaisante. En effet, d'une part elle se borne à reproduire les schémas issus du SRCE, réalisés à l'échelle régionale, alors que le PLU aurait dû être l'occasion de préciser la fonctionnalité des corridors et des réservoirs, et de les localiser plus finement¹⁴. D'autre part la plupart des orientations qu'elle intègre n'ont pas de rapport avec la trame verte et bleue :

- orientations relatives au paysage des espaces privés à la qualité de l'espace public (p.24)
- orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti agricole (p.35)
- orientations relatives à la qualité de l'air (p.42)

Ces orientations, pertinentes, doivent trouver leur place dans d'autres OAP thématiques. Concernant le bâti agricole, le nuancier de teintes proposé pour les façades doit réduire la proportion de teinte « gris » (teinte trop froide et banalisante) au profit de teintes « beige clair à sable ».

¹³ Pour mémoire, le territoire de la commune de Sélestat est couvert en grande partie par des périmètres de 500 mètres générés par la protection au titre des monuments historiques des 34 monuments historiques présents sur la commune de Sélestat. Présents sur le ban limitrophe de la commune de Mussig, les monuments historiques des Nécropoles de tumuli protohistoriques génèrent également un périmètre de protection débordant sur le ban communal de Sélestat.

La ville de Sélestat est également partiellement couverte par une servitude complémentaire : le site inscrit et protégé « ensemble urbain formé par les quartiers anciens à Sélestat » par arrêté ministériel du 10/11/1975 (critère de classement pittoresque), d'une superficie de 26,11 hectares. Cette servitude au titre des articles L341-1 à L341-22 et R341-1 à R341-31 du Code de l'Environnement englobe les quartiers anciens de Sélestat qui présentent de nombreux intérêts et richesses patrimoniales.

À ce titre, l'architecte des bâtiments de France émet un avis sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux déposées au cœur des servitudes d'utilité publique citées ci-dessus.

¹⁴ Travail réalisé pour les haies, en particulier.

7.3. Traduction des enjeux patrimoniaux dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation

L'OAP sectorielle 1 (site Filature) présente un enjeu patrimonial fort, puisque le site de l'ancienne filature est répertorié par le service de l'inventaire régional. Construite en 1908, elle représente une trace importante du passé industriel de la ville. Il est attendu *a minima* la conservation et la réhabilitation de la salle des machines et de la cheminée d'usine. Sur le plan architectural, il est attendu que les énergies renouvelables soient intégrées harmonieusement au bâti.

Dans l'OAP sectorielle 2 : le site « Chemin du Petit Muhlweg », le cheminement piéton-cycle devrait être prolongé jusqu'à la rue Arthur Graff afin de favoriser les mobilités douces.

L'OAP sectorielle 8 (site « Dieweg ») doit prévoir des espaces naturels et/ou coulée verte afin de conserver des espaces de respiration, et éviter une zone trop minérale.

Sur l'OAP sectorielle 9 « Heyden », il est attendu que la frange urbaine paysagère se poursuive sur la partie Nord du site, afin de mieux gérer la transition entre espaces agricoles et espaces à urbaniser.

7.4. Concernant le règlement graphique et écrit

Afin de traduire réglementairement la démarche de protection patrimoniale et répondre pleinement aux objectifs du PADD visant à ne pas altérer le paysage et le patrimoine architectural et urbain, les points suivants devraient être intégrés dans le présent règlement du PLU :

TITRE II, CHAPITRE 2, Bâtiments remarquables

Menuiseries extérieures

Les huisseries des nouvelles fenêtres sont en bois. Les autres matériaux ne sont pas autorisés.

Porte d'entrée principale et portes visibles depuis l'espace public

Les portes sont en bois. Les autres matériaux ne sont pas autorisés, y compris lorsqu'ils sont à l'imitation du bois. Les portes de garage sectionnelles ne sont pas autorisées.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article 8-UA : aspect extérieur des constructions

8.1 Façades (en complément) :

- Les panneaux photovoltaïques sont à privilégier sur une annexe (garage, abri, car-port...) ou, s'ils sont positionnés sur les bâtiments principaux, de manière à être non-visibles depuis l'espace public.
- Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive, non traditionnelle sont interdites. Les couleurs s'intègrent harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

8.2 Toitures (en complément) :

- La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toiture à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.
- Les couvertures secondaires pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°)
- Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.
- Les lucarnes présentent des toitures en pente (pas de toits plats). Les terrasses au niveau des toitures (de type hollandaise) sont à proscrire.

- La couverture des toitures en pente des constructions principales est obligatoirement en tuiles de terre cuite rouge, vieilli ou nuancé.
- Les rives de toiture sont en planches de bois brun foncé RAL 8019.
- Les tuiles de rives, à rabat, sont interdites.
- La dimension des fenêtres de toit ne doit pas excéder 80 cm de large sur 100 cm de haut.
- Les tubes et habillage de cheminée en inox sont interdits.

8.3 Démolitions

- Le réemploi du bâti ancien est à privilégier. Un diagnostic est établi au préalable pour avérer la nécessité d'une démolition.
- La prise en compte et la surveillance des bâtis mitoyens est vivement recommandée pour prévenir les instabilités structurelles qui pourraient faire suite à une démolition.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article 8-UB : aspect extérieur des constructions

8.1 Façades (en complément) :

- Les panneaux photovoltaïques sont à privilégier sur une annexe (garage, abri, car-port...) ou, s'ils sont positionnés sur les bâtiments principaux, de manière à être non-visibles depuis l'espace public.
- Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive, non traditionnelle sont interdites. Les couleurs s'intègrent harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

8.2 Toitures (en complément) :

- La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toiture à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.
- Les couvertures secondaires pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°)
- Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.
- Les lucarnes présentent des toitures en pente (pas de toits plats). Les terrasses au niveau des toitures (de type hollandaise) sont à proscrire.

Clôtures (en complément) :

- Le renouvellement et la création de haies sur les limites séparatives est encouragé.

Isolation thermique par l'extérieur (en complément) :

- Elle n'est pas autorisée sur des constructions alignées sur la rue, construites avec des matériaux traditionnels (pans de bois, pierre de taille), et sur des bâtiments présentant des modénatures.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Article 8-UJ : aspect extérieur des constructions

8.1 Façades (en complément) :

- Les teintes blanche, noire et gris anthracite sont interdites.
- Le bardage des abris de jardin a un aspect bois vieilli naturel ou de teinte brun sombre (pas de lasure chêne doré). Le bardage est posé dans le sens vertical.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Article 8-1AUa : aspect extérieur des constructions

8.1 Façades (en complément) :

- Les panneaux photovoltaïques sont à privilégier sur une annexe (garage, abri, car-port...) ou, s'ils sont positionnés sur les bâtiments principaux, de manière à être non-visibles depuis l'espace public.
- Les façades de teinte gris froid ou de couleur vive, non traditionnelle sont interdites.
- Les couleurs s'intègrent harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

8.2 Toitures (en complément) :

- La couverture de la construction principale doit être réalisée au moyen de toiture à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Cette disposition ne s'applique pas aux pentes des coyaux, couvertures de lucarnes et demi-croupes.
- Les couvertures secondaires pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 10°)
- Les toitures principales plates ou tronquées sont interdites.
- Les lucarnes présentent des toitures en pente (pas de toits plats). Les terrasses au niveau des toitures (de type hollandaise) sont à proscrire.

Clôtures (en complément) :

- La création de haies sur les limites séparatives est encouragée.