Sélestat
Alsace Centrale

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 22/06/2023 à 18 h 00

Présents :
Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Philippe DESAINTQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Marion SENGLER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Fadimé CALIK, Madame Anne BALLAND-EGELE, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :
Monsieur Jacques MEYER donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Madame Nadège HORNBECK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Orianne HUMMEL donne procuration à Madame Nadine MUNCH, Monsieur Laurent GEYLLER donne procuration à Monsieur Erick CAKPO, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTQUENTIN, Monsieur Denis DIGEL donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

Absents non représentés :
Madame Mathilde FISCHER

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - approbation

N° DCM_064_2023

Domaine :	Délibération
Sous-domaine :	Urbanisme et Habitat
Service instructeur :	Aménagement Urbain
Rapporteur :	Monsieur Claude SCHALLER

La modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée dans l'objectif d'ajuster à la marge le document. Trois points composaient initialement le dossier :

Point n°1 : le reclassement d'un secteur d'habitat du site de l'hôpital de la zone UE vers le secteur de zone UCa ;
Point n°2 : la modification des dispositions règlementaires du secteur de zone UEc pour autoriser les activités associatives et culturelles ;
Point n°3 : la modification des limites entre la zone UX et le secteur de zone UXa au Nord de la zone d'activités Nord.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 30 septembre 2022, le Conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 24 novembre 2022. À la demande de la MRAe, il a été décidé par la même occasion d'ajuster le dossier en complétant l'information du public sur l'existence du PPRi du Giessen aval.

Le projet de modification du PLU ainsi ajusté a ensuite été notifié aux personnes publiques associées pour avis.

Le dossier a été soumis à enquête publique du 1er février 2023 au 3 mars 2023. Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences au service Urbanisme de la Ville de Sélestat, sur le site de la Commanderie Saint-Jean ; le dossier d'enquête publique était consultable sur ce même lieu et sur le site internet de la ville. Le commissaire enquêteur a analysé les observations du public et les avis recueillis avant d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLU sous réserve de retirer le point n°3. Ce point a également

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

donné lieu à plusieurs observations de la part des personnes publiques associées.

Suite à l'enquête publique, il est donc proposé au Conseil municipal de retirer le point n°3 de la présente procédure de modification. En effet, l'opérateur économique positionné sur le site n'est, à ce stade, pas encore en mesure de communiquer un projet entièrement stabilisé. La municipalité ne peut, dans ces conditions, proposer dès à présent une évolution réglementaire du PLU qui allie développement économique et préservation de l'environnement et puisse faire l'objet d'un consensus avec les services de l'État. Les réflexions pourront être intégrées dans la révision n°3 du PLU en cours.

Les deux autres points de modification n'ont pas été remis en cause.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable
de la Commission Aménagement et Cadre de Vie
réunie le 13/06/2023

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

VU *le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;*

VU *le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;*

VU *le Plan local d'urbanisme approuvé le 29/11/2007 et modifié le 19/12/2013, le 28/05/2015, le 27/10/2016, le 28/03/2019 et le 19/12/2019 ;*

VU *l'avis de la MRAE en date du 30/09/2022 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°5 ;*

VU *la délibération du Conseil municipal en date du 24/11/2022 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;*

VU *le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;*

VU *l'arrêté en date du 02/01/2023 prescrivant l'enquête publique unique relative aux modification n°5 et n°6 du plan local d'urbanisme et au projet de reconversion de la friche Celluloïd soumis à évaluation environnementale ;*

VU *le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;*

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de modification du Plan local d'urbanisme tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

DECIDE d'apporter les changements suivants au projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe :

- Retrait du point n°3 pour les raisons énoncées ci-dessus,
- Rectification de la notice de présentation en mentionnant que le point n°2 est bien concerné par le PPRi du Giessen aval ;

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

APPROUVE la modification n° 5 du PLU conformément au dossier annexé à la présente ;

DIT QUE la présente délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Madame la Sous-Préfète de Sélestat-Erstein.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception par les services de la Préfecture et du premier jour de la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal d'annonces légales**.**

Le Plan local d'urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

P.J. : 1 tableau

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Le secrétaire de séance

Marcel BAUER

Cathy OBERLIN-KUGLER

Signé électroniquement par : Marcel BAUER
Date de signature : 23/06/2023
Qualité : Maire

COMMUNE DE SELESTAT

MODIFICATION N°5 du PLU

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification numéro 5 du PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°6 du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

1. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace du 04/11/2022
2. Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace du 30/11/2022
3. Avis du Pôle d'équilibre territorial et rural de Sélestat - Alsace centrale du 11/01/2023
4. Avis de la Communauté de communes de Sélestat du 26/01/2023
5. Avis du Sous-Préfet en date du 09/02/2023

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Pas de remarques.	/	/	Aucun ajustement du dossier n'est nécessaire.
2	Pas de remarques.	/	/	Aucun ajustement du dossier n'est nécessaire.
3	Le point n°2 est en cohérence avec le DOO du SCoT en ce qu'il permet de développer dans la zone l'accueil des activités associatives et culturelles mais le choix de ce site pour ces activités paraît moins opportun, au regard de son accessibilité.	Le site dispose d'une bonne desserte piétonne et cyclable. La commune de Sélestat lancera prochainement une étude destinée à améliorer l'accessibilité routière du site.	Dont acte.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point
	Pour le point n°3, la modification est compatible avec le DOO du SCoT mais l'Etablissement attire l'attention de la commune sur l'impact de son choix sur l'opération de revitalisation du Territoire (ORT) visant à pérenniser et conforter le commerce de centre-ville et centre-bourg.	Comme indiqué à l'avis ci-dessous de la Sous-préfecture (n°6.), le point n°3 de la modification n°5 est bien compatible avec l'ORT. Les dispositions réglementaires en matière de PLU visant à favoriser à pérenniser et conforter le commerce de proximité figurent comme un objectif important qui donne actuellement lieu à une expertise technique particulière qui sera traduite dans la révision	Cf. avis n°6 ci-dessous.	Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le [illegible]e. Les réflexions pourront être intégrées à l[illegible] révision n°3 du PLU en cours.

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

		en cours.		
	Pour le point n°3, le dossier ne fait pas état de dispositions particulières concernant l'aménagement paysager du site situé en entrée de ville (cf p49 du DOO : *« favoriser la qualité des commerces, leur desserte et leur intégration paysagère »*).	La bonne insertion paysagère du futur projet est une préoccupation importante de la commune de Sélestat. Elle sera particulièrement vigilante à cet aspect lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, qui permettra d'améliorer la qualité urbaine et paysagère le long de la RD 1422.	Cette question concerne la réglementation de l'ensemble de la zone commerciale ce qui dépasse le cadre du présent dossier et devra être examiné dans le cadre de la révision générale du PLU.	
	Pour le point n°3, chaque nouveau projet devrait être conçu avec le soucis d'optimiser l'utilisation de nouvelles surfaces dans une logique de sobriété foncière.	La commune de Sélestat partage l'objectif d'optimisation de la ressource foncière énoncé par le PETR. A ce titre, elle rappelle que le projet d'extension de la grande surface alimentaire existante s'inscrit bien dans cette logique et permet une moindre consommation foncière qu'un projet d'implantation nouvelle (mutualisation des équipements, voies et autres ouvrages communs).	Cf. avis n°6 ci-dessous.	
4	Pas de remarques.	/	/	Aucun ajustement du dossier n'est nécessaire.
5	Interrogations relatives à la compatibilité avec le SCoT de Sélestat (Document d'Aménagement Commercial): l'extension de la zone UX se situe en dehors du périmètre de la ZACOM nord telle que définie par le SCoT de Sélestat et sa région de 2013 et qui visait à circonscrire le développement commercial. La modification du PLU générera de l'étalement urbain et de l'artificialisation à vocation commerciale qui n'est pas de nature à favoriser le comblement des dents creuses, le renouvellement urbain, la requalification de friches et la densification de la ZACOM existante. De plus, ce projet ne s'inscrit pas dans les objectifs généraux de la loi « climat et résilience » (article 215 : principe d'interdiction d'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets engendrant une artificialisation des sols).	Sur la notion de compatibilité entre le PLU et le SCOT : La hiérarchie des normes des documents cadre en matière d'aménagement du territoire indique bien que le PLU doit être compatible avec le SCOT. Ce rapport de compatibilité ne signifie pas que le PLU doit être strictement conforme au SCOT : le juge précise ainsi [que] *« pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptée et de leur degré de précision sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier »* (Conseil d'Etat, n° 395216 / 18-12-2017). L'extension de la zone UX proposée (autorisant le commerce) ne contrevient pas fondamentalement aux objectifs du SCOT en matière de commerce car : • Ce dernier fixe clairement comme orientation de *« Pérenniser et conforter les deux pôles commerciaux principaux du SCoT situés sur le ban de sa ville moyenne »*. Le présent point y contribue en renforçant le pôle commercial Nord de Sélestat ; • Le SCOT indique que *« Les deux ZACOM*	Partage de l'analyse de la Ville confortée par la jurisprudence en ce qu'elle précise la hiérarchie entre un SCoT et un PLU, ce dernier n'étant pas tenu d'être strictement conforme au premier. Le PLU ne doit cependant pas contrarier les objectifs du SCoT. Les prochaines générations de SCoT auront en particulier à se pencher, outre sur l'économie d'espaces, sur la limitation de l'artificialisation. A ce stade et en l'état actuel, le présent projet se situe à la croisée des chemins (SCoT actuel/futur SCoT), ce qui n'empêche pas de raisonner d'ors et déjà sur les bases de la loi « Climat et Résilience » de 2021. L'article 215 de cette loi ne concerne effectivement pas les PLU directement et ne peut être invoquée en l'espèce.	Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le site. Les réflexions pourront être intégrées à la révision n°3 du PLU en cours.

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

		flèchent ainsi la localisation préférentielle des grandes à très grandes surfaces généralistes et spécialisées ». Une implantation en-dehors du périmètre défini est donc possible. A fortiori si le projet est en continuité immédiate du périmètre, et concerne l'extension d'une activité commerciale existante dans ce périmètre mais qui n'a plus de place sur son site, ce qui est présentement le cas.
		
		La modification du PLU n'est donc pas incompatible avec le SCOT.
		
		Sur le respect de l'article 215 de la loi Climat et résilience :
		
		L'article 215 de la loi Climat et résilience a instauré un principe général d'interdiction d'implantation ou d'extension de surfaces commerciales qui engendrerait une artificialisation des sols.
		
		Elle permet toutefois d'autoriser certaines surfaces de moins de 10 000 m² à la triple condition (à démontrer dans une analyse d'impact) :
		
		• D'insertion du projet en continuité d'espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat,
		• D'adéquation du projet avec les besoins du territoire (réponse à ces besoins),
		• Et nécessité pour le projet de remplir l'un des critères suivants :
		  ○ L'insertion de ce projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
		  ○ L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;
		  ○ La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
		  ○ L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) entré en vigueur		

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

		avant la publication de la loi [Climat et résilience] ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) entré en vigueur avant la publication de la même loi. Cet article de la loi est traduit dans le Code du commerce (article L. 752-6). Il s'applique au stade de l'autorisation d'exploitation commerciale du projet et non au stade du PLU (NB : l'autorisation commerciale est incluse dans l'autorisation d'urbanisme, à dire autrement donc). Il appartiendra au porteur de projet de démontrer dans son dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale le respect des critères énoncés, dont plusieurs semblent déjà satisfaits.		

	Interrogation sur la cohérence avec la convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) du 28/09/2020 : Cette ORT conduirait à interdire pour le site concerné tout commerce de moins de 300 m² et à suspendre l'instruction de demandes d'ouverture de commerces de plus de 1000 m². Pour les bâtiments commerciaux entre 300 et 1000 m², l'ORT ne prévoit pas de disposition particulière mais leur création irait à l'encontre des objectifs de l'ORT.	L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Elle vise en particulier la requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux.
		
		Sur le territoire, elle a fait l'objet d'une convention-cadre 2020-2025 entre la commune de Sélestat et la Communauté de communes de Sélestat d'une part ; et l'Etat, la Région grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace, le groupe Caisse des dépôts et consignations et le groupe Action logement d'autre part.
		La convention fixe cinq grandes orientations, dont « Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville de Sélestat ». Cette orientation se décline par une piste d'actions en matière d'urbanisme commercial rédigée ainsi :
		« En vue de maîtriser l'urbanisme commercial (périphérie/centre-ville) :
		• Intégration au PLU de Sélestat et du SCOT en cours de révision :
		  o De règles qui fixent le centre-ville comme espace prioritaire de développement du commerce, de l'artisanat et des services
		  o Interdiction de création de
			La commune n'a pas véritablement répondu à la question car elle n'a abordé que le cas des commerces de moins de 300 m² ce qui ne correspond pas au cas d'espèce. L'avis de l'État indique que la convention d'ORT conduirait à « suspendre l'instruction de demandes d'ouverture de commerces de plus de 1000 m². Pour les bâtiments commerciaux entre 300 et 1000 m², l'ORT ne prévoit pas de disposition particulière mais leur création irait à l'encontre des objectifs de l'ORT ». Ce point relève d'une décision lors de l'instruction d'une demande d'autorisation commerciale (cf. point précédent). Néanmoins, il pose une réelle question quant à la justification du point n°3 de la modification n°5 du PLU.	*Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le site. Les réflexions pourront être intégrées à la révision n°3 du PLU en cours.*

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

		commerces de moins de 300 m2 en dehors du périmètre d'intervention opérationnel et des polarités commerciales existantes ZI Nord, Sud et le Heyden ». La commune est en train de mener une révision générale de son PLU, dans laquelle elle intégrera les dispositions mentionnées. Mais la polarité commerciale de la ZI Nord, concernée par la présente modification, n'est pas concernée par l'interdiction de création de commerces de moins de 300 m². Il n'y a donc pas d'incohérence avec la convention d'ORT.		
	Interrogation sur la cohérence entre le projet d'extension commerciale soumis par l'hypermarché E. Leclerc et l'avis de la Commission départementale le 20/05/2022 : extension de la surface de vente du magasin BRICO E. LECLERC sur son propre périmètre en supprimant ses réserves qui seraient déplacées sur un autre site rue de la Scheer (300 m² de futures réserves dans l'ancien entrepôt « Wantzl ») sans constructions supplémentaires et donc sans nouvelle artificialisation. Si la situation a évolué, la notice explicative ne précise pas pourquoi la réalisation de 300 m² de stockages nécessiterait une extension de 2,3 ha de la zone UX, dont 1,6 ha d'artificialisation supplémentaire. (ndr : lors de la 3ème permanence, les représentants des établissements E. Leclerc ont présenté un projet d'extension du stockage représentant 6000 m² de surface supplémentaire) .	Le projet présenté en CDAC le 20/05/22 prévoit l'extension d'environ 1600 m² de surface de vente sur les actuels locaux de stockage du magasin. Le transfert des activités de stockage été prévu sur des anciens bâtiments Wanzl (depuis propriété de l'opérateur). La CDAC a donné un avis favorable à ce projet, confirmé par la CNAC le 27/10/22 après recours. Ses éléments de projet formaient cependant une situation transitoire, un accord de principe entre la commune et l'opérateur ayant acté la création d'un nouvel entrepôt de stockage liaisonné avec le bâtiment existant, ainsi que la création des emprises nécessaires à la création de drive pour l'antenne bricolage de l'enseigne. Aujourd'hui, le projet nécessite d'être finalisé et stabilisé. La commune a pris l'attache de l'opérateur en ce sens. Il convient également d'acter une position commune avec l'Etat pour aboutir à la formulation d'une traduction règlementaire partagée.	La justification du point n°3 de la modification n°5 du PLU consistant à étendre la zone UX sur 2,3ha est de « permettre l'extension de l'activité commerciale existante » (cf. note explicative §6.1 p14). Les échanges concernant les besoins d'extension des Ets Leclerc ne permettent pas de connaître la réalité de ces besoins supplémentaires (300 m² ou 1600 m² ou 6000 m²?). Si je m'en tiens à ce que les représentants des Ets Leclerc m'ont présenté lors d'une de mes permanences, il faut retenir un besoin de 6000 m² hors voiries (surface non précisée). Il s'agit là d'une surface conséquente. En terme d'impact sur l'environnement (cf. § 6.3 de la notice de présentation p16), le projet de modification n'a effectivement pas d'incidence en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers car la zone impactée est déjà classée en zone U (urbanisée). Par contre on ne peut pas dire qu'en matière d'artificialisation des sols l'incidence est « modérée ». Cette imperméabilisation aura également des conséquences en matière de gestion des eaux pluviales. De plus, l'agriculture (caractéristique de la zone concernée : culture céréalières – cf. notice explicative p16) sera également impactée. Dans ces conditions et en l'état actuel du dossier, • d'une part la justification de la surface nécessaire à la modification du PLU n'est pas suffisante ; • d'autre part l'impact de l'extension de la zone en matière d'artificialisation, en l'absence de l'expression de besoins effectifs qui se traduiront de toutes manière par de l'artificialisation nette, est notoirement sous-évaluée. J'ajoute qu'il n'y a pas d'urgence à traiter cette question dans la mesure où les établissements Leclerc disposent, selon leurs dires, à proximité de leurs bâtiments commerciaux des capacités de stockage (total de 7500 m² dans les bâtiments « ex-Wantzl ») bien au-delà de leurs besoins à une distance raisonnable	Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le site. Les réflexions pourront être intégrées à la révision n°3 du PLU en cours.

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	L'itinéraire piétonnier entre les arrêts « Westrich » et « Sheer » du réseau TIS et le pôle commercial est quasi inexistant et non sécurisé (traversée de plusieurs voies avec forte circulation de VL et de PL). Il faudrait optimiser cette desserte et en assurer la sécurité. Même problématique pour la desserte en pistes cyclables (marquage sur chaussée non sécurisé). Aucun aménagement prévu sur l'espace privé commercial.	La commune est sensible à ces problématiques de circulations douces et les intégrera lors de futures réflexions avec la communauté de communes, compétente en matière de transports en commun et piste cyclable.	Dont acte.	Observation liée au point n°3, retiré de la présente procédure.

C – Suites données aux observations formulés par le commissaire enquêteur dans son rapport après enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Point n°2 : la notice p13 indique que la zone n'est pas concernée par les risques naturels. Or il est écrit plus haut (p11) que la zone UE (chapitre IV du règlement) et les secteurs UEc sont concernés par le PPRI lié au Giessen. Qu'en est-il en définitive ?	Le site est en effet concerné par le PPRi du Giessen aval. La notice de présentation sera modifiée en ce sens.	Dont acte.	Modification du dossier tel que définit ci-contre.
2	Point n°3 : la notice explicative page 12 indique qu'il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles alors que le terrain d'assiette actuel est en grande partie cultivé (1,6ha sur les 2,3 ha de la zone) (cf avis de l'État qui indique que le terrain est déclaré à la PAC). Qu'en est-il ?	Les terrains concernés sont en effet pour l'essentiel de la surface exploitée à des fins agricoles. Ils sont cependant classés déjà en zone à vocation économique UX (et non en zone agricole A) et ne constituent donc pas un consommation foncière supplémentaire à celle déjà acté par le PLU de Sélestat.	Il y a donc bien changement de destination du sol avec artificialisation. Le commissaire enquêteur formule le même avis que celui exprimé celui en A. n°6.	Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le site. Les réflexions pourront être intégrées à la révision n°3 du PLU en cours.
3	Point n°3 : la notice explicative page 12 indique qu'il n'y a pas d'incidence en terme d'artificialisation des sols. Or le projet des établissements Leclerc présenté lors de la 3ème permanence porte sur 6000 m² de stockages supplémentaires à construire sans compter les voiries de desserte. Aucune alternative ni compensation n'est envisagée dans l'esprit de l'objectif du « Zéro artificialisation nette ». Qu'en est-il sur ce plan et une alternative est-elle envisageable ?	Comme indiqué dans le point précédent, l'éventuel projet n'engendrera pas de consommation foncière à celle déjà actée dans le PLU. Cependant, il engendra bien de l'artificialisation et c'est au porteur de projet lors de son autorisation d'urbanisme de fournir les éléments précis sur ce point, en particulier au vu de l'article 215 de la loi Climat et résilience (cf. point 1.1.). La commune rappelle qu'il est aujourd'hui nécessaire de stabiliser le projet et trouver une traduction règlementaire partagée avec les services de l'Etat.	Le commissaire enquêteur formule le même avis que celui exprimé celui en A. n°6.	Le point n°3 est retiré de la présente procédure dans l'attente d'un projet stabilisé sur le site. Les réflexions pourront être intégrées à la révision n°3 du PLU en cours.

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

D – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions, remises le 03 avril 2023 et complétées le 20 avril 2023, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU assorti d'une réserve.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	En l'état actuel du dossier, demande de retrait du point n°3 concernant les limites de la zone UX/UXa au nord de la zone d'activité nord en raison, d'une part d'une insuffisance de justification de la surface nécessaire à l'extension de la zone commerciale et d'autre part d'une sous-évaluation de l'impact sur l'environnement, notamment en matière d'artificialisation ayant potentiellement aussi des incidences sur la gestion des eaux pluviales.	Retrait du point n°3 de la présente procédure de modification du PLU.	L'opérateur économique positionné sur le site n'est pas aujourd'hui en mesure de communiquer un projet entièrement stabilisé. La commune n'est donc pas en mesure de proposer une évolution règlementaire du PLU qui allie développement économique et préservation de l'environnement et puisse faire l'objet d'un consensus avec les services de l'Etat.

Le projet de modification n°5 du PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE

Envoyé en préfecture le 23/06/2023
Reçu en préfecture le 23/06/2023
Publié le
ID : 067-216704627-20230623-DCM_064_2023-DE