



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 3 FÉVRIER 2026 À 10H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle 916

Convocation du 27 janvier 2026

Présents : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL

1-2026 Avis sur le SCoT révisé de Sélestat Alsace Centrale

Le PETR de Sélestat Alsace Centrale a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de SCoT arrêté le 11 décembre 2025. La révision du SCoT, en vigueur depuis 2013, a été prescrite en 2019. Cette délibération a été complétée en 2022 afin de prescrire un SCoT valant PCAET.

Le projet de SCoT de Sélestat Alsace Centrale

Le SCoT de Sélestat Alsace Centrale, limitrophe du SCOTERS, couvre 52 communes pour environ 77 500 habitants répartis sur 4 EPCI :

- Communauté de communes de Sélestat (12 communes)
- Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (18 communes)
- Communauté de communes de la Vallée de Villé (18 communes)
- Communauté de communes du Val d'Argent (4 communes).

L'objectif de la révision est :

- d'adapter le SCoT aux évolutions législatives et réglementaires (dont le SRADDET du Grand Est) et à l'évolution du périmètre qui compte désormais 52 communes ;
- d'appliquer le régime du SCoT modernisé ;
- de réajuster les hypothèses d'évolution démographiques, de recalibrer les objectifs quantitatifs et qualitatifs (production de logements et consommation d'ENAF notamment) ;
- d'intégrer la trajectoire ZAN, un volet commerce (DAACL) et un volet Climat Air Energie (SCoT valant PCAET).

Le SCoT est défini à horizon 2045.

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 03.02.2026 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20260408-1-2026-DE
Date de télétransmission : 08/04/2026
Date de réception préfecture : 08/04/2026

Le projet du SCoT traduit dans le **projet d'Aménagement stratégique (PAS)** se décline en 5 axes :

- Équilibrer et rechercher les complémentarités entre les territoires du PETR ;
- Adapter le territoire aux évolutions climatiques et préserver les ressources ;
- Miser sur le renforcement de l'économie productive bas carbone ;
- Favoriser le bien-vivre des habitants et des usagers dans le territoire ;
- Faire AVEC la population et les acteurs locaux du territoire.

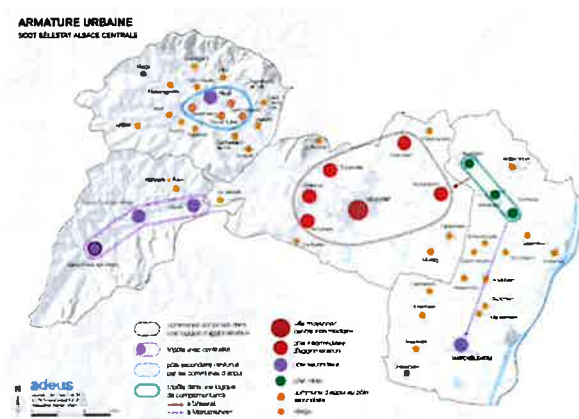
Le **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** valant **PCAET** reprend ces différents axes. Le cinquième est dédié au « Faire AVEC » (axe V – Organiser la mise en œuvre) et un sixième en complément rappelle les objectifs du volet Climat Air Energie (axe VI – Synthèse des objectifs du volet Climat).

Des annexes figurent au DOO et comprennent une carte des points de vue à valoriser (avec son tableau associé) et un lexique.

- **Armature urbaine (Axe I)**

Le SCoT structure son développement autour d'une armature urbaine en 5 niveaux :

- Centre intermédiaire (Sélestat)
- Pôles intermédiaires d'agglomération (5 communes)
- Pôles secondaires
- Pôle relais
- Villages



- **Volet transfrontalier (Axe I)**

Le PETR s'identifie comme territoire-pont entre les métropoles (Strasbourg, Colmar, Fribourg, Offenbourg) et les espaces naturels agricoles et ruraux du Piémont et du Ried.

- **Sobriété foncière (Axe II-B-pages 31 et suivantes)**

Le DOO affiche les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN avec des **besoins fonciers estimés à 213 ha à horizon 2045** :

- 2021-2030 = 126 ha
- 2031-2040 = 69 ha
- 2041-2045 = 18 ha

L'enveloppe de 213 ha à horizon 2045 est ventilée par grandes thématiques (35% pour l'habitat soit 75ha, 50% pour l'économie soit 106 ha -dont 30 ha mutualisés à l'échelle SCoT- et 15% pour les infrastructures et équipements soit 32 ha). Un projet sera décompté de la consommation foncière nationale d'ENAF au titre de son inscription en PENE (extension du

Port de Marckolsheim).

Une répartition par EPCI est précisée au DOO avec 83 ha pour la CdC de Sélestat, 48 ha pour celle du Ried de Marckolsheim, 32 ha pour la CdC de la Vallée de Villé et 20 ha pour le Val d'Argent.

30 ha mutualisés à horizon 2045 sont dédiés aux projets économiques d'échelle SCoT, et devront dans ce cadre être soutenus conjointement par les quatre EPCI du territoire.

Les leviers de modération de la consommation foncière du SCoT sont les suivants :

- logements à produire autorisés sur ENAF : maximum de 40% dans les villages et 30% dans les polarités (ces taux passent respectivement de 30% à 20% après 2041) ;
- objectifs de densité minimale (à considérer comme une moyenne à atteindre) : 50 logts/ha sur Sélestat, 30 logts/ha dans les pôles et 20 logts/ha dans les villages. Ils s'appliquent aux secteurs ouverts à l'urbanisation de plus de 0,25 ha en extension et aux tènements fonciers de plus de 0,5 ha dans le tissu en renouvellement urbain ;
- forme bâtie compacte (collectif, bi-famille, en bande) : part minimale par opération allant jusqu'à 75% sur Sélestat, 40% dans les villages et 50-60% sur les autres secteurs ;
- toutes extensions, quel que soit l'objet, devront être justifiées par le besoin et l'absence d'alternatives dans le tissu existant (pages 37, 40) ;
- à proximité des arrêts majeurs (gares et/ou TC à haut débit) un travail d'évaluation foncière et/ou de mutabilité des espaces est attendu (recommandation page 140) afin de mesurer les potentiels urbains existants dans une logique de synergie entre réseaux de transport et urbanisme ;

- en matière de foncier à vocation économique, le SCoT privilégie la mutualisation et la complémentarité des sites d'activités.

Les enjeux d'équilibre avec la qualité de vie, la résilience face au changement climatique et le respect de l'environnement sont rappelés.

Pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit notamment (non exhaustif) : de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la présence ou à la faisabilité des équipements nécessaires (page 137), de veiller à l'ancrage des équipements dans les centralités existantes (page 135), d'encourager la mutabilité des usages et la réversibilité des constructions (page 133), de donner la priorité au déjà urbanisé/artificialisé (page 33) et de préserver la qualité des espaces publics (page 144).

- **Ambitions démographiques et production de logements (Axe IV – A – pages 115 et suivantes)**

Le SCoT mise sur une poursuite de la production de logements avec un objectif d'environ 5 800 logements supplémentaires d'ici 2045 soit en moyenne 290 logements par an.

L'objectif est décliné par EPCI et niveau d'armature. Les polarités (14 communes, sur 52) portent 75% de la production de nouveaux logements.

- **Adapter l'offre de logements (Axe IV – A – IV - pages 127 et 128)**

Le SCoT vise à diversifier l'offre de logements, dans les formes urbaines (cf. ci-dessus) ainsi qu'en matière de logements aidés à hauteur de 5% en village, 10 à 15% dans les pôles et 20% sur Sélestat. pour un total non chiffré de logements aidés à produire d'ici 2045. Les communes ayant déjà 20% de logements aidés au sens de la loi SRU ne sont pas concernées par l'orientation.

- **Développer un territoire durable et résilient (Axe II)**

Les orientations concernant la trame verte et bleue (TVB) identifient les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, basés sur les références régionales (TVB Région grand Est) et locales. Les **corridors écologiques** sont préservés via une bande inconstructible de 40 m minimum (corridors terrestres) en milieu naturel et 10 mètres en milieu urbain. Ces reculs sont légèrement plus resserrés pour les corridors aquatiques (respectivement 20 mètres de part et d'autre des berges en milieu naturel et entre 5 et 10 mètres en milieu urbain).

Le SCoT valorise les **paysages** (pages 52 et suivantes).

Les **enjeux énergétiques** sont rappelés (pages 42 et suivantes). Le photovoltaïque au sol sur ENAF ne pourra être autorisé dans les documents d'urbanisme que de manière exceptionnelle. La géothermie profonde est permise selon les ressources disponibles, ainsi que les installations solaires flottantes sur gravières. Pour chaque filière les enjeux de préservation des équilibres sont rappelés (équilibres écologiques, de ressources disponibles, de proximité des réseaux énergétiques ou d'éloignement de secteurs résidentiels par exemple).

En matière de réduction de la vulnérabilité face aux risques et nuisances les attentes sont précisées (pages 47 et suivantes).

- **Organiser les mobilités (Axe III – C – pages 138 et suivantes)**

Le SCoT vise à créer les conditions d'une mobilité fluide, inclusive et respectueuse de l'environnement. À noter que le PETR exerce la compétence d'AOM depuis le 1^{er} janvier 2025. Les mobilités actives sont favorisées et la cohérence entre urbanisme et mobilité est recherchée. Les extensions urbaines et les zones d'activités sont à privilégier à proximité des arrêts de transport collectif actuels ou projetés (localisations préférentielles). Les possibilités d'urbaniser autour des contournements ou déviations sont à encadrer par l'interdiction des extensions principalement pour l'habitat (page 144). Les impasses sont à limiter pour les circulations non motorisées (page 144).

L'enjeu de connexion avec Strasbourg est peu valorisé (pages 141 à 143). Les communes traversées par l'axe ferroviaire Strasbourg-Colmar-Mulhouse doivent prévoir dans leur document d'urbanisme l'emprise foncière nécessaire à la création d'une troisième et quatrième voie.

- **Organiser le développement économique (Axe III – pages 59 et suivantes)**

Le projet de SCoT flèche les implantations d'activités économiques, notamment productives, en priorité vers des sites déjà artificialisés. Il **hiérarchise les sites économiques** en distinguant les ZAE productives d'échelle SCoT et les ZAE d'échelle EPCI. Parmi les

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 03.02.2026 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20260408-1-2026-DE
Date de télétransmission : 08/04/2026
Date de réception préfecture : 08/04/2026

premières, deux sites sont considérés comme urbanisés : poursuite de l'aménagement de la ZI à Kintzheim et poursuite du PAI de Marckolsheim. Deux autres projets impacteront des ENAF : à Marckolsheim (extension du port inscrit en PENE) et à Sélestat (ZI Nord à hauteur de 10 ha). Le SCoT réserve une enveloppe mutualisée à hauteur de 30 ha pour des projets portés conjointement par les 4 EPCI membres destinés à l'accueil d'implantation(s) industrielle(s) bas carbone.

L'armature économique du SCoT permet la création de nouveaux sites d'activités économiques en dehors du tissu urbain prioritairement dans les niveaux supérieurs. Les villages n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux sites hors tissu urbain sauf exception précisée page 63 du DOO.

Les nouvelles zones d'activités devront être localisés à proximité des pôles urbains, des axes de transport collectifs ou des gares (logique de « nœuds de mobilité »). Les nouveaux contournements ou déviations ne pourront pas être prétextes à de nouvelles implantations économiques (page 60).

L'économie agricole durable est valorisée par la préservation des terres, la notion de filière (consommation locale) et de fonctionnement des activités agricoles, et la reconnaissance de sa multifonctionnalité (fonctions paysagères et écologiques de l'agriculture).

- **Volet commerce / DAACL**

Le SCoT comprend un DAACL. L'armature commerciale identifie 4 niveaux de centralités commerciales et 2 niveaux de SIP (9 SIP).

Hors centralité et hors SIP : les extensions sont limitées à 20% de la surface de vente existante. En cas de reprise les changements d'activités vers l'alimentaire ne sont pas autorisés. Les points de vente à la ferme sont possibles sur les lieux de production, et les show-room sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment de production.

En SIP : l'atlas détaille pour chacun des 9 SIP les objectifs et leur profil selon qu'ils sont de type monofonctionnel (3 sont à dominante commerciale) ou mixte. En SIP mixte, des commerces sont possibles tout comme d'autres activités économiques. Leurs périmètres correspondent à ceux de l'enveloppe bâtie pour chacun des SIP, dans une logique de maîtrise de la consommation foncière.

Les surfaces de vente indiquées s'entendent par cellule commerciale.

La reprise d'équipements commerciaux vacants ou en friche n'est pas soumise à des conditions de surface.

En SIP majeurs de Sélestat, une orientation spécifique interdit la création de nouveaux commerces alimentaires (hors réutilisation de locaux vacants ou en friche) et encadre les possibilités d'extension pour les commerces alimentaires existants (limitée à 20% de la surface de vente existante). Les commerces non alimentaires y sont autorisés en création (entre 300 et 5000 m²) et en extension (dans la limite de 5000 m² de surface de vente totale extension comprise).

Dans les SIP intermédiaires les surfaces maximales passent à 3000 m² sans la distinction commerce alimentaire et non alimentaire.

Dans le Val de Villé l'implantation commerciale est limitée à hauteur de 3000 m² de surface de vente pour l'ensemble du SIP identifié.

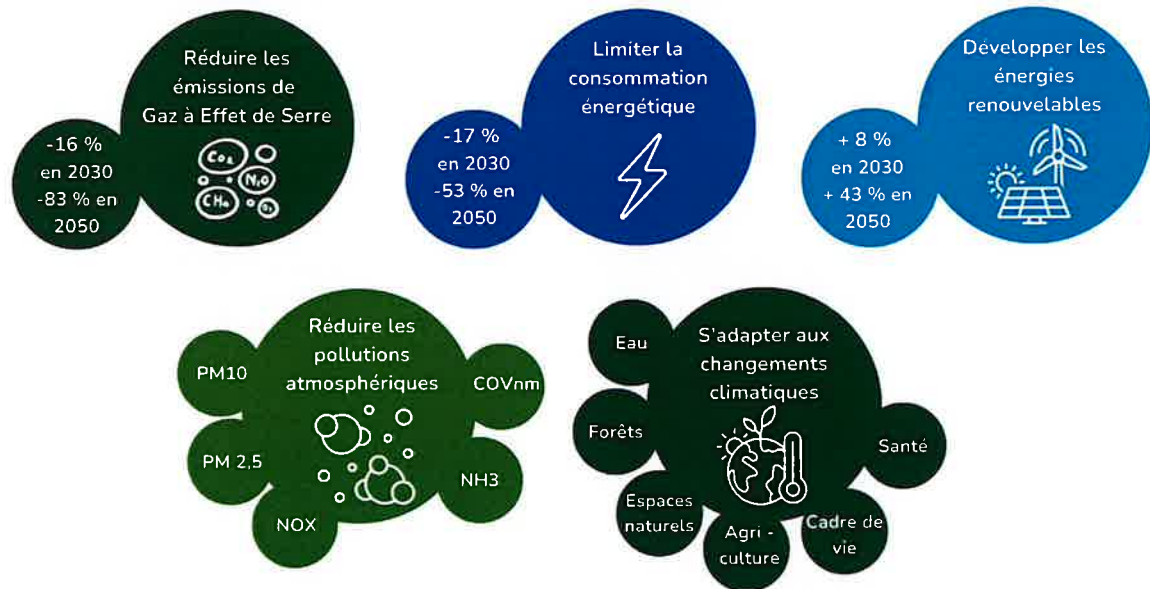
Les galeries commerciales (création et extension) ne sont plus autorisées en périphérie afin

de préserver le commerce en centralité.

Un volet qualité est attendu (EnR, végétalisation, optimisation du foncier, insertion architecturale et paysagère, réversibilité et mutabilité des bâtiments, accessibilité modes doux).

- **Volet Air/Énergie/Climat**

Le SCoT présente la particularité de présenter un volet AEC (Air-Énergie-Climat) matérialisé par des objectifs chiffrés ambitieux (voir détail ci-dessous).



Analyse au regard du SCOTERS

Le périmètre du SCoT d'Alsace Centrale est limitrophe à celui du SCOTERS.

En termes de **sobriété foncière**, le projet s'inscrit dans le ZAN avec un besoin estimé à 126 ha en reprenant strictement le SRADDET modifié. Il est décliné par période de 10 ans, en distinguant les besoins en matière d'habitat, d'économie et d'équipements/infrastructures. Il présente une territorialisation parc EPCI, avec une enveloppe mutualisée SCoT pour l'économie.

Les orientations en matière **d'habitat** suivent une approche tendancielle. Les objectifs de sobriété pour l'habitat sont sensiblement équivalents aux espaces du SCOTERS ayant des caractéristiques similaires :

- Un maximum de **40% de la production de logements en extension dans les villages et 30% dans les polarités** ;
- Les **densités minimales** appliquées s'élèvent à 20 logts/ha en village et 50 logts/ha à Sélestat ;
- Un effort de **production de logements aidés** est attendu quels que soient les niveaux d'armature, à hauteur de 5% en villages à 10-15% dans les pôles (hors Sélestat qui prévoit 20%) là où le SCOTERS révisé porte un objectif de 30% à l'échelle du SCoT à terme (avec un pallier intermédiaire de 15 à 20% à l'échelle de l'EPCI et/ou de la commune). Au regard des besoins croissants, il existe un enjeu fort de production et de répartition de l'offre dans le Bas-Rhin.

Le **développement économique** est encadré mais encouragé. Les projets à vocation économique représentent la moitié des besoins fonciers du territoire. Certains projets sont reconnus d'intérêt national ou régional.

Sur le **volet commercial** (DAACL), le SCoT identifie l'enjeu d'équilibre entre commerces de centre et commerces situés en périphérie. Certains SIP sans être à dominante commerciale (Sainte-Croix aux Mines, Sainte-Marie Aux Mines, ZA La forge) bénéficient de droits commerciaux autorisés par le DAACL (jusqu'à 3000 m² de surface de vente par cellule qu'elle soit à vocation alimentaire ou non alimentaire).

Du point de vue **environnemental**, l'accent est mis sur la valorisation de la TVB et des paysages, ainsi que la préservation des risques naturels. La carte du DOO est ambitieuse.

Sur la forme, la différenciation des attentes, entre prescriptions et recommandations est intéressante.

*Le bureau syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

PREND ACTE du projet arrêté de SCoT révisé de Sélestat Alsace Centrale qui rejoint les orientations du SCOTERS révisé en matière de résilience du territoire, de sobriété foncière et de valorisation promotion des mobilités douces.

Il salue l'ambition affirmée du projet et sa cohérence. Les enjeux actuels sont traités. Le fonctionnement territorial à une échelle plus large n'est pas remis en question. Les relations sont encouragées via la mobilité, notamment par la promotion du Réseau Express Métropolitain Européen (REME) et la valorisation des transports en commun.

Les élus du Bureau/SCOTERS relèvent néanmoins un point de vigilance concernant la production de logements aidés dans une logique d'équité et de besoin croissant à l'échelle bas-rhinoise. Ils s'interrogent par ailleurs sur le degré de précision de certains objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et aux modalités concrètes de leur mise en œuvre, afin d'atteindre les ambitions affichées.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **09 FEV. 2026**
La publication le **09 FEV. 2026**
Strasbourg, le **09 FEV. 2026**

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

République française

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 03.02.2026 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20260408-1-2026-DE
Date de télétransmission : 08/04/2026
Date de réception préfecture : 08/04/2026