

Syndicat mixte / SCOTERS

-

Modification simplifiée n°1 du PLU communal de SAND

-

Note technique – avril 2026

* * * * *

La Commune de Sand a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, un projet de modification simplifiée n°1 de son PLU.

Description de la demande

La commune compte près de 1400 habitants en 2022.

Le PLU a été approuvé en 31 mai 2011 et modifié pour la dernière fois en 2019.

La présente modification simplifiée porte sur 2 points dont le plus conséquent vise le secteur en extension du Parc d'activités des Nations de Benfeld (phase 4) d'une superficie totale de 8ha, situé à cheval sur les communes de Sand et de Benfeld. Des évolutions aux règlements écrit et graphique sont apportées pour le secteur localisé sur le ban communal de Sand (point 1) :

- reclassement de la zone 1AUx en Ux2 et des zones UX existantes en UX1 ;
- actualisation de la référence au PPRI de l'III ;
- dispositions particulières en UX2 (occupations, accès, stationnement) et simplification du règlement pour en faciliter sa compréhension (façades, hauteur, plantations et surfaces non artificialisées). Concernant le stationnement :
 - le nombre de places est précisé au règlement selon la nature de l'activité : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher s'il s'agit d'un commerce, 1 place par tranche de 50m² s'il s'agit de bureaux ou d'entrepôts, 1 place par tranche de 100 m² pour l'industrie et l'artisanat ;
 - 1 arceau vélo pour 3 places voiture est demandé ;
 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Le point 2 vise des clarifications d'écriture.

Le projet au regard du SCOTERS révisé

Le SCOTERS vise :

EN MATIÈRE DE FONCIER :

- À s'inscrire dans les objectifs fonciers voulus par la loi Climat & résilience, déclinés par le SRADDET et territorialisés au SCOTERS (voir orientation 4.2 du DOO) soit pour la Communauté de Communes du Canton d'Erstein de l'ordre de 103 ha pour la période 2021-2030.
- Tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :
 - guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;
 - limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;
 - avoir une attention particulière en matière de stationnement : encourager via le règlement la multifonctionnalité des espaces de stationnement (production d'énergie, végétalisation, désimperméabilisation, etc.) et faciliter le recours à des modes de transports alternatifs à

la voiture individuelle (stationnement vélo, espaces dédiés à l'autopartage, au covoiturage notamment) ;

- assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m² de surface de plancher) qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions comme des espaces extérieurs, l'agencement et la réalisation des espaces publics : contribution aux objectifs de reconquête des fonctionnalités écologiques des sols (infiltration des eaux de pluie, sol en pleine terre), végétalisation, intégration paysagère, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements piétonniers et circulations douces aussi directs et aisés que possible).

Les documents locaux d'urbanisme devront permettre et favoriser la production d'EnR sur le bâti existant, et imposer dans le neuf l'installation de procédé de production d'EnR.

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES :

- À développer les activités économiques incompatibles avec les fonctions urbaines dans les espaces d'activités identifiés dans l'armature économique. Les activités économiques compatibles avec les fonctions urbaines s'implantent en priorités dans les tissus urbains.
- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux, selon les prescriptions du volet commercial du SCOTERS (voir orientation 18 du DOO et DAACL) qui visent :
 - **à renforcer les centralités et à encadrer limitativement le développement commercial hors centralité.** La centralité au sens du SCOTERS correspond au(x) secteur(s) d'une commune (cœurs de bourg, de village, de quartier) caractérisé(s) de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public...) la mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement...) le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton / cycle.
Les professions médicales, bien que n'étant pas une activité commerciale, ont été identifiées parmi les éléments à localiser préférentiellement en centralité, en cohérence avec l'orientation visant à faciliter la vie dans la proximité et à permettre/favoriser les mobilités décarbonées ;
 - à s'appuyer sur la liste des secteurs d'implantation périphérique (SIP) identifiés à l'échelle du SCOTERS pour définir dans les PLU/PLUi concernés le périmètre du SIP assorti de ses prescriptions : **celui de Benfeld/Sand est identifié comme étant un SIP intermédiaire déconnecté. Dans ce cadre les implantations commerciales y sont autorisées sous conditions :**
 - la surface de plancher minimale de chaque **cellule commerciale** ne peut être inférieure à 400 m² ;
 - leur surface de vente est limitée à :
 - 2500 m² pour les créations ;
 - à hauteur de 15% de la surface de plancher existante pour les extensions (dont galeries commerciales et commerces alimentaires) ;
 - leur implantation doit apporter de la diversité commerciale au sein du SIP et n'est pas souhaitée en centralité au regard du fonctionnement et de la dimension dudit commerce ;
 - les nouveaux commerces alimentaires sont interdits ainsi que les nouvelles galeries commerciales ;
 - les drives piétons sont interdits ;
 - les activités et services de type professions médicales n'ont pas vocation à s'y implanter.
- À rendre les espaces d'activités et de commerce **plus sobres et qualitatifs**
- **À préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation**

- À implanter les **grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

EN MATIÈRE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE :

- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples**
- À protéger les **paysages remarquables**
- À prévenir les **risques pour la santé publique**

L'analyse au regard du SCOTERS

La modification simplifiée n°1 permet de mettre en cohérence les règlements des PLU communaux de Sand et de Benfeld. Néanmoins ils autorisent l'implantations d'activités économiques sans précision ni encadrement du commerce ou des professionnels de santé, laissant la possibilité à tous commerces et professionnels de santé de s'y implanter.

Conclusion

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Sand appelle la remarque suivante :

- ***Compléter dans le règlement des secteurs UX1 et UX2 les dispositions et prescriptions applicables en SIP intermédiaire déconnecté tel qu'est identifié le site de Benfeld/Sand : encadrement des implantations commerciales et interdiction des fonctions médicales selon l'orientation 18 du DOO et l'ensemble des prescriptions du DAACL.***

À noter également considérant la révision du SCOTERS récemment approuvée qu'il est demandé aux collectivités sous 1 à 3 ans selon la nature des évolutions à mener dans leurs PLU-i ou PLU, d'identifier le(s) périmètre(s) de centralité au sein des communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS, d'intégrer les attendus nouveaux en matière de qualité, de résilience, de stratégie énergétique notamment, et de mesurer la compatibilité avec la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) elle-même induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).