



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :
Catherine Gratia
DDT67/SUAE/POLE PLANIFICATION
Tél : 06-14-61-62-36
Mél : catherine.gratia@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le **20 MAI 2026**

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

Madame la maire de Sand

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de SAND
Pièce-jointe : Remarques détaillées

En date du 26 mars 2026, j'ai réceptionné le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Sand, notifié avant mise à disposition, en application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Ce projet s'inscrit bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

L'évolution proposée au point n°2 n'appelle aucun commentaire particulier. En revanche, les modifications présentées au point n°1 soulèvent plusieurs remarques.

La rédaction des dispositions du nouveau secteur Ux2 (extension du parc d'activité des Nations) est plusieurs fois imprécise et sujette à interprétation. Même si certaines formulations sont héritées de la rédaction initiale du PLU, un effort de clarification s'avère nécessaire.

En outre, les dispositions en matière de stationnement sont de nature à artificialiser les sols plus que nécessaire. Elles doivent donc être revues pour s'ajuster au plus près des besoins.

L'ensemble de ces remarques est annexé à ce courrier.

Par ailleurs, le SCoTERS révisé, approuvé le 15 décembre 2025, est entré en vigueur en février 2026. L'ensemble des orientations du SCoTERS est à prendre en considération dans le cadre d'une mise en compatibilité globale sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, cette modification simplifiée ayant pour objet le règlement des zones d'activité, et plus précisément de l'extension du parc d'activité des Nations classée en Ux2, elle est l'occasion d'adapter le règlement du PLU pour le rendre compatible avec les orientations du SCoTERS concernant les zones d'activités économiques et commerciales.

Ainsi, l'implantation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (accueillant du public sensible tels les crèches), les activités et services avec accueil d'une clientèle, ou les commerces de moins de 400 m² de surface de plancher, n'ont pas vocation à s'implanter sur l'extension du parc d'activité des Nations d'après le SCoTERS. Le règlement écrit devra prévoir dès à présent ces exclusions.

À plus forte raison, l'exclusion des établissements accueillant un public sensible est nécessaire du fait du panache de pollution au tétrachlorure de carbone de la nappe phréatique, suite au renversement d'un camion citerne en 1970, qui impacte la zone Ux2 et une zone Ux1.

En effet, si la restriction d'usage liée à l'arrosage et à l'usage domestique n'apparaît plus nécessaire sur la base des résultats de l'étude jointe au rapport de présentation (suivi des installations de traitement et de la qualité des eaux souterraines et superficielles pour l'année 2024), la conclusion de l'étude précise que les concentrations sont fluctuantes et que d'autres suivis sont recommandés.

Mes services restent à disposition pour retravailler avec vous le présent projet de modification simplifiée n°1 du PLU, après la mise à disposition.

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



Michel ROBQUIN

Annexe – Remarques détaillées

Le premier volet du projet vise à reclasser la zone IAUx en secteur de zone UX2, afin de tenir compte de son niveau d'équipement et de son urbanisation déjà avancée. Le reclassement s'accompagne de la création d'un règlement écrit spécifique, dans une logique affichée d'harmonisation avec le secteur UX2 du PLU de Benfeld, limitrophe du site concerné.

L'examen de ces nouvelles dispositions réglementaires appelle les observations suivantes.

Accès et voirie

Les dispositions modifiées de l'article 3 du règlement, qui interdisent tout accès sur un "premier tronçon de voie compris entre le rond-point et la rue d'Espagne", soulèvent une difficulté quant à leur portée et leur opposabilité.

Cette prescription, formulée de manière très précise sur le plan géographique, ne permet toutefois pas d'identifier le linéaire concerné. Ni le plan de règlement, ni l'OAP correspondante, ni la notice de présentation ne donnent à voir la localisation de « ce premier tronçon de voie » ni même celle des éléments de référence mentionnés (rond-point, rue d'Espagne).

L'absence de représentation graphique ou de description suffisamment explicite fait obstacle à une appréciation claire de la portée effective de cette interdiction, y compris au regard des connexions internes envisagées à la zone.

Il conviendrait donc à minima que la notice de présentation précise la localisation des éléments de référence mentionnés.

En second lieu, la disposition selon laquelle l'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 5 ou 4 mètres, « **sauf dispositions contraires** prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation », introduit une ambiguïté quant à l'articulation entre le règlement et les OAP. En effet, une telle formulation laisse entendre que les OAP pourraient déroger aux dispositions du règlement, alors même que ces pièces, applicables en compatibilité, ont vocation à compléter le règlement ou en préciser les modalités d'application sans pouvoir s'y substituer ou y contrevenir.

En l'espèce, les OAP du PLU opposable de Sand ne remettent pas en cause le principe posé par le règlement, mais viennent au contraire en préciser l'application en prévoyant pour les voies principales de liaison, un gabarit minimal supérieur.

Dans ces conditions, il conviendrait de reformuler cette disposition en supprimant toute référence à des « dispositions contraires » des OAP et en précisant que ces dernières peuvent compléter le règlement.

À cela s'ajoute le fait que l'OAP emploie, pour les voies principales, la notion de « gabarit » de 8 mètres minimum, tandis que le règlement se réfère à l'« emprise » des voies, sans préciser si ces notions doivent être regardées comme équivalentes.

Hauteur des constructions

La rédaction actuelle de l'article 10 présente une ambiguïté quant à son champ d'application, qu'il conviendrait de lever pour garantir la clarté du règlement.

En l'état, la formulation (« la hauteur des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout ») ne permet pas de déterminer si ce plafond constitue une règle générale applicable à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone ou s'il est strictement réservé aux équipements de production d'énergie. Dans ce cas, la hauteur des constructions non énergétiques ne serait pas réglementée par la rédaction actuelle.

Par ailleurs, la disposition autorisant le dépassement de cette hauteur pour certains « ouvrages ou constructions spécifiques » appellent trois réserves.

En premier lieu, les notions « d'ouvrages de faibles emprises » et de « constructions spécifiques » ne font l'objet d'aucune définition réglementaire. Ce manque de précision ne permet ni d'identifier les catégories de constructions visées, ni d'encadrer objectivement les conditions de leur dérogation.

En second lieu, l'emploi du singulier (« son emprise »), ne permet pas d'établir si le plafond de 20 % doit s'apprécier par ouvrage pris isolément ou pour l'ensemble de ces éléments de manière cumulative.

Enfin, la référence à la « surface totale du bâtiment » ne renvoie pas à une notion définie par le Code de l'urbanisme. Elle ne permet pas d'identifier clairement le référentiel de calcul à retenir (surface de plancher, emprise au sol), nuisant à la lisibilité et à l'applicabilité de la règle.

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 11 présentent des fragilités tenant notamment à leur portée normative. Plusieurs prescriptions reposent en effet sur des formulations trop imprécises pour permettre une appréciation objective lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

C'est le cas de l'exigence d'une intégration « judicieuse » des panneaux solaires aux façades et toitures, dont le contenu n'est pas défini. Pour sécuriser l'application de cette règle, il est préférable de fixer des critères concrets (teinte, disposition, insertion dans le volume bâti...). De même, l'obligation de « traiter les toitures avec le même souci esthétique que les façades » ou d'en assurer le « traitement architectural » ne traduit pas d'exigences opérationnelles. Ces formules, trop générales, ne permettent pas d'imposer des contraintes claires aux constructeurs. À cet égard, le fait de préconiser des matériaux qualitatifs dans le règlement n'impose rien de plus.

Stationnement

Les dispositions de l'article 12 appellent une première observation particulière s'agissant des normes imposées à la catégorie « entrepôts ».

Le règlement prévoit une exigence d'une place pour 50 m² de surface de plancher, un niveau d'exigence sensiblement plus élevé que celui retenu sur la zone UX2 de Benfeld, directement limitrophe, où la norme n'est que d'une place pour 200 m² pour cette même catégorie. Au regard des caractéristiques propres aux activités d'entrepôt, généralement peu génératrices de flux de véhicules légers, une telle règle est susceptible d'entraîner un surdimensionnement des aires de stationnement.

Cette disposition conduit ainsi à une consommation foncière accrue et à une imperméabilisation importante des sols, ce qui entre en contradiction avec l'objectif d'optimisation du foncier mis en avant dans la notice de présentation.

Plus généralement, cette même notice qui évoque pourtant une logique d'harmonisation avec la zone de Benfeld, n'apporte aucune justification spécifique aux choix d'un tel écart réglementaire. Dans ces conditions, la norme retenue pour la catégorie des entrepôts apparaît insuffisamment justifiée au regard des besoins réels des activités concernées et des objectifs de sobriété foncière poursuivis par la modification.

Au-delà de cette première remarque, et pour toutes les catégories, il est recommandé de ne pas fixer le nombre de places de stationnement requises en proportion de la surface de plancher. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le nombre de place de stationnement devrait uniquement être en adéquation avec le besoin de l'activité (personnel, visiteurs et livraison). Le tableau fixant le nombre minimal de places de stationnement par catégorie d'occupation des sols du secteur Ux2 devra donc être supprimé.

Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 traduisent une intention louable de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par l'imposition d'un seuil minimal de surfaces perméables et le recours au coefficient de biotope par surface (CBS).

Toutefois, l'effectivité de ces mesures doit être relativisée au regard des normes de stationnement, particulièrement élevées pour certaines destinations (cf. point précédent).

Par ailleurs, la rédaction proposée n'explicite pas que les surfaces non affectées à la construction, au stationnement et aux accès devront être en pleine terre. L'exigence de pleine terre serait plus efficace pour maintenir les fonctions écologiques des sols que les conditions spécifiées : surfaces « plantées et entretenues », « aménagées » et « perméables aux eaux pluviales ».

