



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Attribué :	FB
Copie à :	Naha

RECU LE

11 AOUT 2025

MAIRIE D'ERSTEIN

Affaire suivie par :

Direction départementale des territoires
Catherine Gratia
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 94
Mél : catherine.gratia@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le **-7 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 d'Erstein

Objet : avis de l'État sur la modification n°4 du PLU de la commune d'Erstein

Vous m'avez transmis, par courrier du 9 avril 2025, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erstein en vue de recueillir l'avis de l'État, avant l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet, qui comporte une quinzaine de points, vise à la fois à faciliter des projets d'équipement porteurs de sens sur la commune (création d'une maison de l'environnement, projets d'aménagement sur les écoles, développement du camping), et à procéder à des évolutions du règlement pour préserver l'offre commerciale en centre-ville, prendre en compte les risques naturels et technologiques, simplifier les règles ou les adapter aux réalités actuelles.

La démarche engagée pour interdire les constructions susceptibles de grever le potentiel d'aménagement des terrains des zones 2AU, actualiser les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, mieux protéger les berges des cours d'eau, mettre à jour les risques, préserver les linéaires commerciaux, est positive. En revanche, certaines des évolutions proposées appellent des observations de la part de l'État, tant au regard du respect du cadre juridique applicable que des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels.

L'avis détaillé ci-après précise l'ensemble de ces remarques, dont je vous saurais reconnaissant de bien vouloir tenir compte avant l'approbation de la procédure.

Bien cordialement

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


Michel Robquin

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Modification n°4 du PLU de la commune d'Erstein

1. Point n°2.1.1. Les risques technologiques

La démarche d'évolution du règlement écrit et graphique visant une meilleure intégration des porteurs à connaissance (PAC) risques technologiques est à saluer. Cependant, le niveau de détail transcrit ne paraît pas adéquat. Il est attendu que le PLU retravaille les recommandations génériques des PAC pour les adapter au contexte. Ainsi, les dispositions devraient être davantage circonstanciées à la vocation des zones concernées. ***Je souhaite donc que les règles soient reformulées***, et vous invite à échanger avec mes services pour adapter ces dispositions.

2. Point n°2.2.1. La maison de l'Environnement et du Développement Durable

Le point 2.2.1 vise à faire évoluer les dispositions réglementaires applicables à la zone UX, afin de permettre l'implantation d'un équipement public dédié à des actions d'éducation à la nature, sur un terrain situé rue André Malraux, à Krafft.

Une première remarque porte sur la lisibilité de l'extrait de plan figurant en page 5 de la notice de présentation : deux croix blanches y apparaissent, alors qu'une seule est censée localiser l'équipement projeté. Il conviendrait de préciser laquelle correspond effectivement à l'implantation envisagée, ou bien s'il s'agit, à ce stade d'une proposition alternative.

Sur le plan réglementaire, la modification introduit une dérogation aux règles d'implantation en zone UX, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle permet notamment de déroger à la règle de recul de 15 mètres jusque-là exigée par rapport à la RD 468.

Cette évolution interroge dans la mesure où ce recul vise à préserver non seulement le bon fonctionnement de la voirie, mais aussi la qualité paysagère de ses abords et l'insertion harmonieuse des constructions, conformément aux principes d'aménagement portés par le PLU. Le rapport de présentation (p.268) rappelle d'ailleurs que les règles d'implantation en zone UX ont notamment pour finalité la préservation du paysage et des abords des voies.

Je demande donc que le dossier explicite les raisons pour lesquelles l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif serait justifiée au plus près de la RD 468.

Enfin, l'adoption de cette mesure reste conditionnée à l'avis favorable de la Collectivité européenne d'Alsace, en sa qualité de gestionnaire de la voirie.

3. Point n°2.2.2 Le camping

Le point 2.2.2 prévoit la création d'un secteur spécifique UEb au sein de la zone UE, afin de répondre aux besoins d'évolution du camping municipal d'Erstein.

Cette nouvelle sectorisation vise à adapter le règlement aux particularités du site, en permettant notamment des aménagements complémentaires considérés comme indispensables à la pérennité et à l'attractivité de cet équipement touristique. Par ailleurs, en créant un secteur dédié, la commune s'assure que ces dispositions dérogatoires ne s'appliquent pas à d'autres emprises de la zone UE, laquelle reste dédiée aux autres équipements publics ou d'intérêt collectif.

La volonté de mieux encadrer l'évolution du camping à travers une sectorisation dédiée est compréhensible et pertinente d'un point de vue d'aménagement.

Toutefois, la rédaction actuelle des points 15 et 16 de l'article 2UE du règlement soulève plusieurs remarques. Sont autorisées sous conditions les constructions à destination d'habitation et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du terrain de camping et des équipements de loisirs.

La condition "qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère" est, en l'état, dépourvue de portée opérationnelle. Aucun critère objectif n'étant fixé, la possibilité d'imposer des exigences lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme est limitée. **Le résultat attendu doit être exprimé de façon précise et vérifiable. Les prescriptions relatives à l'intégration paysagère peuvent être développées à l'article 11 du règlement ou dans une OAP.**

Par ailleurs, la mention "qu'elles soient permises par le PPRI" est juridiquement inexacte : un PPRI ne "permet" pas une construction, mais fixe des prescriptions (interdiction ou autorisations sous conditions) en fonction des aléas identifiés. **Il est donc recommandé de remplacer cette mention des points 15 et 16 par "à condition de respecter les dispositions du PPRI".**

4. Point n°2.2.4 Le maintien des commerces en centre-ville

Dans une logique de lutte contre la dévitalisation commerciale du cœur de ville, le projet de modification prévoit l'extension du périmètre d'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux en habitation au rez-de-chaussée dans plusieurs rues structurantes du centre-ville.

Toutefois, le rapport de présentation ne justifie pas l'extension du périmètre par des éléments concrets de diagnostic : il n'est fait mention ni du taux de vacance commerciale, ni d'évolutions récentes des usages, ni d'enjeux localisés justifiant cette extension.

Il conviendra donc d'apporter une justification circonstanciée de cette mesure, conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

5. Point n°2.2.5 L'erreur de classement d'une parcelle privée

Ce point porte sur la rectification d'une erreur de classement affectant une emprise de 41 m², actuellement intégrée à tort au secteur de zone 1AUz, correspondant à la ZAC Europe, alors même qu'elle ne fait pas partie du périmètre de cette ZAC. La modification vise à reclasser cette parcelle en zone UB.

L'évolution envisagée est difficile à appréhender dans les documents fournis : les extraits de plans de zonage « avant/après » s'appuient sur des fonds de plan différents, sans localisation précise de l'espace concerné.

Il serait souhaitable d'identifier clairement l'emprise visée et de veiller à l'utilisation d'un fond de plan identique entre les deux versions, afin d'éviter toute ambiguïté.

6. Point 2.4.3 Le stationnement

La modification introduit des normes minimales de stationnement applicables notamment aux surfaces destinées à l'entreposage ainsi qu'aux activités de service.

Le stationnement étant fortement consommateur de foncier, il convient de réglementer au plus juste les places nécessaires. Ainsi, de façon générale, les quotas liés à des paramètres non représentatifs du besoin en stationnement, comme le nombre de places obligatoires par tranche de surface de plancher, sont à éviter. Au sein d'une même destination, les besoins peuvent être significativement différents.

Je souhaiterais donc que soient supprimées les dispositions rigides, potentiellement éloignées de la réalité des usages, au profit d'une approche fondée sur les besoins réels générés par les constructions, à l'image de ce qui est proposé pour les « activités de loisirs non listées » en UX et les « entreprises diverses » ou « les équipements exceptionnels non précisés » en UXz, pour lesquels le nombre de places est défini au cas par cas, en fonction des besoins de fonctionnement.

7. Point n°3.1.2 Modification réglementaire : abris pour animaux en zone A

Le projet de modification prévoit d'autoriser, en zone A, la construction d'abris pour animaux sans lien avec une activité agricole. Cette évolution est expliquée par la volonté de tenir compte des exigences de protection animale posées par l'article R.214-18 du code rural, lequel impose la mise en place d'abris contre les intempéries pour les équidés et certains animaux d'élevage.

Cependant, une telle disposition contrevient au cadre juridique applicable aux zones agricoles, tel que défini par le code de l'urbanisme. En effet, l'article L.151-1 dispose que seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone A. Ce critère est interprété de manière constante et stricte par la jurisprudence administrative : un abri pour animaux ne peut être autorisé que s'il est justifié par une activité d'élevage exercée dans le cadre d'une exploitation agricole (TA de Rennes, 2 octobre 2023, n°2104715 ; réponse ministérielle JOAN 20/11/2012, n°5550, réponse ministérielle JO Sénat Q 14/12/2017.)

Par ailleurs, si l'article R.214-18 du code rural impose effectivement des obligations en matière de bien-être animal, il relève de la police sanitaire et n'a pas pour effet de conférer un droit à construire, ni de modifier les règles d'urbanisme applicables en zone agricole. Il appartient aux propriétaires d'animaux de s'assurer que les terrains utilisés permettent de satisfaire à la fois aux exigences du code rural et à celles du code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler le fondement de cette exigence : la zone « A » a vocation à protéger les espaces agricoles, en évitant leur fragmentation progressive par des constructions sans lien avec l'activité agricole. Cette logique vise à prévenir le mitage des terres agricoles.

En l'absence de lien avec une exploitation agricole, les seules constructions non agricoles pouvant être exceptionnellement admises en zone A doivent être autorisées dans le cadre d'un STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cette procédure implique une justification du caractère exceptionnel de la construction et une saisine préalable de la CDPENAF.

Or, en l'espèce, la modification proposée ne prévoit pas la création de STECAL. Elle ne justifie pas du caractère exceptionnel de la mesure. En l'état, elle est donc manifestement contraire au droit en vigueur.

En conséquence, je suis défavorable à ce point et vous demande :

- ***soit de retirer cette disposition du projet de modification n°4 ;***
- ***soit de la reformuler dans le strict cadre d'une création de STECAL après avis de la CDPENAF, avec des prescriptions claires en matière de localisation, insertion et encadrement, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.***

8. Point n°3.1.4 Les annexes

Le point 3.1.4 prévoit l'annexion au PLU :

- du PPRI de l'III, récemment modifié dans ses volets réglementaire et cartographique ;
- des délibérations du conseil municipal instaurant le permis de démolir dans la commune, et soumettant les clôtures à déclaration préalable.

Conformément aux articles L.153-60 et R.153-18 du Code de l'urbanisme, la mise à jour des annexes est indépendante des procédures d'évolution du contenu du PLU, et se prononce par arrêté.

Il s'agit donc d'une erreur de procédure, sans incidence sur la légalité du document. Toutefois, pour se conformer pleinement aux dispositions du code de l'urbanisme, ***il est recommandé de retirer ce point de la procédure de modification et de procéder en parallèle de l'approbation du reste de la présente modification, à la mise à jour des annexes par voie d'arrêté municipal***, seule procédure prévue par le code dans ce cas de figure.