

Département du Bas – Rhin

# Rapport d'enquête publique unique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local  
d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) de la  
Communauté de Communes du PAYS de BARR.

Du 24 mai au 26 juin 2024



## Rapport – Conclusions et AVIS

Alfred MAEHLING  
Commissaire enquêteur



Par décision n° E24 000 016/67 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 février 2024.

## **Références :**

**Arrêté :** Arrêté intercommunal de Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Territoire du Pays de BARR n°A06-2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) du PAYS de BARR en date du 23 avril 2024.

## **Objet de l'enquête :**

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

**Durée de l'enquête :** du mercredi 24 mai à 9h au vendredi 26 juin 2024 à 12h.

## **Plan du rapport de l'enquête publique :**

### **Tome 1 :** Rapport d'enquête

Présentation de l'enquête unique, Avis des PPA, - organisation, déroulement et bilan de l'enquête

### **Tome 2 :**

PV de Synthèse, Mémoire en Réponse et analyse

### **Tome 3 :**

Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur

### **Tome 4 :**

Annexes, pièces et livre des observations du public



Département du Bas – Rhin

# Rapport d'enquête publique unique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local  
d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) de la

**Communauté de Communes du PAYS de BARR.**

Du 24 mai au 26 juin 2024



## **TOME 1 :**

**Rapport d'enquête :**

**Présentation, organisation, déroulement et bilan**

**Alfred MAEHLING**  
**Commissaire enquêteur**

# Rapport du commissaire enquêteur

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Généralités.</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>La genèse du projet de modification n°1 du PLUi du Pays de BARR</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>- Présentation des 49 points de modifications par COMMUNE</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Présentation des 14 points généraux.</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Consultation et avis de l'État, de la MRAe et des PPA.</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête :</b> .....	<b>14</b>
7-1	Désignation du commissaire enquêteur : .....	14
7-2	Prise en compte du dossier d'enquête : .....	14
7-3	Préparation de l'enquête publique : .....	14
7-4	Prescription de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. ....	14
7-5	Publicité de l'enquête : .....	15
7-6	Avis sur la qualité du dossier : .....	15
7-7	Initiative du commissaire enquêteur : .....	15
<b>8</b>	<b>Enquête publique proprement dite :</b> .....	<b>15</b>
8-1	Permanences du commissaire enquêteur. ....	15
8-2	Tableau des Permanences .....	16
8-3	Période de consultation et d'accueil du public : .....	16
8-4	Déroulement de l'enquête : .....	16
8-5	Suivi et gestion des contributions du public : .....	17
8-6	Clôture de l'enquête publique : .....	17
<b>9</b>	<b>Bilan de la concertation du Public</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Particularité de cette enquête ;</b> .....	<b>17</b>

# 1 Généralités.

## Introduction.

La Communauté des Communes du Territoire du Pays de BARR , ( CCTPB ) est localisée au sud du département du Bas-Rhin ( 67), entre la plaine d'Alsace et ses grandes cultures à l'est, son exceptionnel vignoble, le Piémont vosgien et station de montagne et ses pittoresques et beaux villages de la Route des Vins au centre.

Le Pays de Barr compte près de 200 domaines viticoles. Il bénéficie d'une importante capacité hôtelière, d'hébergements insolites et d'un large choix de restauration, dont les typiques fermes-auberges. Sa population actuelle est de l'ordre 25 000 habitants.

Dans cet environnement préservé, s'épanouit un tissu économique local constitué d'entreprises artisanales et d'industries innovantes. , il s'est doté d'un fort potentiel d'accueil pour l'implantation d'entreprises, avec notamment le Parc d'Activité du Piémont d'Alsace de Valff-Goxwiller et la Plateforme d'Alsace centrale (Dambach -La-Ville).

La Communauté des Communes est couverte par le Schéma de cohérence territoriale ( SCoT ) du Piémont des Vosges.

## 2 La genèse du projet de modification n°1 du PLUi du Pays de BARR

### Justification du recours à une procédure de modification du PLUi

Le PLUi du Pays de Barr a été approuvé le 17 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mars 2022. En parallèle de la présente modification n°1, une déclaration de projet a également été prescrite le 6 décembre 2022.

La modification n°1 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

**Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.**

**Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

Objet de la modification n°1 du PLUi

- Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLUi dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone IAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation

Elle couvre la plupart des communes du périmètre du PLUi actuel et vise les thématiques liés :

- A l'habitat ;
- Au développement économique ;
- A l'agriculture ;
- Aux équipements ;
- A l'environnement ;
- Au paysage et au cadre de vie.
- La prise en compte de projets ponctuels, locaux qui s'inscrivent dans les orientations du PADD ;

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

### **Evaluation environnementale des plans et programmes**

Le processus d'évaluation environnementale de la présente procédure se traduit à différents niveaux :

- le rapport de la présente note intitulée « Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur et les mesures envisagées » ;
- les explications figurant dans chacun des points de modification, dans la partie « incidences sur l'environnement » ;

### **Objectifs de la modification et synthèse des réponses apportées**

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux et quelques sujets touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Les principaux objectifs de la modification n°1 et les réponses apportées sont détaillées dans la note de présentation et évaluation environnementale.

- La rectification d'erreurs matérielles
- Des ajustements et des évolutions sur certaines OAP
- Des ouvertures à l'urbanisation ciblées et justifiées de réserves foncières, afin de permettre la réalisation de projets nouveaux d'habitat, ( BARR, EPFIG, ITTERSWILLER ) et d'équipements collectifs ( EPFIG, ZELLWILLER ) .
- Des ajustements, des précisions et des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLUi
- La restitution totale ou partielle de quelques réserves foncières en secteur agricole ou naturel ( EPFIG, ITTERSWILLER , SAINT-PIERRE, ZELLWILLER )

### **Liste détaillée de la modification n°1**

Cette partie détaille l'ensemble des points de la modification n°1.

Dans le rapport de présentation, ces points sont regroupés par communes, classées par ordre alphabétique. La partie « points généraux » détaille les points concernant l'ensemble du territoire intercommunal ou un groupe de communes.

### **Présentation succincte des 63 points de modifications**

- 49 points sont regroupés en **A** par communes
- 14 points en **B** concernent des points généraux

### 3 - Présentation des 49 points de modifications par COMMUNE

#### **ANDLAU**

- 1 - Prolongement de l'emplacement réservé AND 01
- 2 - Création d'un emplacement réservé AND 21
- 3 - Création d'un emplacement réservé AND 22
- 4 - Reclassement de deux petites parcelles de la zone UE en zone UC2
- 5 - Changement de zonage de la parcelle n°255 section 11, classée en zone agricole inconstructible Aa en zone agricole constructible Ac
- 6 - Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

#### **BARR**

- 7 - Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » : Ouverture partielle de la zone IIAU en IAU et reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2
- 8 - Secteur IAU « Hinterer Freiberg » : Ajustement de l'OAP
- 9 - Site des Tanneries Degermann : Pollution des sols
- 10 - Préservation d'un poumon vert
- 11 - Préservation du commerce en pied d'immeuble dans certaines rues du centre-ville

#### **BERNARDVILLE**

- 12 - Secteur IAU « Rue Principale » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

#### **BLIENSCHWILLER**

- 13 - Rectification du tracé de l'emplacement réservé BLI 01
- 14 - Suppression de l'emplacement réservé BLI 02

#### **DAMBACH-LA-VILLE**

- 15 - Suppression de l'emplacement réservé DAM 07
- 16 - Secteur « Moenchhof » : Ajustement de l'OAP
- 17 - Secteur « Rue de la Gare » : Ajustement de l'OAP
- 18 - Secteur « Rue du Bernstein » : Ajustement de l'OAP
- 19 - Secteur « Rue du Falkenstein » : Ajustement de l'OAP
- 20 - Requalification du site « Labonal »
- 21 - Préservation du commerce en pied d'immeuble place du marché dans le centre du bourg

#### **EICHHOFFEN**

- 22 - Secteur « Rue des Industries » : Ajustement de l'OAP

#### **EPFIG**

- 23 - Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole
- 24 - Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat
- 25 - Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAUE destinée aux équipements
- 26 - Ajustement des hauteurs autorisées des constructions à destination d'habitat dans les zones urbaines et instauration d'une hauteur dans la zone à urbanisation future

#### **GERTWILLER**

- 27 - Suppression de l'emplacement réservé GER 03
- 28 - Suppression de l'emplacement réservé GER 21
- 29 - secteur « Heiligenbronnreben » : Ajustement de la limite Nord de la zone IAU

## **GOXWILLER**

- 30 - Ajustement de la règle des clôtures
- 31 - Parc d'activités du Piémont de Goxwiller – Valff

## **HEILIGENSTEIN**

- 32 - Ajustement de l'OAP IAU « Secteur Sud »
- 33 - Reclassement de partie Nord de la parcelle n°87 et de la parcelle 474 en UB2a

## **ITTERSWILLER**

- 34 - Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole
- 35. - Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig »

## **LE HOHWALD**

- 36 - Secteur du « Louisental » : Suppression de la zone à urbanisation future spécifique IAUT et création d'un sous-secteur naturel à vocation touristique pour des habitations démontables
- 37 - Secteur du « Wittertalhof » : Réduction d'un STECAL
- 38 - Secteur IAU du « Herrenhaus » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle.
- 39 - Reclassement de l'étang rue du Zundelkopf en sous-secteur de zone naturelle, ne

## **MITTELBERGHEIM**

- 40 - Aménagement d'un accès MIT 12
- 41 - Augmentation de la hauteur en zone d'activité

## **NOTHALTEN**

- 42 - Ajustement d'une limite entre deux zones urbaines UA/UB2
- 43 - Ajustement de l'OAP secteur « Kraeftzenmatt »

## **REICHSFELD**

- 44 - Lieu-dit « Taubenthal » : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac

## **SAINT-PIERRE**

- 45 - Reclassement partiel d'une réserve foncière IIAU en zone agricole constructible Ac

## **VALFF**

- 46 - Sablière « Helmbacher »
- 47 - Parc d'activités du Piémont de Goxwiller - Valff

## **ZELLWILLER**

- 48- Création d'une zone agricole constructible Ac
- 49 - Reclassement partiel d'une zone réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future pour des équipements

## 4 - Présentation des 14 points généraux.

- 50 - Ajustement de l'OAP Habitat
- 51 - Suppression des sous-secteurs Ac1 et Ac2 et création d'une seule zone agricole constructible Ac
- 52 - Mise à jour du périmètre AOC inconstructible du SCoT
- 53 - Ajustement d'une erreur matérielle concernant l'article 19 UA du règlement écrit
- 54 - Ajustement de la règle portant sur les dispositifs d'énergies renouvelables dans les zones UA, UB, UC et IAU
- 55 - Ajustement de la règle portant sur les ouvertures de toit
- 56 - Ajustement de la règle portant sur les toitures à la « Mansart »
- 57 - Ajustement de la règle portant sur les toitures plates
- 58 - Complément apporté à la règle portant sur les hauteurs des constructions à destination d'habitat
- 59 - Implantation des constructions 2nd rang le long des limites séparatives
- 60 - Ajustement de la règle portant sur les remblais et déblais
- 61 - Suppression de la règle d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans les zones urbaines et à urbaniser
- 62 - Ajustement de la règle portant sur les taupinières
- 63 - Correction d'une erreur matérielle

### Autres points pris en compte

Articulation avec les autres plans et programmes.

1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires de la Région GRAND – EST ( SRADDET )
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des VOSGES ( SCoT )
3. Le Pan Climat Air Energie du PAYS DE BARR

Etat initial de l'environnement.

Le territoire du Pays de Barr se situe à cheval sur trois entités géographiques orientées Nord-Sud qui structurent son organisation :

- la montagne à l'Ouest, avec le secteur forestier du massif vosgien au sein duquel se trouve la clairière du Hohwald et les communes de fonds de vallons,
- le piémont collinaire au centre, où se sont développées les communes viticoles,
- la plaine à l'Est, avec ses villages situés entre axes de communication et le ried.

Le territoire est concerné par le Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau (SAGEECE) du bassin versant Ehn-Andlau-Scheer

Espaces naturels protégés notamment :

- Deux sites Natura 2000 ;
- Des zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- Trois sites gérés par le conservatoire des sites Alsaciens (CAS) ;
- Deux réserves biologiques et forestières.

Les principes de la démarche **Éviter, Réduire, Compenser** pour les projets retenus sont synthétisés dans l'analyse par projet.

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement et les mesures envisagées.

Les incidences notables prévisibles cumulées de la modification n°1, mesures envisagées et suivi par thématique environnementale.

Evaluation NATURA 2000

Le site Natura 2000 n'est pas directement affecté par des modifications du PLUi.

La méthode de L'évaluation et de suivi

### **Résumé non technique.**

Au vu de l'analyse globale, la modification n°1 ne devrait pas contrarier les dispositions du SRADDET.

La modification n°1 est ainsi compatible avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges.

La modification est ainsi compatible avec le PCAET du territoire.

Les incidences directes et indirectes des points de la modification n°1 du PLUi sont neutres, voir nulles au regard des enjeux Natura 2000 du territoire.

Il faut ajouter que la modification n°1 prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 5 zones du territoire :

BARR - Secteur « IIAU- rue du Bitzen / chemin du Bodenweg»

EPFIG- Secteur « IIAU- rue des champs»

EPFIG - Secteur «IIAUE- rue du stade»

ITERSWILLER - Secteur «IIAU- route d'Epfig»

ZELLWILLER - Secteur «IIAUE- Lieu-dit « Sandgrube »»

Finalement, sur l'ensemble des thématiques visées, le projet de modification du PLU de la communauté de communes du Pays de Barr aura des incidences faibles, voire positives sur certaines thématiques.

## 6 Consultation et avis de l'État, de la MRAe et des PPA.

Tableau de synthèse des AVIS des PPA :

PPA	AVIS			
	Favorable	Favorable avec Recommandations	Favorable sous Réserves	Défavorable
Alsace Nature		X		
ARS, point n° 31				X
CdC Vallée de Villé	X			
CCI ALSACE EUROMETROPOLE		X		
Chambre d'AGRICULTURE Alsace		X		
Chambre des METIERS d'Alsace	X			
SNCF IMMOBILIER		X	X	
DDT		X		
Points n°7, 23, 24, 35 et 34			X	
Points n°6, 33 et 35				X
CPDENAF				
Points n° 5 et 44			X	
Points n° 6 et 51				X

Pour rappel,

### Avis défavorables :

**Point n° 6 :** Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

**Point n° 31 :** Parc d'activités du Piémont de Goxwiller - Valff

**Point n° 33 :** Reclassement de partie nord de la parcelle n° 87 et de la parcelle 474 en UB2a

**Point n° 35 :** Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig »

**Point n° 51 :** Suppression des sous-secteurs Ac1 et Ac2 et création d'une seule zone agricole constructible Ac

### Avis Favorables sous réserve :

**Point n° 5 :** Changement de zonage de la parcelle n° 255 section 11, classée en zone agricole i inconstructible Aa en zone agricole constructible Ac

**Point n° 7 :** Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » : Ouverture partielle de la zone IIAU en zone IAU et reclassement de la partie IIAU en cours d'aménagement en UC2

**Point n° 23 :** Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole

**Point n° 24 :** Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat

**Point n° 34 :** Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole

**Point n° 44 :** Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac

## 7 Organisation et déroulement de l'enquête :

### 7-1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E24 000 016/67 du 28-02-2024, Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Alfred MAECHLING, en qualité de commissaire-enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme ( PLUi ) du Territoire du Pays de BARR. ( pièce jointe n° 1 )

### 7-2 Prise en compte du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête comprend :

- a) La note de présentation et évaluation environnementale de 341 pages, comme unique document

### 7-3 Préparation de l'enquête publique :

Réunion préparatoire et de concertation le 11-04-2024 au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR pour une présentation du projet avec le maître d'ouvrage représenté par :

Mme Karine GAUGLER, chargée d'études principale en planification et environnement de l'ADEUS,  
M. Jean-Claude MANDRY, vice-président chargé de l'urbanisme et de la politique foncière et porteur du projet,  
Mme Catherine COLLIN, DGS de la Communauté des Communes,  
Mme Céline KUNTZMANN, assistante de direction.

Nous avons :

- échangé sur les principales modifications envisagées,
- défini et arrêté les modalités de déroulement de l'enquête,
- fixé les dates de début et de fin d'enquête,
- fixé les dates des lieux et des heures de permanences de l'enquête,
- fixé les dates de remise du mémoire en réponse et de son retour ainsi que la date de remise du rapport d'enquête publique.

### 7-4 Prescription de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Par arrêté, n°A06/2024 en date du 23/04/2024, Monsieur Claude HAULLER, Président de la Communauté de Communes du Pays de BARR ( CdC PB ), a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) de la Communauté de Communes du Pays de BARR. ( pièce jointe n° 2 )

Y sont précisées :

- Les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur,
- Les différentes modalités de consultation du dossier
- La présence des registres d'enquête à disposition du public.
- Que Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique sont consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://:plui.paysdebarr.fr>

## 7-5 Publicité de l'enquête :

Conformément à la législation ainsi qu'à l'arrêté, les mesures de publicité légales ont paru dans la presse locale, à **savoir** :

Dans les Dernières Nouvelles d'Alsace les 07-05-2024 et 28-05-2024 ( pièce jointe n° 3 et pièce jointe n°6 )

Dans le journal l'Alsace les 07-05-2024 et 28-05-2024 ( pièce jointe n° 4 et pièce jointe n°6 )

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la Communauté des Communes du pays de BARR: <http://plui.paysdebarr.fr>, pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur tous les tableaux d'affichage officiels de toutes les mairies de la Communauté de Communes du Pays de BARR.

J'ai vérifié cet affichage dans toutes communes de la Communauté de Communes du Pays de BAR avant ou après les permanences. ( pièce jointe n° 5 et pièce jointe n°6 )

Une communication reprenant les informations contenues dans l'arrêté, a été mise sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de BARR.

## 7-6 Avis sur la qualité du dossier :

Le dossier d'enquête préparé par Madame Karine Gaugler de l'ADEUS, chargée d'études principale en planification et environnement de l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur, élément fondamental du dossier, est très structuré, décrit les besoins, précise les enjeux, est imagé et complet.

Les points de la modification n°1 sont bien détaillés.

- 49 points sont regroupés par communes, classées par ordre alphabétique et listés.

- 14 points « points généraux » détaillent les points concernant l'ensemble du territoire intercommunal ou un groupe de communes.

Le dossier est clair, facile d'accès et permet de comprendre aisément le programme de la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de BARR.

## 7-7 Initiative du commissaire enquêteur :

12 mai 2024, j'ai effectué une visite de certains sites, notamment les zones et des secteurs impactés par cette modification ainsi que d'autres lieux concernés, avec M. Jean-Claude MANDRY, vice-président chargé de l'urbanisme et de la politique foncière et porteur du projet. Cette visite m'a permis de mieux cerner certains besoins de modification.

Le 12-06 je me suis rendu sur site à ITTERSWILLER et sur celui de Saint-André à Andlau, puis sur le site « Hinterer-Freiberg » à BARR sur invitation du collectif de riverains opposés au projet pour me faire constater l'état des lieux.

# 8 Enquête publique proprement dite :

## 8-1 Permanences du commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, aux lieux, dates et horaires mentionnés dans l'arrêté et rappelées dans les mesures publicitaires et d'après le tableau ci-dessous.

## 8-2 Tableau des Permanences

Dates		Lieu	Matin	Lieu	Après-midi
Vendredi	24-mai	Barr- CCPB-Siège	9h - 12h		
Lundi	27-mai	Nothalten	9h - 11h		
Vendredi	31-mai	Andlau	9h - 12h	Le Howald	13h - 15h
Lundi	03-juin	Dambach-la-Ville	9h - 12h	Eichhoffen	14h - 16h
Jeudi	06-juin	Saint-Pierre	10h - 12h	Zellwiller	16h30 - 18h30
Vendredi	07-juin	Epfig	9h - 12h	Barr Ville	14h - 16h30
Mercredi	12-juin	Mittelbergheim	9h30 - 12h	Andlau	14h - 15h30
Mardi	18-juin	Valff	9h - 11h	Goxwiller	16h - 18h
Lundi	24-juin	Epfig	9h - 12h	Dambach-la-Ville	15h - 17h
Mercredi	26-juin	Barr- CCPB-Siège	9h - 12h		

## 8-3 Période de consultation et d'accueil du public :

L'Enquête Publique a duré 34 jours consécutifs, du 24 mai à 9h au 26 juin à 12h, aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux des mairies désignées comme lieux d'enquête.

Le dossier complet de l'enquête était à la disposition du public aux heures et aux jours habituels d'ouverture dans chacune des 20 mairies et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plui.paysdebarr.fr> du 24 mai au 26 juin 2024.

## 8-4 Déroulement de l'enquête :

Dans toutes les mairies et au siège de la Communauté de Communes du Pays de BARR, une salle m'était réservée pour tenir la permanence

Sur tous les lieux d'enquête j'ai été très bien reçu.

Les permanences se sont déroulées sereinement dans un excellent état d'esprit sans anicroche.

Au cours des permanences, selon les questions posées et à ma demande, les secrétariats des mairies m'ont toujours rapidement procurés les pièces complémentaires du PLUi quand j'en exprimais le besoin.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pouvait transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignant sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes ou bien dans le registre ouvert dans toutes les mairies des communes membres ;

- soit en les transmettant par voie postale au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr – 57 rue de la Kirneck / BP40074 – 67142 BARR Cedex avec la mention « A l'attention de M. le commissaire enquêteur – Enquête publique – Modification n°1 de droit commun du PLU intercommunal »,

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plui.@paysdebarr.fr](mailto:plui.@paysdebarr.fr) « A l'attention de M. le commissaire enquêteur – Enquête publique – Modification n°1 de droit commun du PLU intercommunal »,

## 8-5 Suivi et gestion des contributions du public :

1 : celles déposées dans les 21 registres d'enquête.

Avec Mme C. KUNTZMANN, assistante de direction de la Communauté de Communes du Pays de BARR, mon principal point relais, il a été convenu qu'elle collectera, chaque fin de semaine les contributions déposés dans l'ensemble des registres ouverts et qu'elle me les transfèrera en début de la semaine suivante.

2 : et que les contributions parvenues par voie électronique à l'adresse : [plui.@paysdebarr.fr](mailto:plui.@paysdebarr.fr) me soient transférées après réception.

Ces contributions collectées ont toutes été collées dans les registres d'enquête des communes concernées à la fin de l'enquête, le jeudi 27 juin, avant la clôture des registres.

Cette organisation m'a permis, avec un léger décalage, de suivre pratiquement en temps réel l'intérêt du public et l'évolution de l'enquête.

Je tiens à remercier Mme Kuntzmann de la parfaite gestion de cette procédure.

## 8-6 Clôture de l'enquête publique :

Le mercredi 26 juin 2024 à 12h heures, la consultation du public étant terminée, l'adresse mail [plui.@paysdebarr.fr](mailto:plui.@paysdebarr.fr) a été fermée et les registres d'enquête publique ont été retirés dans toutes les mairies et au siège de la Communauté de Communes du Pays de BARR.

Le jeudi 27 juin, au siège de la Communauté de Communes du Pays de BAR, j'ai récupéré tous les registres pour les clôturer, du fait de la dispersion et des horaires d'ouverture différents des 20 mairies du territoire.

## 9 Bilan de la concertation du Public

Tous modes d'expressions confondus, l'enquête publique, du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de BARR, à récolté :

**128 contributeurs** sont intervenus,

**10 notes** m'ont été remises en mains propres puis collées dans les registres,

**3 mails** "pétitions", dont 1 seul des 10 exemplaires identiques de la série du point 8, ont été collés dans les registres d'enquête.

Dans 6 communes, Bourgheim, Gertwiller, Goxwiller, Itterswiller et à Stotzheim les registres sont restés vierges. A Mittelbergheim les 2 consultations concernaient des communes voisines,

**81 contributeurs** se sont rendus sur les lieux d'enquête pour consulter le dossier, pour consigner leurs observations, pour s'informer, pendant et hors permanences, dont de nombreux propriétaires méfiants, qui par acquis de conscience ont vérifié que leur propriété n'est pas impactée par une modification.

J'ai pu répondre et résoudre un grand nombre de préoccupations, d'inquiétudes et de demandes du public, notamment aux :

**17 demandes**, non recevables, sur lesquelles j'ai donné une réponse claire et sans ambiguïtés.

Mais pas aux :

**24 observations qui ont été inscrites au mémoire en réponse.**

## 10 Particularité de cette enquête ;

**17 demandes** d'ouvertures à l'urbanisme de parcelles privées, sur 9 communes, ont été déposées dans les registres d'enquête. Elles ne sont pas recevables car non inscrites dans la présente modification et interdites par la Loi Climat Résilience, objectif ZAN, ( Zéro Artificialisation Nette ).

**20 registres** d'enquêtes dispersés dans chaque commune de la Communauté de Communes du Pays de BARR et **1** registre au siège.

Création d'un **livre** des principales observations exprimées. ( voir annexes dans Tome 4 ).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

28/02/2024

N° E24000016 /67

Le magistrat désigné

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 23 février 2024, la lettre par laquelle la Communauté de communes du Pays de Barr demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi du Territoire du Pays de Barr ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'article L. 2223-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Alfred Maechling est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Charles Waldvogel est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la Communauté de communes du Pays de Barr, à M. Alfred Maechling et à M. Charles Waldvogel.

Fait à Strasbourg, le 28 février 2024

Le magistrat désigné,

Pour expédition conforme,  
le greffier





DEPARTEMENT DU BAS -RHIN  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

**ARRETE N°A06/2024PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE  
PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN  
N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE BARR**

**LE PRESIDENT**

- VU l'ordonnance N°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, modifiée par la loi N°2018-148 du 2 mars 2018 ;
- VU le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- VU le décret N°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- VU le décret N°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5214-16 ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et L153-20 et R153-8 à R153-10 ;
- VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- VU l'Arrêté Préfectoral du 22 octobre 2012 portant création de la Communauté de Communes Barr Bernstein par fusion des Communautés de Communes du Piémont de Barr et du Bernstein et de l'Ungersberg et adoption de ses statuts ;
- VU l'Arrêté Préfectoral du 30 décembre 2016 portant changement de dénomination, mise en conformité partielle et refonte statutaire de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;

Accuse de réception en préfecture  
067-200034270-20240423-A06-2024-PLU-AR  
Date de télétransmission : 25/04/2024  
Date de réception préfecture : 25/04/2024

- VU** l'Arrêté Préfectoral en date du 28 mars 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges approuvé le 14 juin 2007 par le Syndicat Mixte du Piémont des Vosges et révisé le 17 février 2022 ;
- VU** la délibération N°081/07/2014 du Conseil de Communauté du 18 novembre 2014 portant transfert de la compétence à la Communauté de Communes du Pays de Barr Bernstein en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale en perspective de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal ;
- VU** la délibération N°081/07/2019 du Conseil de Communauté adoptée en séance extraordinaire du 17 décembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr et abrogation de la carte communale de la Commune de Reichsfeld ;
- VU** la délibération N°011/01/2022 du Conseil de Communauté adoptée en séance du 29 mars 2022 portant approbation de la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr ;
- VU** l'arrêté A06-2023 du président de la Communauté de Communes du Pays de Barr prescrivant la modification de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr ;
- VU** la délibération N°005-01-2024 du Conseil de Communauté adoptée en séance du 23 janvier 2024 portant justification et décision d'ouverture à urbanisation de zones IIAU ;
- VU** la décision N°E24000016/67 en date du 28 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg portant désignation de Monsieur Alfred MAECHLING commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Charles WALDVOGEL commissaire enquêteur suppléant, en vue de procéder à l'enquête publique unique relative à modification n°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire du Pays de Barr ;
- VU** l'ensemble des éléments composant le dossier d'enquête ;

**CONSIDERANT** qu'il convient dès lors de prescrire les mesures destinées à l'ouverture et l'organisation de **l'enquête publique unique** ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 : Objet de l'enquête publique unique

Une enquête publique unique est organisée afin de recueillir les observations du public sur le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

Accusé de réception en préfecture 067-200034270-20240423-A06-2024-PLUi-AR Date de télétransmission : 25/04/2024 Date de réception préfecture : 25/04/2024
--

Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone IAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation.

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i) ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i)...

Le projet de modification N° 1 de droit commun a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

## **ARTICLE 2 : Décisions susceptibles d'être prises à l'issue de l'enquête**

Au terme de l'enquête, le projet de modification N° 1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

## **ARTICLE 3 : Commissaire enquêteur**

Par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, ont été désignés :

- Monsieur Alfred MAEHLING, Commissaire Enquêteur titulaire,
- Monsieur Charles WALDVOGEL, Commissaire Enquêteur suppléant.

## **ARTICLE 4 : Dates de l'enquête publique**

L'enquête publique sur 35 jours se déroulera du **vendredi 24 mai 2024 à partir de 9 heures, jusqu'au mercredi 26 juin 2024 à 12 heures.**

## **ARTICLE 5 : Dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique est composé de l'ensemble des pièces et avis exigés en vertu de l'article R123-B du code de l'urbanisme.

Le projet de modification N° 1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal contient :

Accusé de réception en préfecture  
057-200034270-20240423-A08-2024-PLU-AR  
Date de télétransmission : 25/04/2024  
Date de réception préfecture : 25/04/2024

- la note de présentation et l'évaluation environnementale,

Pendant toute la durée de l'enquête définie à l'article 2 ci-dessus, le public pourra consulter gratuitement le dossier d'enquête :

I. Sur support papier :

- A. Dans les locaux de la Communauté de Communes du Pays de Barr (57 rue de la Kirneck, 67140 Barr), siège de la présente enquête publique, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi (fermeture) ;
- B. Dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Barr, aux jours et heures d'ouverture habituels au public tels qu'ils figurent dans le tableau annexé au présent arrêté ainsi que lors des permanences assurées par le commissaire enquêteur et indiquées à l'article 7 du présent arrêté.

II. En version numérique :

- A. Sur le site internet de la Communauté de Communes :  
**<http://plui.paysdebarr.fr>**
- B. Sur un poste informatique installé spécialement à cet effet dans les locaux de la Communauté de Communes du Pays de Barr (57 rue de la Kirneck, 67140 Barr), siège de la présente enquête publique, aux jours et heures susmentionnés.

## ARTICLE 6 : Expression des observations et propositions

Un registre d'enquête est tenu à la disposition du public dans chacun des lieux mentionnés à l'article 7 pour lui permettre de consigner ses observations et propositions.

Les observations et propositions pourront également être transmises soit par voie postale au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr, à l'adresse suivante : **57 rue de la Kirneck, BP 40074, 67142 BARR cedex**, avec la mention « **A l'attention de M. le commissaire enquêteur – Enquête publique – Modification N°1 de droit commun du PLU Intercommunal** », soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :

**[plui@paysdebarr.fr](mailto:plui@paysdebarr.fr)**

(les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9 h 00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h).

En outre, les observations et propositions écrites ou orales seront également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures mentionnées à l'article 7.

Information relative à la protection des données personnelles : toutes les observations et propositions présentées seront traitées par le commissaire enquêteur et la Communauté de Communes du Pays de Barr. Sauf mention expresse contraire, le nom de leur auteur pourra figurer dans le rapport ou les conclusions de la commission d'enquête qui seront mise à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article 10.

Accusé de réception en préfecture  
067-200034270-20240423-AD6-2024-PLUI-AR  
Date de télétransmission : 25/04/2024  
Date de réception préfecture : 25/04/2024

## ARTICLE 7 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public toutes communes confondues pour recevoir ses observations :

Dates		Lieu	Matin	Lieu	Après-midi
Vendredi	24 mai	Barr - CCPB – Siège	9h - 12h		
Lundi	27 mai	Nothalten	9h - 11h		
Vendredi	31 mai	Andlau	9h - 12h	Le Hohwald	13h - 15h
Lundi	3 juin	Dambach-La-Ville	9h - 12h	Eichhoffen	14h-16h
Jeudi	6 juin	Saint-Pierre	10h-12h	Zellwiller	16h30-18h30
Vendredi	7 juin	Epfig	9h - 12h	Barr Ville	14h-16h30
Mercredi	12 juin	Mittelbergheim	9h30-12h	Andlau	14h-15h30
Mardi	18 juin	Valff	9h - 11h	Goxwiller	16h - 18h
Lundi	24 juin	Epfig	9h - 12h	Dambach la Ville	15h- 17h
Mercredi	26 juin	Barr - CCPB – Siège	9h - 12h		

Le commissaire enquêteur peut visiter les lieux, se faire communiquer des documents, auditionner toutes personnes ou services utiles, organiser une réunion publique et proroger la durée de l'enquête sur décision motivée, pour une durée maximum de 15 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange durant cette période de prolongation de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

## ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu par l'article 4, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Président de la Communauté de Commune du Pays de Barr et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr dispose d'un délai de huit jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête publique pour transmettre au Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L123-15 et R123-19 du Code de l'Environnement, relate le déroulement de l'enquête et examine les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées :

Accuse de réception en préfecture  
057-200034270-20240423-A06-2024-PLUib-AR  
Date de télétransmission : 23/05/2024  
Date de réception préfecture : 23/05/2024

- au Président du Tribunal Administratif,
- à Monsieur le Préfet du département du Bas-Rhin.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

#### **ARTICLE 9 : Consultation du rapport et des conclusions de la commission d'enquête**

Le rapport et les conclusions motivées rendus par le commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article 8, seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Barr à l'adresse suivante :

**<http://plui.paysdebarr.fr>**

ainsi que dans les locaux de la Communauté de Communes, 57 rue de la Kirneck à Barr, durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Pendant cette même durée, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera également tenue à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, ainsi que dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

#### **ARTICLE 10 : Personne responsable du projet et demandes d'informations**

Le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr relève de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Barr, présidée par Monsieur Claude HAULLER, à qui des informations complémentaires relatives au projet de de modification N°1 de droit commun du PLUi et à la présente enquête publique peuvent être demandées par voie postale à l'adresse suivante : M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr, 57 rue de la Kirneck, BP 40074, 67142 BARR Cedex.

Ces informations peuvent aussi être obtenues auprès des services de la Communauté de Communes du Pays de Barr par téléphone au **03 88 58 52 22** ou par courriel à l'adresse

**[plui@paysdebarr.fr](mailto:plui@paysdebarr.fr)**

#### **ARTICLE 11 : Mesures de publicité**

Un avis portant les indications du présent arrêté sera :

- publié en caractère apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux suivants :
  - o les Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA)
  - o l'Alsace ;
- publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Barr, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;

Accusé de réception en préfecture  
057-200034270-20240423-A06-2024-PLUi-AR  
Date de télétransmission : 25/04/2024  
Date de réception préfecture : 25/04/2024

- affiché au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr, ainsi que dans les 20 communes membres, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le Président de la Communauté de Communes et les Maires des communes concernées, et fera l'objet d'une transmission au Président de la commission d'enquête.

Un exemplaire des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera annexé aux dossiers :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

#### **ARTICLE 12 : Mesures d'exécution**

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera également publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dont ampliation sera adressé :

- à Monsieur le commissaire enquêteur ;
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg ;
- à Madame la Préfète du Bas-Rhin ;
- à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres.

Fait à Barr, le 23 avril 2024



Claude HAULLER  
Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Claude Hauller', written over the printed name.

*Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.*

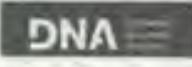


Du 7 et 28 mai 2023

28

# Annonces légales et judiciaires

---



**POUR VOS RENDEZ-VOUS COMMERCIAUX**

**Monaïm Badich**

Tél. 07 85 68 33 57

**PARTENAIRE**

Des adresses utiles pour la justice et le droit  
des avis de justice et des avis de justice - l'abonnement de  
<https://www.marchepublique.com>  
<https://www.marchepublique.com>

---

## Enquête publique



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE BARR**

**Avis d'enquête publique unique**

**Modification N°1 de droit commun du plan  
local d'urbanisme intercommunal**

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00. Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU. Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en oeuvre des règles du PLU dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation.

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAECHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr. Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

La commission enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plu1.paysdebarr.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignant sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres ;
- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kirsneck / BP40074 - 67142 BARR Cedex ;
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante [plu1@paysdebarr.fr](mailto:plu1@paysdebarr.fr).

Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.

Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLU comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.

L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLU et d'attribution de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kirsneck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.

419158200

---

**PRÉFECTURE DU BAS-RHIN**

**Direction de la coordination des politiques publiques et de  
l'appui territorial**

**Bureau de l'environnement et de l'utilité publique**

**Avis d'enquête publique**

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) et le registre seront à la disposition du public aux jours et horaires suivants :	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur
CCPB 57 rue de la Kirmack - BARR (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 8h30 à 12h Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 13h00 à 17h	Vendredi 24 mai de 9h à 12h Mercredi 26 juin de 9h à 12h
ANDLAU 1 place de la Mairie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Mercredi de 14h à 15h30	Vendredi 31 mai de 9h à 12h Mercredi 12 juin de 14h à 15h30
BARR 1 place de l'Hôtel de Ville	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h30 Vendredi de 14h à 16h30	Vendredi 7 juin de 14h à 16h30
BERNARDVILLE 12 rue Principale	Mardi de 17h30 à 18h30	/
BLIENSCHWILLER 13 rue du Winzenberg	Mardi et jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	/
BOURGHEIM 1 grand Rue de la Kirmack	Lundi de 16h à 18h30 Jeudi et samedi de 8h30 à 11h Vendredi de 14h à 16h	/
DAMBACH LA VILLE 11 place du Marché	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi, mardi et jeudi de 15h à 17h Samedi de 8h à 10h	Lundi 3 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 15h à 17h
DICHHOFFEN 2 place de la Mairie	Lundi et mercredi de 13h à 16h Vendredi de 8h à 12h	Lundi 3 juin de 14h à 16h
EFFIG 3 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h	Vendredi 7 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 9h à 12h
GERTWILLER 20 rue Principale	Lundi et mercredi de 9h à 12h Lundi de 14h à 16h30 - mercredi de 14h à 17h Jeudi de 15h30 à 18h	/
GOXWILLER 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 16h à 18h Jeudi de 9h à 11h	Mardi 18 juin de 16h à 18h
HEIJENSTERN 40 rue Principale	Mardi de 16h30 à 18h Mercredi et vendredi de 9h à 11h30	/
ITERSWILLER Route des Vins	Lundi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h Mardi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h	/
LE HORNWALD 6 place de la Mairie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 15h à 18h Vendredi de 13h à 15h	Vendredi 31 mai de 13h à 15h
MITTELBERGHEIM 12 rue Principale	Lundi de 16h à 19h - mardi de 13h30 à 14h30 Mercredi de 9h à 13h - jeudi de 14h à 17h30	Mercredi 12 juin de 9h30 à 12h
NOTHALTEN 34 route des Vins	Du lundi au vendredi de 9h à 11h45	Lundi 27 mai de 9h à 11h
RECHSFELD 1 place de la Mairie	Lundi de 16h à 18h Mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
SAINTE PIERRE 14 rue de l'Eglise	Mardi de 18h à 20h Jeudi de 10h à 12h Vendredi de 13h à 16h	Jeudi 6 juin de 10h à 12h
STOTZHEIM 39 route Romaine	Lundi de 13h à 16h Mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
VALFF 140a rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 9h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 19h	Mardi 18 juin de 9h à 11h
ZELLWILLER 47 rue Principale	Lundi de 15h à 17h Mercredi de 10h à 12h Jeudi de 16h30 à 18h30	Jeudi 6 juin de 16h30 à 18h30

Une enquête publique est présentée sur la demande présentée par la société CIC EST en vue d'obtenir auprès du préfet du Bas-Rhin une autorisation d'ouverture de travaux miniers et un permis d'exploitation d'un dispositif de géothermie (captage/jeet en rappel) sur le site de la société situé sur le territoire de la commune de Strasbourg (31 rue Jean Wenger-Valentin 67000 Strasbourg).  
L'enquête, d'une durée de 33 jours, se déroulera du lundi 27 mai 2024 à 9h00 au vendredi 28 juin 2024 inclus 17h00, heure de clôture de l'enquête publique, en mairie de Strasbourg (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) et en mairie de quartier centre-ville (place Broglie, 67000 Strasbourg).  
Le président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Benoît Matol, ingénieur en environnement, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Yves Jeunesse en qualité de commissaire enquêteur suppléant.  
Le dossier d'enquête relatif à ce projet est assorti d'une étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, de la réponse de l'exploitant à l'avis de l'autorité environnementale et des autres avis obligatoires qui ont été rendus.  
Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet peut être consulté par le public :

- sur support papier, à la mairie de Strasbourg (centre administratif, siège de l'enquête publique, et à la mairie de quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur un poste informatique, à la mairie siège de l'enquête de Strasbourg et à la mairie de quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Geothermie/Geothermie-Basse-temperature/Basse-temperature> sous la rubrique Permis d'Exploiter CIC EST. Pendant la durée de l'enquête, le public peut formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :
- sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans les mairies de Strasbourg et quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par écrit ou par oral, par le commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures de permanence précisés ci-dessous :
- par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Strasbourg, siège de l'enquête (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) ;
- par voie électronique à l'adresse électronique : [pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr) en mentionnant comme objet « Enquête publique PEX-DAOTM CIC EST ».

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur pendant les permanences prévues ci-dessus sont consultables au siège de l'enquête.  
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables à l'adresse internet susmentionnée.  
Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la mairie de Strasbourg (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) et à la mairie de quartier centre-ville aux jours et heures suivants :

- lundi 27 mai 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)
- mercredi 05 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 (en mairie de quartier centre-ville place Broglie)
- samedi 15 juin 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de quartier centre-ville place Broglie)
- samedi 22 juin 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)
- vendredi 28 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)

Des informations peuvent être demandées auprès de monsieur Thierry Meunier, responsable du projet ([thierry.meunier@anteagroup.fr](mailto:thierry.meunier@anteagroup.fr)).  
Des informations relatives à l'enquête pourront être également consultées à l'adresse internet susmentionnée.  
À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

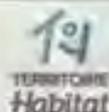
- sur support papier, à la mairie de Strasbourg, et à la préfecture du Bas-Rhin (bureau n°103) ;
- par voie dématérialisée, à l'adresse internet susmentionnée.

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête sont deux arrêtés préfectoraux portant respectivement autorisation d'ouverture de travaux miniers et permis d'exploitation d'une installation de géothermie, ou portant refus.

41262460

## Marchés publics et privés

### Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

Du 7 et 28 mai 2024

14

# Annonces légales et judiciaires

**L'ALSACE**
**POUR VOS RENDEZ-VOUS COMMERCIAUX**
**Monaim Badich**  
 Tél. 07 85 68 33 57

**PARTENAIRE**

 des acheteurs publics pour la publicité et la pub  
 des avis de presse & web - Profil acheteur - Plateforme de

Le journal à l'annonce légale le plus attractif

## Enquête publique



### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

#### Avis d'enquête publique unique

#### Modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00. Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU. Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en oeuvre des règles du PLU dans une zone ;
- Diminuer des possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone UA) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation.

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAECHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées, comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) et le registre seront à la disposition du public aux jours et heures suivants :	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plu1.paysdebarr.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignait sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres ;

- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kimeck / BP40074 - 57142 BARR Cedex ;

- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plu1@paysdebarr.fr](mailto:plu1@paysdebarr.fr)

Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.

Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLU comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.

L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur l'adès évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLU et d'abrogation de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kimeck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.

412158200



### COMMUNE DE BOURBACH-LE-HAUT

#### Modification simplifiée du PLU

Le public est informé que la commune a engagé une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pendant un mois, soit du 21 mai 2024 au 21 juin 2024 inclus, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre accompagnant l'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée en Mairie de Bourbach-le-Haut, 8 route Joffre 68290 Bourbach-le-Haut, aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi que par voie dématérialisée sur le site internet <https://bourbach-le-haut.pregma-scf.com>

Les observations pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse de la mairie.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de sa mise à disposition.

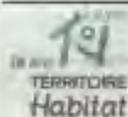
Le Maire,  
Joël Mansuy

CCPB 57 rue de la Kimsack - BARR (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 8h30 à 12h Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 13h30 à 17h	Vendredi 24 mai de 9h à 12h Mercredi 26 juin de 9h à 12h
ANDLAI 1 place de la Mairie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Mercredi de 14h à 15h30	Vendredi 31 mai de 8h à 12h Mercredi 12 juin de 14h à 15h30
BARR 1 place de l'Hôtel de Ville	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h30 Vendredi de 14h à 16h30	Vendredi 7 juin de 14h à 16h30
BERNARDVILLE 12 rue Principale	Mardi de 17h30 à 18h30	/
BIENSCHWILLER 13 rue du Winzenberg	Mardi et jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	/
BOURGHHEIM 1 grand Rue de la Kimsack	Lundi de 16h à 18h30 Jeudi et samedi de 8h30 à 11h Vendredi de 14h à 16h	/
DAMBACH LA VILLE 11 place du Marché	Du lundi au vendredi de 8h -12h Lundi, mardi et jeudi de 15h à 17h Samedi de 8h à 10h	Lundi 3 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 15h à 17h
EICHHOFFEN 2 place de la Mairie	Lundi et mercredi de 13h à 18h Vendredi de 8h à 12h	Lundi 3 juin de 14h à 16h
EPFIS 3 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h	Vendredi 7 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 9h à 12h
GERTWILLER 20 rue Principale	Lundi et mercredi de 9h à 12h Lundi de 14h à 16h30 - mercredi de 14h à 17h Jeudi de 15h30 à 18h	/
GOXWILLER 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 16h à 18h Jeudi de 9h à 11h	Mardi 18 juin de 16h à 18h
HEILIGENSTEIN 40 rue Principale	Mardi de 16h30 à 18h Mercredi et vendredi de 9h à 11h30	/
ITERSWILLER Route des Vins	Lundi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h Mardi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h	/
LE HOHWALD 6 place de la Mairie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 15h à 18h Vendredi de 13h à 15h	Vendredi 31 mai de 13h à 15h
MITTELBERGHEIM 12 rue Principale	Lundi de 16h à 18h - mardi de 13h30 à 16h30 Mercredi de 9h à 13h - jeudi de 14h à 17h30	Mercredi 12 juin de 9h30 à 12h
NOTHALTEN 34 route des Vins	Du lundi au vendredi de 9h à 11h45	Lundi 27 mai de 9h à 11h
REICHSFELD 1 place de la Mairie	Lundi de 16h à 18h Mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
SAINTE PIERRE 14 rue de l'Eglise	Mardi de 18h à 20h Jeudi de 10h à 12h Vendredi de 16h à 19h	Jeudi 6 juin de 10h à 12h
STOTZHEIM 39 route Romaine	Lundi de 13h à 16h Mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
VALFF 140a rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 9h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 18h	Mardi 16 juin de 9h à 11h
ZELLWILLER 47 rue Principale	Lundi de 15h à 17h Mercredi de 10h à 12h Jeudi de 16h30 à 18h30	Jeudi 6 juin de 16h30 à 18h30

411200800

## Marchés publics et privés

### Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



## TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

TERRITOIRE HABITAT (OPH) lance une consultation en procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L 2123-1 et R 2123-1 Ter du Code de la commande publique.

pour :  
Prog 3121 - Démolition d'une tour de 15 étages au 8 rue Budapest à 90000 BELFORT

Avis complet sur : [www.th90.fr](http://www.th90.fr)

Dossier de consultation disponible sur : [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com)

412285300



## TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

TERRITOIRE HABITAT (OPH) lance une consultation en procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L 2123-1 et R 2123-1 Ter du Code de la commande publique.

pour :  
Réhabilitation énergétique de 40 logements situés 6, 8, 10, 14 et 18 Boulevard de Latre de Tassigny à 90100 DELLE - Prog 8709

Avis complet sur : [www.th90.fr](http://www.th90.fr)

Dossier de consultation disponible sur : [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com)

412431000

# L'ALSACE

## Annonces Légales & Judiciaires

LE JOURNAL L'ALSACE FAIT RÉFÉRENCE  
SUR LE TERRITOIRE LOCAL OU RÉGIONAL

LEADER DE LA PQR SUR LE HAUT-RHIN, L'Alsace donne une caution éditoriale pour des campagnes de communication institutionnelle et de sensibilisation collective auprès du grand public: citoyens, consommateurs, usagers...

POUR 75 % DES DÉCIDEURS

LA PRESSE QUOTIDIENNE RÉGIONALE joue un rôle important dans leur activité professionnelle.

## Affichage de l'avis d'enquête à EICHHOFFEN

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**Modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal**

**Communauté de Communes du Pays de Barr**

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 09h00 au mercredi 20 juin 2024 à 12h00.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU.

Sauf dérogations prévues par la loi, elle est en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction récurrentes de la mise en œuvre des règles du PLU dans une zone
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU)
- Permettre des ouvertures à urbanisation

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAECHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) sera à la disposition du public, aux jours et heures suivants :	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur
<b>COPE</b> 57 rue de la Kimeck - (SAINT-PIERRE) (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 13h30 à 17h00	Vendredi 24 mai de 09h à 12h Mardi 28 juin de 09h à 12h
<b>ADELAU</b> 1 place de la Mairie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h à 12h Samedi de 14h à 17h30	Vendredi 21 mai de 09h à 12h Mardi 27 juin de 14h à 17h30
<b>BARR</b> 1 place de l'Église de l'Est	Du lundi au vendredi de 09h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h30 Samedi de 14h à 17h30	Vendredi 7 juin de 14h à 17h30
<b>BERNARDVILLE</b> 11 rue Principale	Mardi de 14h30 à 18h00	
<b>BUELSCHWILLER</b> 13 rue du Vintzenberg	Lundi et jeudi de 09h à 12h et de 14h à 17h	
<b>BOURGHEIM</b> grand Rue de la Kimeck	Lundi de 10h à 18h30 jeudi et samedi de 09h30 à 11h Samedi de 14h à 18h	
<b>DAMBACH LA VILLE</b> 11 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 09h à 12h Lundi, mardi et jeudi de 14h à 17h Samedi de 09h à 12h	Lundi 3 juin de 09h à 12h Lundi 24 juin de 14h à 17h
<b>EICHHOFFEN</b> 2 place de la Mairie	Lundi et mercredi de 10h à 18h Samedi de 09h à 12h	Lundi 3 juin de 10h à 18h
<b>ERDRE</b> 2 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 09h30 à 12h	Mardi 27 juin de 09h à 12h Lundi 24 juin de 09h à 12h
<b>GERTWILLER</b> 20 rue Principale	Lundi de 10h à 12h et de 14h à 17h Lundi de 14h à 17h30 - samedi de 14h à 17h jeudi de 17h30 à 19h	
<b>GORVILLE</b> 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 10h à 18h jeudi de 09h à 12h	Mardi 18 juin de 10h à 18h
<b>HELSCHWITZER</b> 42 rue Principale	Mardi de 10h30 à 18h Mardi et vendredi de 09h à 11h30	
<b>STERNWILLER</b> Rue de la Vierge	Mardi et vendredi de 09h à 12h et de 14h à 17h	
<b>LE HORNWALD</b> 8 place de la Mairie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 15h à 18h Samedi de 13h à 17h	Vendredi 31 mai de 13h à 17h
<b>WITTELSBERGHEIM</b> 12 rue Principale	Lundi de 10h à 12h et mardi de 13h30 à 16h30 Samedi de 09h à 12h et jeudi de 14h à 17h30	Mardi 27 juin de 09h à 12h
<b>NUTALTEN</b> 24 rue des Vins	Du lundi au vendredi de 09h à 11h45	Lundi 27 mai de 09h à 11h
<b>REICHSFELD</b> 1 place de la Mairie	Lundi de 10h à 12h Mardi, mercredi et vendredi de 09h à 12h	
<b>SAINTE-FELIX</b> 14 rue de l'Église	Mardi de 10h à 12h jeudi de 10h à 12h vendredi de 10h à 12h	jeudi 6 juin de 10h à 12h
<b>STODTCHIM</b> 23 rue Romane	Lundi de 12h à 18h Mardi et vendredi de 09h à 12h	
<b>WALFF</b> 150 rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 09h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 19h	Mardi 18 juin de 09h à 11h
<b>ZELLSWILLER</b> 47 rue Principale	Lundi de 10h à 12h Mardi de 10h à 12h jeudi de 10h30 à 12h30	jeudi 6 juin de 10h30 à 12h30

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plu1.paysdebarr.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignants sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres
- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kimeck / BP40074 - 67142 BARR Cedex
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plu1@paysdebarr.fr](mailto:plu1@paysdebarr.fr).

Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 09h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.

Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLU comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.

L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur l'évaluation est joint au dossier responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLU et l'autorité responsable de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kimeck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.



## Remarques concernant les publications légales et l'Avis d'affichage

### Arrêté du Président de la CdC du Pays de BARR :

Page 3 : article 4, l'enquête publique a duré **34 jours**, non 35

### Publications l'égales :

**Il n'y a pas de commission d'enquête**

Mais il est mentionné

- *Les courriers sont à adresser à M. le président de la commission d'enquête !!!*

Ma réaction :

Le 7 mai, dès la parution dans les DNA, par téléphone j'ai pris contact avec M. Valérian MULLER du pôle enquête du Tribunal Administratif qui m'a assuré que cette confusion n'invalidera pas la procédure de l'enquête publique.

Le 7 mai, par téléphone j'ai également prévenu le secrétariat du maitre d'ouvrage et j'ai demandé de rectifier l'annonce de la deuxième publication, il semble que ce n'était plus possible.

### Affichage de l'Avis d'enquête :

Même remarque que ci-dessus

- *Les courriers sont à adresser à M. le président de la commission d'enquête*

Et s'y ajoute

- que le papier jaune recommandé n'a pas été utilisé dans les tableaux d'affichages officiels.

**In fine** : Toutes les notes déposées m'ont été apportées.

Touts les mails m'ont été transférés.

Donc aucune incidence sur les observations de l'enquête publique.

Alfred MAECHLING  
Commissaire Enquêteur

Département du Bas – Rhin

# Rapport d'enquête publique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi ) de la

**Communauté de Communes du PAYS de BARR.**

Du 24 mai au 26 juin 2024



## **TOME 2 :**

**PV de Synthèse  
Mémoire en réponse**

**Alfred MAEHLING  
Commissaire enquêteur**



## Sommaire

1	Le PV de synthèse de la modification n°1 du PLUi du PAYS de BARR.....	5
2	Le bilan sommaire de l'enquête publique .....	6
3	Mémoire en Réponse.....	7
4	Récapitulatif des 17 demandes non recevables / hors sujet. ....	17
5	Mémoire en Réponse sur les Avis des PPA .....	19

# Procès-Verbal de Synthèse

## Références :

**Arrêté :** Arrêté intercommunal de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr n°A06-2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du PAYS de BARR en date du 23 avril 2024.

## Objet de l'enquête :

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux et quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Les principaux objectifs de la modification n°1 sont :

- La rectification d'erreurs matérielles ;
- Des ajustements et des évolutions sur certaines OAP ;
- Des ouvertures à l'urbanisation ciblées et justifiées de réserves foncières, afin de permettre la réalisation de projets nouveaux d'habitat, (BARR, EPFIG, ITTERSWILLER) et d'équipements collectifs (EPFIG, ZELLWILLER) ;
- Des ajustements, des précisions et des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLUi.
- La restitution totale ou partielle de quelques réserves foncières en secteur agricole ou naturel (Epfig, Itterswiller, Saint-Pierre, Zellwiller).

## Commissaire enquêteur :

Monsieur Alfred MAECHLING

Par décision n° E24 000 016/67 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 février 2024.

**Durée de l'enquête :** du vendredi 24 mai 2024 à 9 h au mercredi 26 juin à 12 h.

# 1 Le PV de synthèse de la modification n°1 du PLUi du PAYS de BARR

Le PLUi du Pays de Barr a été approuvé le 17 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mars 2022. En parallèle de la présente modification n°1, une déclaration de projet a également été prescrite le 6 décembre 2022.

La modification n°1 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

**Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.**

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux et quelques sujets touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Elle sert en particulier pour :

- Mieux encadrer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface de zones à urbaniser (zone IIAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation dans des zones urbaines pas assez densifiées.

A cet effet, le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR et de toutes les mairies de la Communauté des Communes, conformément aux textes en vigueur.

L'avis d'enquête publique a été publié dans 2 journaux régionaux et affiché sur les panneaux d'affichage officiels de toutes les mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR.

**Durée de l'enquête publique :** du vendredi 24 mai à 9 h au mercredi 26 juin à 12 h.

Les 21 registres d'enquête ont été retirés le 26 juin à 12 h dans toutes les mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR et fermés le jeudi 27 Juin.

**Composition du PV de Synthèse** à l'issue de l'enquête publique :

- le bilan sommaire de l'enquête publique ;
- le récapitulatif détaillé des observations, des demandes et propositions du public ;
- la demande de mémoire en réponse.

## Le bilan de l'enquête publique

La consultation des organismes et PPA a généré :

**1 avis** de la MRAE

**1 avis** de la CDPENAF

**9 avis** des PPA (DDT, ARS, Collectivité Européenne d'Alsace, CC Vallée de Villé, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, SNCF réseaux, Alsace nature)

Tous modes d'expression confondus, l'enquête publique a généré :

### **128 contributions du public**

**81 consultations du dossier**, pour déposer des observations ou, pour près d'un tiers, vérifier et s'assurer que leur propriété n'était pas défavorablement impactée par la modification. Très rares étaient ceux qui s'intéressaient aux points de modifications qui ne les concernaient pas directement.

**24 observations et contestations** sur lesquelles je désire connaître votre position ou les compléments d'informations que vous y apporterez. **Je qualifie les 9 ci-dessous, comme majeures.**

Point 6 à Andlau	point 8 à Barr	Point 12 à Bernardvillé
Point 15 à Dambach	Point 22 à Eichhoffen	Point 44 à Reichsfeld

Le point sur 3 Avis PPA

Auquel j'ajoute le porté à connaissance de 17 demandes d'urbanisation de parcelles privées non recevables.

Ces **17 demandes d'urbanisation** ne sont pas recevables, car hors sujet, mais vu leur nombre, elles sont incluses à ce PV, avec une recommandation de ma part.

## 2 Le bilan sommaire de l'enquête publique

**Tableau des observations recueillies**

	commune ou lieu d'enquête	Contributions dossier	Observations		
			Email	note	
	<b>Siège CdC Pays de BARR</b>	17	1	1	
1	<b>ANDLAU</b>	6	1		
2	<b>BARR</b>	35	10	1	
3	<b>BERNARDVILLE</b>	2	1	1	
4	<b>BLIENSCHWILLER</b>	1			
5	<b>BOURGHEIM</b>				
6	<b>DAMBACH-LA-VILLE</b>	24	2	2	
7	<b>EICHHOFFEN</b>	6	2	3	
8	<b>EPIFFIG</b>	12	2	4	
9	<b>GERTWILLER</b>				
10	<b>GOXWILLER</b>				
11	<b>HEILIGENSTEIN</b>	2			
12	<b>ITTERSWILLER</b>				
13	<b>LE HOHWALD</b>				
14	<b>MITTELBERGHEIM</b>	2			
15	<b>NOTHALTEN</b>	1		1	
16	<b>REICHSFELD</b>	1	1		
17	<b>SAINT-PIERRE</b>	2			
18	<b>STOTZHEIM</b>	2			
19	<b>VALFF</b>	4	1	1	
20	<b>ZELLWILLER</b>	10		5	
	<b>TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	

### 3 Mémoire en Réponse.

#### Commune d'ANDLAU

##### 6 - Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone UT

Observation point 6 : Mme Muriel DICKELY conteste le zonage inapproprié Nt2, car elle souhaite un **zonage autorisant la construction d'un bâtiment en dur** avec sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et **abri pour les activités touristiques de plein air**.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Afin de permettre la création d'un bâtiment en dur avec des sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et abri pour les activités touristiques de plein air, destiné aux occupants des hébergements touristiques de la résidence Froehn, la collectivité propose l'abandon de la création d'un STECAL, sous-secteur de zone naturelle Nt2.</p> <p>Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.</p> <p>La création d'une zone urbaine à vocation touristique UT ou d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat UC2, suggéré par la DDT, n'est pas possible au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Par conséquent, un secteur à urbanisation future à vocation touristique IAUT spécifique sera créé pour permettre la réalisation de ce projet avec une orientation d'aménagement et de programmation OAP.</p> <p>Le règlement de la zone limitera la hauteur du bâtiment à 5 mètres maximum hors tout et limitera l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Pour les secteurs à urbanisation future IAU, la collectivité introduira un phasage de l'urbanisation dans les OAP pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...).</p>	<p>En créant une zone IAUT, la collectivité facilite l'innovation en matière d'accueil et d'activité touristique.</p>

#### Commune de BARR

##### 7 - Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » : Ouverture partielle de la zone IIAU en IAU et reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2 .

Observation point 7-1 : L'EARL KAMM Hervé, locataire et M et Mme Richard KAMM, souhaitent que ce projet se réalise malgré l'avis défavorable de la DDT : diverses raisons liées à la réalisation du lotissement en cours compliquent l'exploitation de nos vignes, principalement :

Le Chemin d'accès très endommagé et circulation accrue et dangereuse.

Les réclamations du voisinage, relations dégradées, bruit du tracteur, traitement des vignes

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Aucun argument technique ni juridique ne permet de justifier la demande d'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU, même partielle (souhait d'une tranche 1 de 217 ares), alors que 5,5 ha, classés en zone à urbanisation future IAU, sont encore disponibles pour la commune de Barr.</p> <p>Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité, notamment le secteur IAU Jean Herrmann (3,6ha) dont le foncier est détenu majoritairement par la commune. Son fonctionnement urbain est beaucoup plus cohérent, que celui de la zone IIAU Bodenweg.</p> <p>La desserte et l'organisation viaire de la zone IAU Jean Herrmann permettent une meilleure connexion de la zone au centre de Barr, au tissu urbain existant avoisinant et à l'autoroute grâce à la proximité de la rue de</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Je prends acte du projet d'intégration d'un phasage de certaines zones IAU et du retrait du point au dossier.</p>

<p>Sélestat et du rond-point de sortie de la ville et par conséquent, de limiter l'impact du trafic sur la commune de Gertwiller. La proximité d'une zone d'équipements complète également cette zone future d'habitat pour répondre à d'éventuels besoins (écoles, ...) avec des déplacements doux privilégiés.</p> <p>D'autre part, l'aménagement de la tranche 1 au Sud du Bodenweg n'a pas intégré l'impact des flux de véhicules et leur report sur la commune de Gertwiller.</p> <p>Un phasage de l'urbanisation des zones IAU sera introduit dans les OAP à vocation d'habitat pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone IAU Zimmerberg ne pourra pas être aménagée avant 2027,</li> <li>- les autres zones IAU, encore non réalisées, pas avant 2030.</li> </ul> <p>La collectivité abandonne le projet d'ouverture, même partielle, de la zone IIAU dans le cadre de la présente modification.</p>	
---	--

Observation point 7-2 :

**L'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU ne paraît pas justifiée :**

**Si concrétisation les continuités écologiques sont à préserver**

Nature et Vie

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

Observation point 7-3 : **quel devenir du verger sur parcelle 12 n° 054 ?** Maxime Sattler

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

Observations n° 1 : anonyme

**Sur nombre de places par logement, sur les nuisances sonores et la hauteur de la végétation**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

### **8 - Secteur IAU « Hinterer Freiberg » : Ajustement de l'OAP**

Observations point 8, 8-1 et 8-2 :

**Contestation de l'ajustement de l'OAP par un collectif de**

**propriétaires riverains des jardins de ce secteur :**

Porté par 2 observations / pétitions, rédigées par des avocats, dont un de renom, les 32 signataires sont opposés au projet. Ils estiment qu'il faut :

Stopper la bétonisation du secteur et arrêter la densification excessive

Conserver la zone en son état naturel et

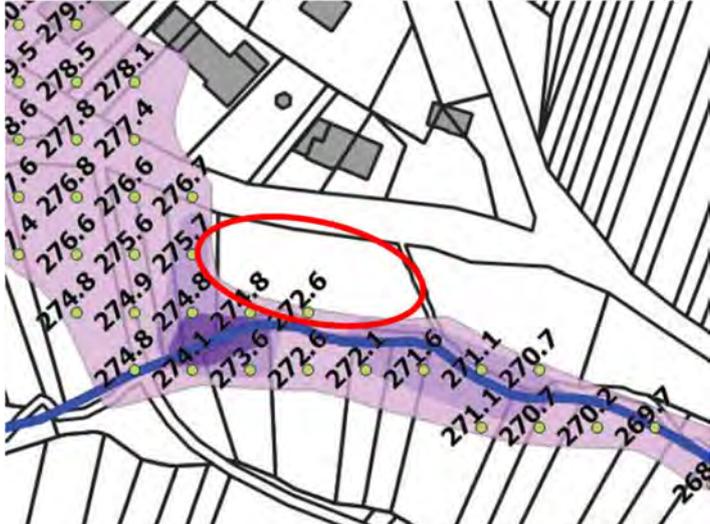
Ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité, consciente des difficultés pour aménager ce site et des problématiques locales (dénivelé du terrain, jardins, vergers, desserte voiture compliquée au Nord par la rue du Freiberg qui s'apparente à un cheminement doux, seul accès par la rue Louis Klipfel), envisage d'abandonner son urbanisation future et de le restituer au milieu naturel.</p> <p>Ce secteur pourra éventuellement être reclassé en sous-secteur de zone naturelle Nv (zone naturelles végétalisées / vergers).</p>	<p>J'apprécie la réponse favorable de la collectivité qui répond favorablement aux craintes des riverains et habitants du quartier.</p> <p>Au volet environnemental, la préservation du très beau verger de 20 ares, qui me tenait à cœur, avec de magnifiques arbres hautes-tiges, va dans le bon sens.</p>

**Commune de BERNARDVILLE**

**12 - Secteur IAU « Rue Principale » Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle**

Observation point 12 : M. le maire conteste ce reclassement partiel

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La réduction de la surface de la zone IAU s'appuie sur la zone inondable du SAGEECE Ehn Andlau Scheer actuellement en vigueur. La nouvelle étude d'aléas permettrait de délimiter une zone inondable moins large dans ce secteur. La zone IAU pourrait donc être moins réduite qu'initialement envisagé.</p> <p>La collectivité devra prendre en compte le périmètre issu du porté à connaissance de nouvelles études concernant le risque d'inondation et dans l'attente, retire ce point.</p> 	<p>Après les études d'aléas du futur PPRi, selon la cote des hautes eaux, il y aura peut-être une possibilité de réduire la surface de reclassement partiel de la zone IAU. M. le maire devra y être attentif le moment venu.</p>

**Commune de DAMBACH-LA-VILLE**

**15 -Suppression de l'emplacement réservé DAM 07.**

Observation point 15 :

Dépose d'une pétition du collectif des riverains de l'emplacement réservé DAM 07. Le collectif conteste la proposition de modification, car la création de la voie aurait pu régler pas mal de problèmes de réseaux, essentiellement d'assainissements.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité maintient la suppression de l'ER DAM 07.</p> <p>Les élus de Dambach-la-Ville justifient la suppression de l'ER DAM 07 en indiquant que les fonds de jardins pourront être aménagés en passant par les voies d'accès situées de part et d'autre : rue de Dieffenthal et route du Vin.</p> <p>D'autre part, le coût d'aménagement élevé de cette voirie impacterait le budget communal.</p>	<p>Je note que la commune n'a pas le budget nécessaire pour aménager cette voirie.</p> <p>Dont acte</p>

**Partie Dieffenthal en zone UB2 au sud du ban de Dambach-la-Ville :**

Observation n° 2 de M. Grégoire JOST :

Des terrains situés en section 12, n° 189 et 193, concernant un ajustement du zonage AOC inconstructible du SCoT que l'ADEUS s'était engagée de régulariser lors de cette modification n° du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le périmètre AOC inconstructible du SCoT approuvé en 2007, en vigueur au moment de l'approbation du PLUi du Pays de Barr le 17.12.2019, a été</p>	

ajusté à la marge dans le cadre de la révision du SCoT du Piémont des Vosges approuvée le 17.02.2022.

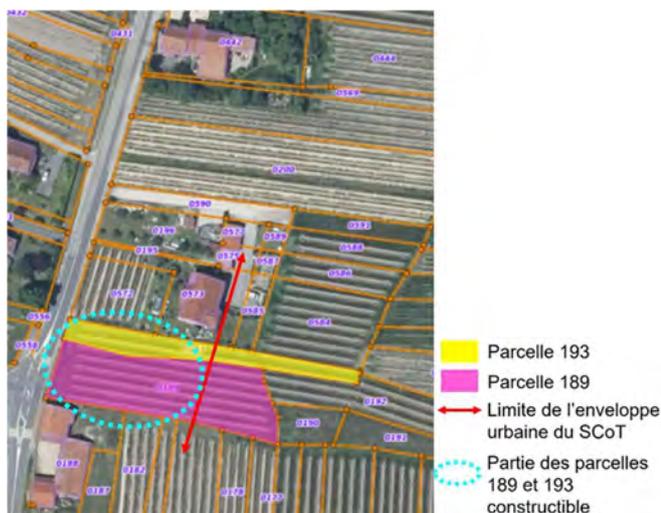
La partie du périmètre AOC inconstructible du SCoT qui empiétait sur la partie Est de la zone urbaine UB2, a été ajustée afin de se caler sur la limite de la zone UB2, n'impactant plus cette dernière.



Le PLUi du Pays de Barr doit être compatible avec le SCoT, par conséquent, la substitution du périmètre AOC inconstructible du SCoT ajusté est intégrée à la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.

Les parcelles n°189 et 193 (cf. illustration ci-dessous) sont à cheval sur deux zonages.

- La partie Ouest des deux parcelles, située dans l'enveloppe urbaine du SCoT révisé, non impactée par le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé, et classée au PLUi en zone urbaine UB2 est constructible
- La partie Est des deux parcelles, située dans le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé et classée en zone agricole inconstructible (Aa) au PLUi, est inconstructible.



Je prends acte

Commune d'EICHHOFFEN

## 22 - Secteur « Rue des Industries » : Ajustement de l'OAP

Observation point 22-1 : incohérence sur densité et diversité de logements ( anonyme )

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le fossé de gestion des coulées d'eau boueuse existe à l'ouest. Il devra être maintenu et prolongé dans le cadre de l'aménagement de la zone 2. L'OAP thématique « Habitat » s'applique d'office aux OAP sectorielles. Les densités de logements à produire dans les communes de moins de 1000 habitants (au RGP de 1999) sont de 17 à 20 logements par hectare. Validé par la DDT.</p>	<p>En comparaison avec une réalisation récente d'habitat collectif sur la commune : 17 à 20 logements par hectare, me paraissent raisonnables pour une commune comme Eichhoffen.</p>

La collectivité ajustera l'OAP sectorielle conformément à l'OAP thématique « Habitat » et en supprimant l'indication des densités qui figure dans l'OAP « Habitat ». Les 3 secteurs seront uniformisés.

Observation point 22-2 :

**Demande de maintien du seuil d'ouverture à l'urbanisation à 50 ares au lieu de 70 ares par M. et Mme KLEIN  
Qui réalise les aménagements en lisière**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Afin de ne pas freiner l'urbanisation de la tranche 4 de secteur IAU « rue des Industries », la collectivité modifiera le seuil d'ouverture à l'urbanisation requis pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, passant de 70 ares à 50 ares.	C'est une initiative adaptée à la taille de la commune.

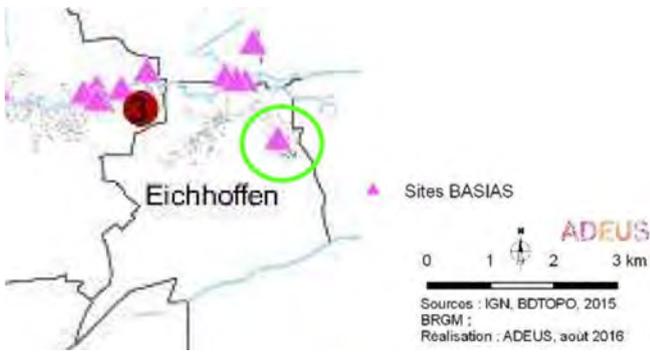
Observation point 22-3 : anonyme

**Seuil d'ouverture à l'urbanisation et Programmation et formes urbaines par Hélène LONGUEVAL**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Pour plus de souplesse, la collectivité entend reformuler les conditions d'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en les conditionnant, non pas à la réalisation complète, mais à la programmation des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des Industries.	Sans commentaire

Observation point 22-4 :

**Incompréhension de Mme Valérie SEILER : le classement de son terrain en zone polluée ?  
Jamais de constat ni de prélèvements n'ont été effectués au 2 rue des Industries !**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Un inventaire historique alsacien a été réalisé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Il s'agit d'une base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), accessible au public, dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de l'environnement. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à cet endroit, mais uniquement d'un historique d'activité industrielle. (Cf. <i>Etat initial de l'environnement - page 53 du rapport de présentation du PLUi</i>).</p> <p>La base de données BASIAS recense un site à Eichhoffen qui doit être inscrit dans l'OAP et au règlement graphique en guise d'alerte.</p> 	<p>C'est une précision utile pour l'historique de ce secteur.</p>

Commune d' EPIFIG

**24 - Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La commune est très attractive de par sa situation géographique, à mi-chemin entre Colmar et Strasbourg. Les demandes d'installations sont fréquentes et les démarches de recherche de terrains à bâtir ou de maisons à vendre sont très fréquentes : une à deux demandes par semaine.</p> <p>Les maisons mises en vente trouvent généralement preneur dans la semaine et pour une vente, il n'est pas rare d'enregistrer une quarantaine de candidats.</p> <p>De par son statut de bi-pôle avec Dambach-la-Ville, la commune d'Epfig, dotée d'un maillage dense et complet de commerces et services, figure dans le haut de l'armature urbaine du territoire du Pays de Barr, comme Barr, Dambach-la-Ville et Andlau. La commune d'Epfig est donc amenée à assurer un développement plus intense du territoire que les villages.</p> <p>Ces quatre communes structurent à elles seules l'offre commerciale, de services, artisanat, industrie et associative du secteur et participent à son dynamisme.</p> <p>L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins qui sont des terrains privés difficilement mobilisables à court terme), constitue un potentiel brut de densification d'environ 15,10 ha (cf. délibération du ..... ) qui ne permet pas à la commune d'aménager un projet d'ensemble. La commune n'a aucune maîtrise foncière sur ces terrains.</p> <p>D'où le projet structurant de réaliser un quartier d'habitat rue de Champs, d'une surface de 2,4 ha et dont l'objectif de densification épouse parfaitement celui du PETR : 60 logements au total.</p> <p>Pour mémoire l'OAP habitat prévoit 25 logt /ha.</p> <p>Après un échange avec la DTT et au regard des justifications apportées par la collectivité, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat. La collectivité maintient son projet.</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Pour la circonstance, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat.</p> <p>En contrepartie la commune d'Epfig abandonne l'urbanisation de la zone IIAU, point 23, située de l'autre coté de la gare d'une surface équivalente.</p> <p>Cet échange de destination de 2 zones a du sens.</p>

Commune de HEILIGENSTEIN

**32 - Ajustement de l'OAP IAU « Secteur Sud »**

Observation point 32 : contestation de l'OAP par M. Antoine MESSMER

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>L'accès à la zone IAU « secteur Sud », figurant à l'OAP,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- doit se faire au Sud de la zone à partir du chemin rural dit Mackgaessel aménagé,</li><li>- et peut être également envisagé à partir de la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint-Simonsbrunnen<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ la flèche « accès à la zone à prévoir », figurant au schéma de principes de l'OAP, passe sur la parcelle urbanisée n°104,</li><li>⇒ il s'agit d'un principe qui signifie qu'un accès pourra être aménagé à partir de la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint-Simonsbrunnen. Cet accès peut être aménagé en-dessous de la parcelle n°104.</li></ul></li></ul>	<p>Etant précisé que le tracé de l'accès prévu au schéma de principe de l'OAP n'est pas figé, un terrain d'entente devrait être possible</p>

<p>Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme selon un rapport de compatibilité, qui permet une application souple de la règle. Elles permettent de laisser plus de souplesse aux porteurs de projet tout en permettant de traduire les ambitions du PADD.</p> <p>Pour éviter toute confusion, le principe d'accès figurant au schéma de principes de l'OAP sera repositionné au Sud de la parcelle n°104.</p>	
---	--

**Commune d'ITERSWILLER :**

**35. - Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig » à ITERSWILLER**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le développement urbain sous forme d'extension linéaire le long de la RD335 et à proximité de terrains cultivés en AOC n'est pas souhaitable au-delà du panneau d'agglomération.</p> <p>Il porterait atteinte à la qualité paysagère de l'entrée Est du village, et serait incohérent avec l'orientation figurant au DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT du Piémont des Vosges, avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Cette orientation stipule que les documents d'urbanisme locaux doivent « <i>Préserver la forme compacte de chaque village et veiller à limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, en prévoyant par exemple des coupures d'urbanisation et des fenêtres paysagères le long des axes</i> ».</p> <p>Par conséquent, la collectivité abandonne dans le cadre de la présente procédure les zones à urbanisation future IAU et réserve foncière IIAU, situées à l'entrée Est du village route d'Epfig, conformément aux avis formulés à plusieurs reprises par les services de l'État au cours de l'élaboration du PLUi et réitéré dans le cadre de cette modification.</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Il y a lieu pour le PLUi de se conformer aux orientations du SCOT. Le développement d'Itterswiller de manière linéaire le long de la RD335 ne semble pas souhaitable.</p> <p>Je prends acte</p>

**Commune de REICHSFELD**

**44 - Lieu-dit « Taubenthal » : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac**

Observation point 44 : dans cadre de leur projet agricole de vigneron bio, Dominique GIROLD et Jeanne GASTON-BRETON souhaitent **aménager un logement sous les combles d'une ancienne grange qui sert actuellement de lieux de stockage sur le secteur Taubenthal.**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité souhaite maintenir ce point de modification en l'état.</p> <p>Le reclassement partiel de la zone Ah en zone agricole constructible Ac pour les besoins de l'agriculture, sert au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire, conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Seule une précision sera apportée sur ce point à la note de présentation de la modification n°1 du PLUi dans le sens où aucun changement de destination ne sera fait, la vocation agricole reste inchangée. On reste en zone agricole et cette modification n'a pas vocation à réduire une zone agricole.</p>	<p>Dans les bâtiments isolés en dehors des agglomérations, le risque de vol est élevé. Y inclure un logement de fonction diminue ce risque.</p> <p>La collectivité se doit de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs économiques du territoire.</p> <p>Cette demande a du sens.</p>

Commune de SAINT-PIERRE

Observation : **art. 10 UC**, page 238 de la note de présentation,

**Remarque sur les teintes des façades**, par M. Denis RUXER

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Cette demande n'est rattachée à aucun point de modification figurant dans la note de présentation de la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.</p> <p>D'autre part, cette règle n'interdit pas les teintes colorées pour les façades des bâtiments, mais uniquement les couleurs agressives ou vives qui peuvent nuire à l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement urbain comme dans le grand paysage.</p> <p>Les couleurs retenues peuvent être celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).</p>	<p>Je prends acte</p>

Commune de VALFF

**46 - Sablière « Helmbacher » :**

Observation point 46-1 : **Contribution aux erreurs matérielles** de M. Yoann SIMON directeur technique du site.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le document d'urbanisme PLUi sera ajusté au regard de l'autorisation d'exploitation de la gravière exploitée par les sablières Helmbacher.</p> <p>La correction de cette erreur matérielle vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- intégrer au plan de zonage un secteur autorisant les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la gravière ;</li><li>- ajuster le règlement afin d'autoriser les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la gravière.</li></ul>	<p>Il était nécessaire de faire cette correction pour ajuster le règlement du PLUi sur ce secteur.</p>

Observation point 46-2 : **Rappel sur les risques en cas d'extension de la gravière**

Remarque sur l'extension de la zone exploitable de la carrière par *Nature et Vie*

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>L'autorisation d'exploitation de la gravière n'est pas du ressort du document d'urbanisme local (PLU). Il s'agit d'une procédure administrative qui est diligentée notamment par le préfet du département.</p> <p>Cependant le PLUi est un document de planification locale qui a vocation à organiser l'aménagement et l'urbanisme d'un territoire en donnant un cadre réglementaire que la mise en œuvre de projet(s) doit respecter.</p>	<p>Je prends acte</p>

Commune de ZELLWILLER

**49 - Reclassement partiel d'une zone réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future pour des équipements**

Observation point 49 : **contestation** de M. Bernard MULLER par note détaillée de 5 pages sur :

- 1 - La suppression de la majorité de la réserve foncière
  - 2 - Sur le lieu d'implantation du périscolaire, problèmes d'accès, de sécurité, les dépenses avec d'autres solutions envisageables...et plus économiques.
  - 3 - Le sacrifice des arbres, taillis et haies pour préserver la biodiversité
  - 4 - Coût très important pour la commune
  - 5 - Vifs reproches, sur fond de conflit d'intérêt de la gestion de l'urbanisme de la commune, adressés au maire de Zellwiller et à ses proches collaborateurs
- Ainsi que 4 autres contestations sur le même sujet se sont jointes.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité abandonne partiellement la réserve foncière IIAU qui sera obsolète en décembre 2025 (6 ans après l'approbation du PLUi fin décembre 2019) et contribue ainsi à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain, conformément aux orientations du PADD. Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité.</p> <p>D'autre part, la zone IIAU, soumise à des contraintes topographiques, comprend une mosaïque de prés-vergers, milieux riches en termes de biodiversité qui méritent d'être préservés et qui participent au fonctionnement écologique du territoire (Cf. <i>Orientations du PADD</i>). Ils sont également précieux dans le paysage car ils assurent une fonction d'interface, de transition entre le milieu agricole et le milieu urbain.</p> <p>Cela s'entend également dans une logique de mesures d'accompagnement par rapport à l'imperméabilisation d'autres secteurs du territoire du Pays de Barr, par la préservation, ici, d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Seule une petite partie au Sud est ouverte à l'urbanisation pour des équipements collectifs/publics IAUE. L'accès sera travaillé pour garantir la sécurité dans le cadre de l'opération globale et en lin avec le tissu villageois existant.</p>	<p>Cette observation est recevable mais je ne mêle pas du conflit qui oppose les contributeurs au maire de Zellwiller.</p> <p>Je prends acte de la réponse de la collectivité.</p>

## B - POINTS GENERAUX

### 57 - Ajustement de la règle portant sur les toitures plates

Observation point 57 : de M. Y. WETTERWALD architecte

#### Remarque sur l'intégration harmonieuse des toitures quelle que soit la zone par *Nature et Vie*

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>En vue de clarifier la réglementation des toitures, la modification simplifiée du PLUi du Pays de Barr, approuvée le 29.03.2022, a supprimé la mention toitures « terrasses » dans toutes les zones du règlement concernées. Seule la dénomination toitures « plates » a été maintenue. L'objectif consistait à règlementer les toitures en fonction de leur morphologie souhaitée et non pas par rapport à l'usage qui peut en être fait (végétalisation, terrasse,...).</p> <p>L'ensemble des remarques formulées sur les dispositions réglementaires des toitures seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.</p>	<p>Je prends acte</p>

### 58 - Complément apporté à la règle portant sur les hauteurs des constructions à destination d'habitat

Observation point 58 : de M. Y. WETTERWALD architecte

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Les remarques formulées sur les dispositions réglementaires des hauteurs des constructions à destination d'habitat seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.</p>	<p>Je prends acte</p>

### 59 - Implantation des constructions 2nd rang le long des limites séparatives

Observation point 59 : de M. Y. WETTERWALD architecte

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur

Les remarques formulées sur les dispositions réglementaires de l'implantation des constructions en second rang par rapport aux limites séparatives seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.

Je prends acte

### Particularité de cette enquête :

**Dix-sept** demandes d'ouverture à l'urbanisme de terrains privés, non compatibles avec cette modification du PLUi, non recevables car hors sujet, ont été déposées.

J'ai expliqué aux requérants pourquoi leur demande ne peut pas être prise en compte.

Vu leur nombre et à titre d'information au maître d'ouvrage, je me dois de les signaler et de les inscrire dans le cadre du mémoire en réponse, avec une recommandation sur la page suivante.

**A ce titre, en applications aux dispositions règlementaires, j'invite M. le président de la Communauté des Communes du Pays de BARR, à me transmettre le mémoire en réponse dans un délai de huit jours.**

**Remise commentée du Mémoire en Réponse en main propre, le 1<sup>er</sup> Juillet 2024 à BARR.**

**Retour des Réponses au Mémoire le 9 juillet 2024 par Mail.**

M. le Vice-Président de la CdCPB  
Chargé de l'Urbanisme

Jean-Claude MANDRY


Le commissaire enquêteur

Alfred MAECHLING



## 4 Récapitulatif des 17 demandes non recevables / hors sujet.

### BARR

- 1 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 13 et n°450 de M. François et Mme Fabienne MULLER habitant à GERTWILLER.
- 2 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 1?9, de M. Thierry Jung

### BERNARDVILLE

- 3 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle de 5,75 ares à proximité de Bernardvillé de Stéphanie Obrecht et de Timothée Heilig d'Oberhausbergen.

### BLIENSCHWILLER

- 4 Demande de création d'une zone d'activité en zone AOC permettant la règle INAO de M. Jérôme MEYER vigneron installé dans la commune et à l'étroit.

### DAMBACH-LA-VILLE

- 5 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 34 et n°35 pour construction d'une cave avec logement de fonction de M. M. CARL Sébastien CARL
- 6 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles en section xx et n° 62, 63, 64, et 65 au lieu dit « Serr » des petits enfants de Mme Arnold pour hangars agricoles / vinicoles et garage activités mécanique auto.

### EICHHOFFEN

- 7 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle section AM n° 234 / 40 par M. André SCHLOSSER
- 8 Demande de classement en zone UB2 de la parcelle, cadastrée section AM n° 839 sise 4 rue des Verges en zone UB2 par M. Raphael NORGARD.

### EPFIG

- 9 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles n° : 197, 168, 169, 170, 171 en section 28 par - Martine BOSSERT- WINCKEL : *cf note jointe.*
- 10 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle par Mme Fabienne KAUFFMANN
- 11 Demande d'ouverture à l'urbanisation ac d'une parcelle par M. Frank METZ, vigneron
- 12 demande une modification du règlement de classification équivalente aux parcelles adjacentes de notre terrain, en section 42, parcelles n° 10,11, 12 par M. Vincent GRUNEISEN
- 13 revendique un changement de Zonage Aa vers UB2 sur leur fond de propriété sise au n° 17 rue de la Frohholz à Epfig, jusqu'au niveau de la limite de l'emprise du hangar viticole adjacent, par M. et Mme David et Isabelle Wittek.
- 14 M. Eric Mattern, revendique une mise à jour de la limite arrière du zonage à 40 mètres depuis la rue des Jardins, identique à la limite fixée dans le POS de 1993, sur son terrain en section 14 n° 369 et 370 ainsi que pour les terrains des entre la parcelle 123 à 221 :

### HEILIGENSTEIN

- 15 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 07, sous n° 282, St Simonsbrunnen de Mme Eliane UMDEMBAUM.

### NOTHALTEN

Suite refus de permis de construire à M. Arnaud KOBLOTH

- 16 Demande de modification du PLUi lors de la prochaine révision.  
Suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui préconise : « un des accès (entrée principale ou entrée de garage devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux »

### ZELLWILLER

- 17 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 256, par Mme Michelle ITZEL.

## **Ma réponse à ces 17 demandeurs :**

*J'ai expliqué à chaque requérant que :*

Ce changement de zonage n'est pas inscrit dans la liste des points à modifier et la présente procédure de modification de droit commun ne l'autorise pas.

Par ailleurs, certaines de ces demandes consistent à reclasser en zones urbaines (U) ou A Urbaniser (AU) des parcelles actuellement situées en zones Agricoles (A) ou Naturelle (N). La réduction de zones A et N n'entrent pas dans le champ d'une procédure de modification du PLUi mais nécessiterait une procédure de révision, ce qui n'est pas le cas de la présente procédure.

Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience. *Loi adoptée le 20 juillet 2021.*

De fait les demandes ne sont pas recevables.

**Néanmoins, je me suis engagé qu'elles seront transmises au président de CCPB et aux maires des communes concernées avec la recommandation de clarifier cette situation inédite par une réponse écrite franche à chaque requérant.**

## 5 Mémoire en Réponse sur les Avis des PPA

Il m'est nécessaire de connaître la position du maître d'ouvrage, sur les prises en compte ou les modifications envisagées sur les 11 AVIS émis.

**A titre d'information, quelles sont les solutions arrêtées ou envisagées ?**

### **1 - Avis défavorables :**

**Point n° 6 :** Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone urbaine touristique

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance et commentaire du commissaire enquêteur
<p>Afin de permettre la création d'un bâtiment en dur avec des sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et abri pour les activités touristiques de plein air, destiné aux occupants des hébergements touristiques de la résidence Froehn, la collectivité propose l'abandon de la création d'un STECAL, sous-secteur de zone naturelle Nt2.</p> <p>Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.</p> <p>La création d'une zone urbaine à vocation touristique UT ou d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat UC2, suggéré par la DDT et la CDPENAF, n'est pas pertinente au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Par conséquent, un secteur à urbanisation future à vocation touristique IAUT spécifique sera créé pour permettre la réalisation de ce projet avec une orientation d'aménagement et de programmation OAP.</p> <p>Le règlement de la zone limitera la hauteur du bâtiment à 5 mètres maximum hors tout et limitera l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Pour les secteurs à urbanisation future IAU, la collectivité introduira un phasage de l'urbanisation dans les OAP pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...).</p>	<p>En créant une zone IAUT, la collectivité facilite l'innovation en matière d'accueil et d'activité touristique</p>

**Point n° 31 :** Parc d'activités du Piémont de Goxwiller - Valff

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Une zone mixte UXb1e dédiée aux vocations d'activités économiques et d'équipements publics et/ou collectifs, excepté les activités liées à la santé, a été créée.</p> <p>Une précision est apportée concernant le type d'équipement public qui pourrait être composé de plusieurs unités. Il est projeté d'y installer un atelier, la banque de matériel, un espace de stockage de bois dans le cadre du déploiement des réseaux de chaleur, éventuellement le siège de la communauté de communes.</p>	<p>Pour lever l'avis défavorable les équipements d'accueil d'enfants doivent être interdits.</p>

<p>Afin de clarifier la rédaction du règlement de la zone UXb1e et lever les doutes d'interprétation évoqués par la MRAE, la DDT et l'ARS en l'état, la rédaction des articles 1 et 2 du sous-secteur UXb1a sera revue pour se conformer aux destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme.</p> <p>N'y seront notamment pas admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (incluant les crèches, micro-crèches, établissements accueillant des enfants, maisons de santé)</li> <li>- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (inclue les cabinets médicaux, les établissements privés liés à la santé type laboratoires, ...).</li> </ul> <p>La clarification des destinations autorisées dans l'ensemble des zones UX et IAUX nécessite un travail approfondi de lissage qui sera réalisé lors d'une prochaine procédure.</p>	
--	--

**Point n° 33** : Reclassement de partie nord de la parcelle n°87 et de la parcelle 474 en UB2a - à Heiligenstein

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT conteste la création d'un sous-secteur UB2a en assainissement non collectif pour deux parcelles en raison de la proximité du réseau qui se situe à 50 m. Elle demande leur intégration dans la zone à urbanisation future IAU à proximité. L'aménagement de la zone IAU est très contraint par des acquisitions foncières compliquées.</p> <p>La DDT demande une note du SDEA qui justifie que le raccordement au réseau dans la rue Principale n'est pas possible.</p> <p>Ci-dessous le retour du SDEA</p> <p><b>De</b> : RAUSCHER Alain &lt;<a href="mailto:alain.rauscher@sdea.fr">alain.rauscher@sdea.fr</a>&gt;  <b>Envoyé</b> : lundi 8 juillet 2024 10:57  <b>À</b> : Maire Heiligenstein &lt;<a href="mailto:maire.heiligenstein@heiligenstein.fr">maire.heiligenstein@heiligenstein.fr</a>&gt;  <b>Cc</b> : SCHWEITZER Elodie &lt;<a href="mailto:elodie.schweitzer@sdea.fr">elodie.schweitzer@sdea.fr</a>&gt;; MULLER Nicolas &lt;<a href="mailto:nicolas.muller@sdea.fr">nicolas.muller@sdea.fr</a>&gt;  <b>Objet</b> : PLUi</p> <p>Bonjour M. Le Maire,</p> <p>Suite à votre demande, je vous confirme que le raccordement au réseau d'assainissement public des parcelles situées à Heiligenstein, section 7, n°86, 87 et 474, nécessiterait la pose de plus de 130 mètres linéaires de conduites en extension. De plus, la topographie défavorable nécessiterait la pose, soit d'un collecteur très profond, ce qui est difficilement envisageable au vu de l'étroitesse des voiries publiques existantes, soit la mise en œuvre d'une station de relèvement publique. Dans les deux cas, ce projet n'est économiquement pas viable et ne sera pas réalisé par le SDEA.</p> <p>Par conséquent, ces parcelles seront classées en zone d'assainissement non collectif (ANC).</p> <p>Cordialement,</p>	<p>Ce projet n'est économiquement pas viable et ne sera pas réalisé par le SDEA, il faut se rendre à l'évidence.</p>

 <p><b>Alain RAUSCHER</b></p> <p><b>Directeur du Territoire Alsace Centrale</b></p> <p>Tel : 07 48 73 54 18</p> <p>4, rue d'Espagne – Parc d'activités des Nations</p> <p>67230 Benfeld</p> <p><a href="http://www.sdea.fr">www.sdea.fr</a></p> <p>La collectivité maintient cette proposition de création d'un sous-secteur de zone UB2a pour les deux parcelles afin de ne pas bloquer les projets en cours sur ces deux parcelles.</p>	
--	--

**Point n° 35** : Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig » à Itterswiller

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Le développement urbain sous forme d'extension linéaire le long de la RD335 et à proximité de terrains cultivés en AOC n'est pas souhaitable au-delà du panneau d'agglomération.</p> <p>Il porterait atteinte à la qualité paysagère de l'entrée Est du village, et serait incohérent avec l'orientation figurant au DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT du Piémont des Vosges, avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Cette orientation stipule que les documents d'urbanisme locaux doivent « Préserver la forme compacte de chaque village et veiller à limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, en prévoyant par exemple des coupures d'urbanisation et des fenêtres paysagères le long des axes ».</p> <p>Par conséquent, la collectivité abandonne dans le cadre de la présente procédure les zones à urbanisation future IAU et réserve foncière IIAU, situées à l'entrée Est du village route d'Epfig, conformément aux avis formulés à plusieurs reprises par les services de l'État au cours de l'élaboration du PLUi et réitéré dans le cadre de cette modification.</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Il y a lieu pour le PLUi de se conformer aux orientations du SCOT. Le développement d'Itterswiller de manière linéaire le long de la RD335 ne semble pas souhaitable.</p> <p>Je prends acte</p>

**Point n° 51** : Suppression des sous-secteurs Ac1 et Ac2 et création d'une seule zone agricole

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Afin de clarifier la rédaction de l'article 2 de la zone Ac, la collectivité complètera le règlement graphique et écrit, à la suite de la demande de la DDT, de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture, comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations autorisées se conformeront aux articles L151-11 et R151-11 du Code de l'urbanisme comme demandé : constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole (sans référence au logement) ; activités touristiques annexes à l'activité agricole ;</li> </ul>	<p>Cette rédaction permet en effet de clarifier la réglementation des zones agricoles</p>

<p>constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'activité agricole - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ; etc.). Des dispositions réglementaires vont préciser que ces activités doivent demeurer annexes à une activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera précisé que les extensions autorisées ne concernent que les bâtiments à usage d'habitation (de même en zone N) conformément au L151-12 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Le règlement graphique sera adapté en conséquence.</li> </ul> <p>Un secteur de zone spécifique Nq (STECAL) sera envisagé pour les constructions et installations équestres non agricoles.</p> <p>La régularisation des situations antérieures devra être effectuée au fur et à mesure dans le cadre d'une prochaine procédure.</p>	
---	--

## **2 - Avis Favorables sous réserve :**

**Point n° 5 :** Changement de zonage de la parcelle n°255 section 11, classée en zone agricole inconstructible Aa en zone agricole constructible Ac à Andlau.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT précise que la parcelle est très partiellement concernée par les aléas du PPRi Ehn Andlau Scheer. Elle est également située en zone à dominante humide. Une étude de caractérisation du site, au moins sommaire devrait être menée.</p> <p>La MRAe n'a pas émis d'avis sur ce point de modification.</p> <p>La CDPENAF a rendu un avis favorable sur ce point de modification sous réserve de la clarification de la rédaction du règlement écrit des zones Ac.</p> <p>La collectivité maintient ce changement de zonage, la réalisation d'une étude environnementale sur la parcelle étant à la charge du porteur de projet.</p>	<p>Je prends acte.</p>

**Point n° 7 :** Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » :

Ouverture partielle de la zone IIAU en zone IAU et reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2 à Barr.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Aucun argument technique ni juridique ne permet de justifier la demande d'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU, même partielle (souhait d'une tranche 1 de 217 ares), alors que 5,5 ha, classés en zone à urbanisation future IAU, sont encore disponibles pour la commune de Barr.</p> <p>Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité, notamment le secteur IAU Jean Herrmann (3,6 ha) dont le foncier est détenu majoritairement par la commune. Son fonctionnement urbain est beaucoup plus cohérent, que celui de la zone IIAU Bodenweg.</p> <p>La desserte et l'organisation viaire de la zone IAU Jean Herrmann permettent une meilleure connexion de la zone au centre de Barr, au tissu urbain existant avoisinant et à l'autoroute grâce à la proximité de la rue de Sélestat et du rond-point de sortie de la ville et par conséquent, de limiter l'impact du trafic sur la commune de Gertwiller. La proximité d'une zone d'équipements complète également cette zone</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Je prends acte du projet d'intégration d'un phasage de certaines zones IAU qui clarifiera le projet du territoire et du retrait du point au dossier.</p>

<p>future d'habitat pour répondre à d'éventuels besoins (écoles, ...) avec des déplacements doux privilégiés.</p> <p>D'autre part, l'aménagement de la tranche 1 au Sud du Bodenweg n'a pas intégré l'impact des flux de véhicules et leur report sur la commune de Gertwiller.</p> <p>Un phasage de l'urbanisation des zones IAU sera introduit dans les OAP à vocation d'habitat pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone IAU Zimmerberg ne pourra pas être aménagée avant 2027,</li> <li>- les autres zones IAU, encore non réalisées, pas avant 2030.</li> </ul> <p>La collectivité abandonne le projet d'ouverture, même partielle, de la zone IIAU dans le cadre de la présente modification.</p>	
--	--

**Point n° 23** : Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole à Epfig.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La zone IIAU, située non loin de la gare, rue du Stade, n'est pas privilégiée du fait qu'elle se trouve en face des équipements sportifs, du futur périscolaire et surtout en face des salles polyvalente et multisports. Les nuisances sonores pratiquement chaque week-end seraient des sources de problèmes non négligeables au regard de la quiétude des futurs habitants de cette zone. La municipalité a ainsi choisi d'abandonner cette réserve foncière et de la rendre au milieu agricole.</p> <p>De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, sise rue Ste-Marguerite, a été retenue prioritairement et cela dès l'élaboration du PLU en 2016, devenu ensuite PLU intercommunal.</p> <p>Cette zone rue Ste-Marguerite est plus propice à l'aménagement d'un quartier d'habitat. Elle sera reliée au centre-ville par un cheminement piéton-cyclable dédié qui va être mis en place dès l'été 2024.</p> <p>En voiture, la zone est à 1 minute du centre-ville, en vélo il est à 3 minutes et à 5 minutes à pied.</p> <p>Elle est aussi le pendant urbanistique de la rue Ste-Marguerite et du lotissement Schaffrain.</p> <p>Par ailleurs, le projet s'intégrera harmonieusement dans le paysage du fait de la déclivité naturelle du terrain. Cette zone d'habitat fera l'objet d'une mixité de bâti : pavillons, maisons en bande, petits collectifs et sera irriguée par deux voiries de desserte de façon à garantir une circulation apaisée. L'objectif de densité sera respecté : une soixantaine de logements sur 2,4 ha.</p> <p>Validé par la DDT.</p>	<p>Vu les nuisances évoquées il semble judicieux d'abandonner le projet d'urbanisation de cette zone.</p>

**Point n° 24** : Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat à Epfig.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La commune est très attractive de par sa situation géographique, à mi-chemin entre Colmar et Strasbourg. Les demandes d'installations sont fréquentes et les démarches de recherche de terrains à bâtir ou de maisons à vendre sont très fréquentes : une à deux demandes par semaine.</p> <p>Les maisons mises en vente trouvent généralement preneur dans la semaine et pour une vente, il n'est pas rare d'enregistrer une quarantaine de candidats.</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet n'est pas permis par la Loi Climat Résilience.</p> <p>Pour la circonstance, la DDT valide l'ouverture de la</p>

<p>De par son statut de bi-pôle avec Dambach-la-Ville, la commune d'Epfig, dotée d'un maillage dense et complet de commerces et services, figure dans le haut de l'armature urbaine du territoire du Pays de Barr, comme Barr, Dambach-la-Ville et Andlau. La commune d'Epfig est donc amenée à assurer un développement plus intense du territoire que les villages.</p> <p>Ces quatre communes structurent à elles seules l'offre commerciale, de services, artisanat, industrie et associative du secteur et participent à son dynamisme.</p> <p>L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins qui sont des terrains privés difficilement mobilisables à court terme), constitue un potentiel brut de densification d'environ 15,10 ha (cf. délibération d'ouverture à l'urbanisation de la zone) qui ne permet pas à la commune d'aménager un projet d'ensemble. La commune n'a aucune maîtrise foncière sur ces terrains.</p> <p>D'où le projet structurant de réaliser un quartier d'habitat rue de Champs, d'une surface de 2,4 ha et dont l'objectif de densification épouse parfaitement celui du PETR : 60 logements au total.</p> <p>Pour mémoire l'OAP habitat prévoit 25 logt /ha.</p> <p>Après un échange avec la DDT et au regard des justifications apportées par la collectivité, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat. La collectivité maintient son projet.</p>	<p>réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat.</p> <p>En contrepartie la commune d'Epfig abandonne l'urbanisation de la zone IAU, point 23, située de l'autre côté de la gare d'une surface équivalente.</p> <p>Cet échange de destination de ces 2 zones est cohérent.</p> <p>(résumé ci-dessous)</p>
---	---

Aperçu simplifié des accords avec la DDT pour lever les avis favorables avec réserve formulés par les PPA.

Lors des négociations, la commune d'Epfig a souhaité Urbaniser le secteur IIAU coté Est du village et abandonner l'urbanisation ouverte du secteur IAU de l'autre côté de la gare.

Le consensus ci-dessous, avec une surface à urbaniser inférieure à l'initiale a été trouvé et validé par la DDT

	Surface IIAU	Surface IIAU	Surface Zone Aa
Avant modification	2,51 ha	2,40 ha	-
Après modification		<b>2.40 ha</b>	<b>2,51 ha</b>

**Point n° 34** : Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole à Itterswiller.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT estime que le reclassement de la réserve foncière IIAU le long de la RD 35 est une erreur d'appréciation et elle suggère que la réserve foncière IIAU soit reclassée en zone urbaine UB2 mais pas en zone agricole inconstructible Aa.</p> <p>Le reclassement de la réserve foncière IIAU en zone urbaine UB2 n'est pas possible au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>La réserve foncière IIAU ne sera pas reclassée en zone agricole inconstructible Aa mais restera en zone IIAU.</p>	<p>Je note que le point est abandonné</p>

**Point n° 44** : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac à Reichsfeld.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance et commentaire du commissaire enquêteur

<p>La collectivité souhaite maintenir ce point de modification en l'état.</p> <p>Le reclassement partiel de la zone Ah en zone agricole constructible Ac pour les besoins de l'agriculture, sert au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire, conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Seule une précision sera apportée sur ce point à la note de présentation de la modification n°1 du PLUi dans le sens où aucun changement de destination ne sera fait, la vocation agricole reste inchangée. On reste en zone agricole et cette modification n'a pas vocation à réduire une zone agricole.</p>	<p>La collectivité se doit, autant que faire se peut, de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs économiques du territoire.</p>
--	---

Département du Bas – Rhin

# Rapport d'enquête publique unique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local  
d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) de la

**Communauté de Communes du PAYS de BARR.**

Du 24 mai au 26 juin 2024



## **TOME 3 :**

# **Conclusions et Avis motivé**

Alfred MAEHLING  
Commissaire enquêteur



# Conclusions et Avis motivé

## Référence :

**Arrêté :** Arrêté intercommunal de Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Territoire du Pays de BARR n°A06-2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) du PAYS de BARR en date du 23 avril 2024.

## Objet de l'enquête :

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

Elle sert en particulier pour :

- Mieux encadrer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface de zones à urbaniser (zone IIAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation dans des zones urbaines pas assez densifiées.

Les principaux objectifs de la modification n°1 sont :

- La rectification d'erreurs matérielles
- Des ajustements et des évolutions sur certaines OAP
- Des ouvertures à l'urbanisation ciblées et justifiées de réserves foncières, afin de permettre la réalisation de projets nouveaux d'habitat, (EPFIG) et d'équipements collectifs (EPFIG, ZELLWILLER).
- Des ajustements, des précisions et des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLUi
- La restitution totale ou partielle de quelques réserves foncières en secteur agricole ou naturel ( Epfig, Itterswiller , Saint-Pierre, Zellwiller )

## Commissaire enquêteur :

Monsieur Alfred MAEHLING

Par décision n° E24 000 016/67 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 février 2024.

**Durée de l'enquête :** du mercredi 24 mai à 9 h au vendredi 26 juin à 12 h.

## Principal objectif du projet de modification

Cette modification n°1 comporte 63 points, pour faire évoluer le PLUi pour répondre aux besoins de développement du territoire, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux avec quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

## Période d'enquête Publique

L'Enquête Publique a duré 34 jours consécutifs, du 24 mai à 9h au 26 juin à 12h, aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux des mairies désignées comme lieux d'enquête.

Le dossier complet de l'enquête était à la disposition du public aux heures et aux jours habituels d'ouverture dans chacune des mairies et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr. Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plui.paysdebarr.fr> du 24 mai au 26 juin 2024.

## Bilan de l'enquête publique

La consultation des organismes et des PPA a généré :

**1 avis** de la MRAE

**1 avis** de la CDPENAF

**9 avis** des PPA (DDT, ARS, Collectivité Européenne d'Alsace, CC Vallée de Villé, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, SNCF réseaux, Alsace nature)

Tous modes d'expression confondus, l'enquête publique a généré :

**128** contributions du public

**81** contributeurs se sont rendus sur les lieux d'enquête

**24** observations consignées dans les registres ont été inscrites dans le mémoire en en réponse

Pas d'observations dans les registres concernant les 6 municipalités de : Bourgheim, Gertwiller, Goxwiller, Itterswiller et Mittelbergheim et Stotzheim.

## Le PV de synthèse et mémoire en réponse :

Dans ses réponses au mémoire la Communauté des Communes du Pays de BARR a apporté une solution à la plupart des observations et des demandes, comme à :

ANDLAU : autorisation de développement d'un projet touristique

BARR : préservation d'espaces verts et d'un magnifique verger au Hinterer-Freiberg

EPCIF : ouverture d'une zone IAU

REICHSFELD : autorisation de développement d'un projet viticole

- sauf si elles n'étaient pas économiquement viables.

La Communauté des Communes a ainsi acté l'abandon de 5 zones IIAU, soit 12,38 hectares à :

BARR 8,30 ha

EPCIF 2.51 ha

ITTERSWILLER 0.35 ha

SAINT-PIERRE 0.78 ha

ZELLWILLER 0.44 ha

## Conclusions et AVIS motivé :

L'arrêté municipal de cette enquête publique, qui s'est déroulée du 24 mai au 26 juin 2024, est conforme aux textes règlementaires

Vu que la publicité de l'enquête a été faite réglementairement dans la presse et par affichage dans tous les panneaux municipaux des 20 mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR

Vu les dispositions prises pour l'information du public,

Vu que le dossier mis à l'enquête est conforme aux textes règlementaires,

Vu que le public a eu libre accès au dossier pendant la période de l'enquête et qu'il a disposé de toute liberté pour exprimer des observations et des remarques,

## Considérant

- que j'ai tenu 17 permanences selon le calendrier de l'arrêté intercommunal de M. le président de la Communauté des Communes du Pays de BARR.
- que 63 points de modifications ont été soumis à enquête publique
- que tout mode d'expression confondue,
  - 128 contributeurs sont intervenus lors de cette enquête,
  - 24 observations ou propositions ont été inscrites au mémoire en réponse
  - 17 demandes d'ouvertures à l'urbanisme de parcelles privées, sur 9 communes, non recevables, ont été déposées dans les registres d'enquête, car non inscrites dans la présente modification et interdites par l'objectif ZAN de la Loi Climat Résilience.

## En tenant compte :

- que hormis 17 demandes d'urbanisme de parcelles privées non recevables dans la présente modification.
  - que le maitre d'ouvrage a apporté au mémoire en réponse du PV de Synthèse, pour chacune des observations inscrites, **soit une réponse adaptée aux besoins exprimés, soit des éléments de clarification**, sauf à Dambach, où un collectif de riverains conteste la suppression de l'emplacement réservé de DAM 07, au motif que la commune abandonne ce projet car son coût est trop élevé.
  - que pendant toutes les étapes du projet, le maitre d'ouvrage a maintenu une concertation constructive avec le commissaire enquêteur ou seul l'intérêt général a motivé son action,
  - que le projet a été lesté de : 5 points avec avis défavorables et de  
6 points avec avis favorable sous réserve par les PPA,
  - que le maitre d'ouvrage, en concertation avec la DDT a levé les avis défavorables des PPA, sauf celui du point n° 33 estimé économiquement non viable par le SDEA.
  - que les avis sous réserve formulés par les PPA ont été dans la mesure du possible repris par le maitre d'ouvrage ainsi que des recommandations dont celles de la MRAe.
- A l'heure actuelle, des négociations sont encore en cours avec les organismes, afin de faire évoluer un maximum de recommandations.

Après avoir examiné et pesé les critères relatifs à ce projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté des Communes du PLUi Pays de BARR ;

### **Je souligne :**

- que toutes les observations du public soumises au maitre d'ouvrage aient toutes suscité de sa part un examen spécifique et qu'il y a apporté, dans la mesure du possible, des réponses adaptées ou des clarifications.

Dans les faits les réponses apportées par le maitre d'ouvrage :

- feront évoluer le PLUi pour répondre aux besoins de développement du territoire, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux avec quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges ;
- auront permis de toiletter considérablement des anciens et récents avis défavorables du PLUi et réserves émises par les PPA ainsi que les autres recommandations dont celles de la MRAe ;
- n'auront pas d'impact négatif sur l'environnement, mais plutôt une incidence positive avec la préservation d'un magnifique espace vert au Hinterer-Freiberg et de 8,3 hectares de terres agricoles au secteur du Bodenweg à BARR et 4 autres zones sur le territoire, soit 12,38 hectares ;

En résumé, cette modification du PLUi, adaptera le document d'urbanisme aux besoins actuels du territoire, réduira notablement les points bloquants du règlement écrit du PLUi, et assouplira considérablement l'instruction des permis de construire.

C'est pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, qu'en tant que commissaire enquêteur, J'émet un

## **AVIS FAVORABLE**

### **au projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de BARR**

Avec une recommandation au maitre d'ouvrage :

- Adresser aux 17 demandeurs d'ouverture à l'urbanisation de parcelles privées, un courrier de clarification.

Fait le 28 novembre 2024

Le commissaire Enquêteur

Alfred MAECHLING



Département du Bas – Rhin

## Rapport d'enquête publique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi ) de la

**Communauté de Communes du PAYS de BARR.**

Du 24 mai au 26 juin 2024



## **TOME 4 :**

**Annexes**

**Pièces jointes – liste des observations**

**Livre des Observations**

**Alfred MAECHLING**  
Commissaire enquêteur



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par : Sabine LIM  
Tél :  
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr  
Réf :

Strasbourg, le 28/05/24

La préfète du Bas-Rhin

à

Monsieur le Président de la  
communauté de communes du  
Pays de Barr

**Objet :** Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur le de modification n°1 de plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions des articles L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L. 151-13 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 07 mai 2024, sur le projet de modification n°1 de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) que vous lui avez soumis.

Le projet comporte 63 points et impacte l'ensemble du territoire. Si la communauté de communes a saisi officiellement la CDPENAF sur deux points relatifs à des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL des points n°6 et 36), la commission a souhaité être consultée pour quatre points de la modification (points n°5, 39, 44, et 51).

- **Avis sur le point n°5 : changement de zonage agricoles**

La modification du PLUi consiste à reclasser une parcelle de prés/vergers de la commune d'Andlau en secteur agricole constructible (Ac). Cette parcelle (n°255 I section n°11), d'une consistance de 9,6 ares est mitoyenne avec la zone d'activités industrielles. Un exploitant viticole projette, dans le cadre du développement de son activité, d'y construire un bâtiment agricole, en vue d'y réaliser des activités de type vinification, mise en bouteille et vente.

La CDPENAF invite la collectivité à se reporter à ses remarques sur le point n°51, ci-après, concernant les règles de la zone Ac. Elle souligne en particulier que le projet de vinification entre dans le champ des « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable sous réserve** de l'intégration des remarques formulées au point n°51 de la modification n°1 du PLUi.

- **Avis sur le point n°6 : reclassement partiel d'une zone 1AU en zone naturelle (STECAL)**

Le point de modification du PLUi consiste au reclassement partiel de la zone 1AU en nouveau STECAL, classé Nt2 au PLUi à Andlau pour une surface de 0,62 ha. Ce STECAL est destiné à l'accueil d'habitations démontables pour de l'hébergement touristique. La zone 1AU est réduite et atteint une surface de 1,02 ha.

La CDPENAF constate que le projet n'impacte pas de surfaces naturelles agricoles ou forestières puisque le terrain concerné a déjà un usage de jardin d'agrément d'un équipement touristique et se situe dans le prolongement direct des secteurs urbanisés de la commune.

Elle note que le règlement du zonage Nt2 assure une limitation de la constructibilité avec une emprise au sol maximale 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Elle rappelle toutefois que le STECAL vise à délimiter à titre exceptionnel des secteurs de zone naturelle, agricole ou forestière ayant vocation à accueillir des constructions. Dans ce contexte, elle estime que le caractère exceptionnel de constructibilité d'une zone naturelle n'est pas démontré, ce secteur faisant partie du tissu urbain et ayant vocation à intégrer la zone U ou AU.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis défavorable** sur ce point de modification et recommande de classer la zone dans un sous-secteur urbain adapté au projet.

- **Avis sur le point n°36 : reclassement partiel d'une zone 1AUt en zone naturelle (STECAL)**

Le point de modification envisage la suppression d'un secteur 1AUt, d'une superficie de 1,02 ha, au niveau du lieu-dit « Louisenthal » au Hohwald (commune soumise à la loi Montagne). Le secteur sera remplacé, sur 0,12 ha, par la création d'un STECAL zoné Nt2, à vocation touristique pour des habitations démontables. Le reste du secteur sera classé en zone N.

La CDPENAF note positivement le reclassement d'une grande partie du secteur 1AUt en zone naturelle à constructibilité fortement limitée.

Elle relève que le projet s'implante sur le terrain d'un ancien camping et n'impacte, de ce fait, pas de surfaces naturelles agricoles ou forestières.

Elle constate que la taille du STECAL est limitée, de même que la constructibilité.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable** sur ce point de modification.

- **Avis sur le point n°39 : reclassement de l'étang en secteur Ne**

Le point de modification consiste au reclassement de l'étang de pêche (0,47 ha) du Hohwald, actuellement classé UB3, en sous-secteur de zone naturelle, classé Ne.

La CDPENAF note qu'en comparaison avec le secteur UB3, la constructibilité de la zone Ne est limitée aux équipements et installations nécessaires aux activités récréatives et de loisirs liées au plan d'eau, déjà existants.

Elle constate que la taille du STECAL, qui reprend strictement la parcelle cadastrale dans laquelle est incorporé le plan d'eau, est délimitée au plus juste des besoins.

Elle estime que le zonage Ne est en cohérence avec l'existence du plan d'eau.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable** sur ce point de modification.

- **Avis sur le point n°44 : réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible**

Le point de modification du PLUi consiste à faire évoluer le zonage au niveau d'un groupe d'habitations isolées au lieu-dit « Taubenthal » à Reichsfeld. Le zonage préexistant, un STECAL Ah, visait le maintien des constructions existantes isolées et leur extension encadrée.

La modification du PLU reclasse le terrain de l'une des trois habitations en zone agricole constructible (Ac), par réduction de la zone Ah de 0,18 ha, et par réduction de la zone agricole (Aa) inconstructible adjacente pour 475 m<sup>2</sup> qui concernent un petit boisement, situé en dehors des délimitations parcellaires viticoles. Ce changement de zonage s'inscrit dans le cadre d'un projet agricole. Il est envisagé d'aménager en logement, les combles d'une ancienne grange et d'y construire un bâtiment agricole, que le secteur Ah n'admet pas en l'état de par son règlement.

La CDPENAF note que le zonage Ac ouvre la constructibilité du secteur, comparativement aux dispositions que permet le STECAL Ah ou secteur Aa préexistants.

Elle note que le secteur Ac est relativement circonscrit à l'enceinte de l'habitation isolée et son jardin attenant.

Elle invite la collectivité à se reporter à ses remarques au point n°51, ci-après, portant sur les règles de la zone Ac.

Elle relève, qu'aux termes de la notice de présentation, il est envisagé de réaliser un changement de destination. En premier lieu, la commission remarque que tous changements de destination sont explicitement interdits aux termes du règlement de la zone A. En second lieu, la CDPENAF rappelle que le PLUi, s'il souhaite autoriser les changements de destination, devra désigner les bâtiments concernés sur son territoire, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme étant par la suite subordonnée à l'avis conforme de la CDPENAF.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable sous réserve** de l'intégration des remarques formulées au point n°51 de la modification n°1 du PLUi.

- **Avis sur le point n°51 : suppression des secteurs Ac1 et Ac2 pour créer un secteur Ac unique**

Les secteurs agricoles Ac1 et Ac2 se distinguent en matière de logement de fonction agricole. Le règlement du secteur Ac2 n'admet pas les logements de fonction a contrario du secteur Ac1.

Le projet supprime les secteurs Ac1 et Ac2 au profit d'un secteur agricole constructible unique, classé Ac.

Ce nouveau secteur Ac, reprend exactement les dispositions du secteur Ac1, tel qu'approuvé. Il représente une surface de 1 335 ha, généralement pastillée sur le territoire du PLUi, à l'exception de 766 ha d'un seul tenant sur le ban de Stotzheim (soit 57 % du total).

La commission souligne que les secteurs Ac1 et Ac2 avaient fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF en date du 2 juillet 2019, lors de l'arrêt du PLUi.

Elle rappelle que seules les constructions et installations limitativement énumérées aux articles L. 151-11 et R. 151-11 du code de l'urbanisme, relatifs à la constructibilité dans les zones agricoles, peuvent être admises et encadrées dans le règlement du PLUi. À cet égard, le règlement de la zone Ac est trop permissif en cela qu'il permet notamment les constructions liées aux activités équestres, y compris non agricoles, ainsi que « constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant pour support l'activité agricole (locaux de vente au détail des produits de l'exploitation, gîtes, ferme-auberge, camping à la ferme, ...) à condition d'être situées à proximité des bâtiments agricoles existants », sans préciser que ces activités doivent demeurer annexes à une activité agricole.

La CDPENAF note que sa recommandation du 2 juillet 2019, formulée lors de l'arrêt du PLUi, n'a pas été suivie concernant les annexes et extensions aux bâtiments d'habitations en secteurs N et A, en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. La CDPENAF avait soulevé « *qu'ils [les règlements de ces secteurs] autorisent les annexes et extensions de l'ensemble des bâtiments présents dans les zones, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme qui précise que l'autorisation ne porte que sur les bâtiments à usage d'habitation.* »

La CDPENAF regrette que la collectivité abandonne, dans le secteur Ac, une partie des dispositions particulières relatives aux logements de fonction agricole résultant de la rédaction du secteur Ac1. :

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis défavorable** sur ce point de modification. Elle :

- invite la collectivité à engager une réflexion stratégique quant aux constructions prévues au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, à savoir « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, [...]* ». Ces constructions peuvent en effet couvrir certains projets viti-vinicoles ainsi que la constructibilité des méthaniseurs dit « à la ferme », au titre du III de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Dans le contexte du territoire, l'intérêt de préserver l'activité commerciale en cœur de villages est à prendre en compte ;
- réitère son observation concernant les annexes et extensions aux bâtiments d'habitations en secteurs N et A, en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, considérant : « *qu'ils [les règlements de ces secteurs] autorisent les annexes et extensions de l'ensemble des bâtiments présents dans les zones, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme qui précise que l'autorisation ne porte que sur les bâtiments à usage d'habitation.* » ;
- enjoint la collectivité à encadrer explicitement, dans le règlement du secteur Ac, la réalisation de logements de fonction, en limitant notamment le nombre de logements de fonction à un par chef d'exploitation et à ce que la surface du logement de fonction n'excède par 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher, annexes et extensions comprises, à l'instar de la rédaction du secteur Ac1.

En application de l'alinéa 8 de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, l'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le président de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers du Bas-Rhin,



Benoit VIDON



Strasbourg, le 30 avril 2024

Région et Bas-Rhin  
8 rue Adèle Riton  
67000 Strasbourg  
Tél : 03.88.37.07.58  
Fax : 03.88.25.52.66  
siegeregion@alsacenature.org  
www.alsacenature.org

Monsieur Claude HAULLER  
Président de la communauté de  
commune du Pays de Barr  
57 rue de la Kirneck  
BP 40074  
67142 BARR Cedex

Nos réf : G21103/MG/FL-09/2024  
Suivi par : François Lardinais  
Tél - courriel : 0388370758 - [contact67@alsacenature.org](mailto:contact67@alsacenature.org)  
Objet : Projet de modification du PLUi de Barr

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le dossier de consultation des personnes publiques associées concernant la modification en cours du **plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr** et nous vous en remercions.

Ce dossier appelle de notre part des remarques concernant deux sujets.

#### I. **L'ajustement de la règle portant sur les dispositifs d'énergies renouvelables**

Nous vous avons adressé un courrier en date du 24/11/2022 pour vous alerter sur les **limites trop importantes à l'installation de panneaux photovoltaïques résultant du PLUi** au regard des enjeux climatiques et énergétiques actuels.

La partie "**Explications des choix retenus**" du rapport de présentation de décembre 2019, dans son paragraphe "les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales" (page 75) rappelait que l'objectif du PADD (- *Faire évoluer le territoire pour le rendre moins dépendant des énergies « importées », « verdier » les énergies utilisées et organiser un développement urbain qui limite ses effets sur le climat* -), est mis en application par le règlement et décliné ainsi : utiliser le potentiel en énergies **renouvelables**, et améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique.

Or à la lecture du projet de règlement modifié, les nouvelles règles proposées ne nous semblent pas permettre d'atteindre ces objectifs, et suscitent plusieurs questionnements :

1. Dans les zones UA :

- a) Dans 2 communes, Dambach et Mittelbergheim, les dispositifs d'énergies renouvelables sont totalement interdits, sans exception, sans qu'aucune justification ne soit donnée.
- b) Dans les autres communes, les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture des bâtiments **"uniquement à condition d'être non visibles du domaine public et d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture de la manière la plus harmonieuse possible"** :

Le critère de visibilité du domaine public nous paraît trop vague, pouvant induire des appréciations différentes selon les cas : depuis quelle partie du domaine public et à quelle distance est appréciée la visibilité ? à quelle hauteur du toit par rapport à la rue, sous quel angle ? Nous souhaitons des précisions quant à ce critère.

**D'autre part le terme utilisé "intégrés dans l'allure générale de la toiture" peut prêter à confusion : en effet sur le plan technique, il existe 2 types d'implantation des panneaux solaires photovoltaïques, soit "intégrés" dans le pan de toiture, soit "posés en surimposition" par rapport au toit. Or si les panneaux solaires intégrés sont possibles dans les constructions neuves, ils ne sont absolument pas adaptés au bâti ancien, pour 2 raisons.**

- L'installation nécessite en effet de dénuder la toiture pour leur installation, ce qui est complexe et coûteux et peut entraîner aussi des problèmes d'étanchéité sur une toiture ancienne, voire des problèmes d'isolation.

- D'autre part, dans le cas d'une intégration dans le pan de toiture, les panneaux photovoltaïques sont en contact direct avec la toiture, sans espace permettant à l'air de circuler. En plein été, les fortes chaleurs peuvent entraîner une surchauffe du toit qui se répercute alors sur le rendement des panneaux solaires (les modules étant sensibles aux températures élevées), et on ne peut pas négliger non plus le risque d'incendie dans ce cas.

Si la condition devait porter sur des panneaux solaires photovoltaïques dits "intégrés" au sens technique du terme, cela aurait pour effet de limiter l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur quasiment l'ensemble des bâtiments existants, ce qui constituerait ainsi une entrave sérieuse au développement de l'énergie solaire qui ne nous semble pas fondée : en effet les toitures sont suffisamment éloignées du regard pour rendre la différence visuelle minime entre des PV en surimposition ou des PV intégrés à la toiture.

Ce point mérite ainsi une clarification.

- c) Enfin les zones UA dépassent largement les centres anciens patrimoniaux à caractère historique, et regroupent à la fois les centres réellement anciens et des tissus urbains relativement récents et hétérogènes, qui ne méritent pas de protection particulière.

Il conviendrait donc de lister précisément, dans chaque commune, les secteurs historiques anciens à préserver, justifiant une implantation plus restrictive de panneaux solaires.

2. Dans les zones urbaines UB, UC ainsi que dans les zones IAU :

**Les dispositifs d'énergies renouvelables peuvent "être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture de la manière la plus harmonieuse possible".**

Comme nous l'avons souligné pour le cas précédent, les PV dits "intégrés" ne sont pas adaptés au bâti ancien, d'un point de vue technique. La formulation mérite donc également d'être changée.

3. Enfin sont autorisés en théorie dans toutes les zones les dispositifs **d'énergies renouvelables** au sol, mais ne sont pas forcément possibles en pratique.

L'implantation de panneaux solaires au sol nécessite un terrain disponible d'une surface suffisante, avec une exposition adaptée, ce qui n'est pas le cas généralement dans les centres urbains. D'autre part, les panneaux photovoltaïques au sol ne visent que l'autoconsommation, mais sans revente possible du surplus de production à EDF ou à un autre opérateur, ce qui constitue également un frein majeur sur le plan financier et nécessite une capacité de stocker l'énergie.

Si les enjeux énergétiques doivent être articulés avec les enjeux de préservation du patrimoine et de l'identité des communes, il reste néanmoins indispensable de permettre une réelle transition énergétique pour anticiper les évolutions en cours.

Nous attirons en effet votre attention sur le développement programmé des ENR dans le mix énergétique sur l'ensemble du territoire dans les années à venir. Or dans ce contexte il nous semble important de favoriser l'installation de panneaux solaires sur le bâti déjà existant, qu'il soit résidentiel, professionnel ou public, et cela aussi bien dans les zones d'activité et les lotissements périphériques que dans les centres urbains eux-mêmes (qui sont aujourd'hui très étalés et comportent une part importante de bâtiments récents et hétérogènes).

**C'est la seule solution pour limiter les besoins futurs de production d'énergies renouvelables sur le territoire sous la forme de centrales photovoltaïques, de sites d'agrivoltaïsme voire de sites méthanisation, projets bien plus impactant pour l'environnement et la biodiversité engendrant de nouvelles artificialisations des sols, et plus impactant aussi pour les paysages que des panneaux solaires sur les toitures des bâtiments existants.**

Par ailleurs, faciliter les initiatives individuelles (des particuliers ou des entreprises) ainsi que les projets participatifs des citoyens est important pour adapter le territoire aux enjeux énergétiques en sensibilisant les citoyens à l'effort nécessaire dans ce domaine.

Une clarification du règlement du PLUi, dans le sens d'un assouplissement, nous paraît donc indispensable concernant l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables.

## II. Certaines modifications au niveau du zonage

### 1. **Ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU à BARR - rue du Bitzen / chemin du Bodenweg et reclassement d'une zone 1AU en UC2**

Le motif invoqué est que "le potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 30,8 ha est difficilement mobilisable pour une opération d'aménagement d'ensemble" (page 31).

L'article L153-38 du code l'urbanisme exige une justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet :

*"Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones."*

Cette délibération semble avoir été prise le 23 janvier 2024 et une étude de densification des zones déjà urbanisées a été réalisée en 2023. Mais la délibération n'est pas publiée à ce jour sur le site de la communauté de communes avec une justification plus précise de ce reclassement.

Il nous paraît indispensable de pouvoir disposer de ces éléments, vu l'importance de la surface concernée (5,5 ha), qui s'ajoute à la zone reclassée en zone UC2 de 2,5 ha déjà en cours d'aménagement. Une étude sur les besoins en logements nous paraît également nécessaire.

Par ailleurs nous saluons la prise en compte des Trames vertes et bleues dans la modification proposée de l'OAP (pages 35 et 36 du projet de modification du PLUi). Il y a été précisé notamment "qu'une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les boisements Nord et Sud situés dans la phase n°1 de la zone IAU".

Toutefois la continuité existante dans l'axe Est-Ouest, si elle est bien matérialisée sur la carte (en page 40 du projet de modification), n'a pas été transcrite dans le texte de manière expresse. Nous demandons donc qu'il soit ajouté ceci :

**"Une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les 2 boisements (nord et sud) situés à l'Ouest de la phase n°1 de la zone IAU et les boisements situés au Sud- Est de la réserve foncière IIAU (qui ont vocation à être préservés)".**

Cette continuité écologique "ouest-est" est en effet essentielle vu la fragmentation de la TVB et la forte pression immobilière à l'est et au sud de la ville actuelle. Aujourd'hui ces espaces ouverts forment une ceinture verte qui permettent le passage de la grande faune d'Ouest en Est (corridor repéré d'ailleurs dans l'étude qui a été réalisée sur la Trame Verte et Bleue, tome 3, page 95).

Il conviendra que cette continuité est-ouest (légèrement sud-ouest/nord-ouest) soit préservée dans le projet d'aménagement de cette zone, sous la forme d'une bande végétalisée non constructible et non imperméabilisée, d'une largeur significative et comportant plusieurs strates végétales.

Remarque :

Deux autres communes sont également concernées par une ouverture à l'urbanisation **d'une zone IIAU (pour la même raison) mais sans décision consultable, à savoir Epfig et Itterswiller**, avec une emprise plus faible.

2. **Commune d'Andlau. Secteur IAU « Saint André »** - reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

Le projet de modification vise en fait à reclasser dans un secteur de zone naturelle à **vocation touristique (0,62 ha) pour permettre l'installation et l'accueil d'habitations démontables.**

Une telle utilisation du sol, contrairement à ce qui est affirmé en page 23, ne participe ni **à la préservation des espaces naturels, ni à la modération de la consommation d'espace, en raison même de l'utilisation des sols susceptibles d'être admises (roulottes, yourtes, tipis, caravanes, mobil homes).**

Sans remettre en cause la nature du projet sur le fond, la classification de cet espace en zone naturelle nous pose problème.

3. Commune de Gertwiller-Secteur « Heiligenbronnreben » - Ajustement de la limite nord de la zone IAU

Le projet consiste à reclasser des fonds de jardin de particuliers en secteur de zone UB2. **Il est affirmé que cette modification participe à la préservation d'espaces de respiration et de biodiversité en milieu urbain et qu'elle contribue à limiter l'artificialisation du sol et entraîne une incidence positive sur l'environnement.**

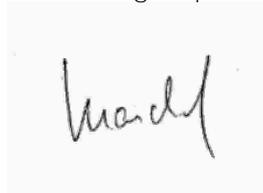
Ces affirmations restent à démontrer au regard des dispositions du règlement de la zone UB concernant l'article 7 UB qui n'interdit pas la construction en limite séparative.

4. Commune de Dambach la Ville- secteur « Rue du Bernstein » -Ajustement **de l'OAP**

**Le seuil minimum d'ouverture à l'urbanisation de 0,75 ha (alors que la zone concerne un espace de 0,80 ha) devrait être explicité. Quelle utilisation est prévue du reliquat ?**

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations et demandes, nous vous prions de croire, monsieur le président, **en l'assurance de notre considération distinguée.**

Martine MARCHAL-MINAZZI  
Pilote du groupe local Piémont



Guillaume CHRISTEN  
Vice-président régional





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Le Délégué territorial du Bas-Rhin

Service émetteur :

Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :

Nicolas ZAHM

Courriel :

ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 76 28

A

Monsieur le Président de la communauté de  
communes du Pays de Barr

57 rue de la kirneck

BP 40074

67142 BARR CEDEX

Nos réf : DT67/VSSE/NZ/2024D/05 n°5585

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

Désignation des pièces	Nombre	Observations
Copie du courrier adressé à la DREAL concernant la modification de droit commun n° 1 du PLUi du Pays de Barr	1	Transmise pour information.

Signé électroniquement  
Pour la Directrice Générale et par délégation,  
Déléguée Territoriale Adjointe du Bas-Rhin - Stéphanie  
JAEGGY,  
Stéphanie JAEGGY  
Date de signature : 03/05/2024







RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



## Délégation Territoriale du Bas-Rhin

### Service émetteur :

Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

### Affaire suivie par :

Nicolas ZAHM

### Courriel :

ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 76 28

## Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A

Direction Régionale de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement Grand Est

Service Evaluation Environnementale

BP 81005

67070 STRASBOURG CEDEX

COPIE

Vos réf : V/courriel du 16 avril 2024 – dossier suivi par Laurent BERTHOUX

Nos réf : DT67/VSSE/NZ/2024D/05 n°5200

Objet : Communauté de communes du Pays de Barr  
Modification de droit commun n° 1 du PLUi du Pays de Barr

Par courriel visé en références, vous m'avez transmis pour contribution à l'avis de l'autorité environnementale le dossier de modification n°1 du PLU intercommunal du Pays de Barr.

En retour, j'ai l'honneur de vous informer que l'analyse du dossier appelle mes services à se positionner de manière **défavorable quant à la modification n°31 telle que présentée dans le dossier** et à formuler les observations suivantes :

### Règlement des zones d'activité

Au regard de l'augmentation du nombre de projets de petites structures de type micro-crèches demandant à s'installer en zones d'activités dans le département, cette modification du PLUi constitue l'occasion d'éclaircir leurs règles d'implantation compte tenu des éléments suivants :

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives à des projets de construction de cellules d'activités ne précisent pas systématiquement les usages envisagés.
- Les établissements de type crèche ou micro-crèches ne correspondent pas à un commerce ou service au regard du code de l'urbanisme, mais à la destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sauf erreur de ma part, le règlement actuel du PLUi n'interdit pas explicitement les ERP de ce type en zone UX ou IAUX, et l'article 2UX pourrait laisser entendre que ces établissements puissent être autorisés (« *Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).* »), et l'article 3UX indique que la « *mixité fonctionnelle et sociale* » est « *non réglementée* ».

De par leur vocation, les micro-crèches accueillent des enfants et ces derniers constituent une population beaucoup plus vulnérable aux différentes pollutions (aux polluants présents dans l'air en raison de leurs poumons qui ne sont pas complètement formés, mais aussi aux polluants pouvant être présents sur les sols, car les enfants en bas âge peuvent avoir des comportements spécifiques conduisant à absorber plus de poussières ou de terres que les adultes).

Considérant la destination actuelle établie pour les zones d'activité UX et IAUX du PLUi (implantation notamment d'activités artisanales, industrielles, commerciales, ...), le zonage et la rédaction actuelle du règlement ne permettent pas de garantir la compatibilité entre les activités industrielles ou artisanales préexistantes et les locaux qui seraient visés par l'installation d'établissements accueillant des publics sensibles, ni que les activités qui s'implanteront par la suite le seront.

Considérant la population sensible aux pollutions que sont les jeunes enfants, il apparaît important que les documents d'urbanisme, comme le PLUi, encadrent l'installation de ce type d'activités et favorisent leur implantation dans des secteurs où ils seront peu exposés aux diverses pollutions (privilégier les zones à vocation d'habitations ou d'équipements, ou éventuellement les zones destinées aux activités tertiaires de type bureaux, plutôt que dans des secteurs destinés aux activités industrielles ou artisanales).

Par ailleurs, il est important de signaler qu'autoriser l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles en zone d'activités artisanales ou industrielles peut également constituer à termes une contrainte supplémentaire à prendre en compte pour les entreprises voisines dans le cadre de leur installation, de leur fonctionnement, ou de leur développement éventuel.

Les populations sensibles doivent en effet être prises en compte lors des dépôts ou actualisations de dossier de demande d'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement, en particulier dans les Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires intégrées à ces dossiers.

Certains des paramètres de calculs de risques sanitaires et certaines valeurs toxicologiques de référence applicables aux enfants sont plus contraignants que ceux applicables à une population adulte, et pourraient donc conduire à des niveaux de risques non conformes pour cette catégorie de population et s'avérer bloquant pour l'implantation ou l'extension de certaines activités.

Il est également rappelé que l'implantation d'établissement accueillant des enfants ou des adolescents est également à éviter :

- sur des terrains pollués ou potentiellement pollués (cf circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles) ;
- en zone de dépassement de normes de qualité de l'air ou en proximité de infrastructures routières à fort trafic (les études épidémiologiques menées en France et en Europe mettent en évidence un lien entre le fait d'habiter à proximité de voies à fort trafic et une sur-incidence de certaines maladies telles que l'asthme ou certains types de leucémie chez l'enfant).

**Au vu de ces éléments, mes services recommandent selon le type d'occupation effectif ou envisagé pour les zones UX et IAUX :**

- Soit d'éviter l'implantation d'établissements d'accueil de petite enfance en zone UX et IAUX, et auquel cas d'engager une évolution du règlement écrit du PLUi afin de rendre directement lisible cette interdiction.
- Soit d'engager une évolution du règlement écrit du document d'urbanisme, visant à la fois à autoriser explicitement l'implantation d'établissement d'accueil de petite enfance dans certains secteurs UX et IAUX spécifiques tout en encadrant plus précisément les autres types d'activités autorisées ou non dans ces derniers (exemple : n'autoriser que les activités de type bureaux/commerces/services, interdiction des activités industrielles ou artisanales, interdiction des ICPE,...), et ce afin de s'assurer de la compatibilité des activités qui s'implanteront dans ce secteur avec la présence d'établissements sensibles.

**Plus spécifiquement pour ce qui concerne la modification n°31, parc d'activités du Piémont de Goxwiller – Valff, situé à proximité immédiate de l'autoroute A35, je relève que « la collectivité souhaite permettre l'implantation d'un équipement public intercommunal sur les parcelles n°675 et 677 dans la partie Nord-Est de la zone d'activité, ce qui nécessite un ajustement réglementaire : la**

**création d'une zone mixte UXb1e autorisant les équipements publics et les activités économiques, excepté celles liées à la santé. ».**

**Compte tenu des enjeux présentés ci-dessus vis-à-vis de l'implantation d'établissements sensibles en zone d'activité, en l'absence de précisions sur la nature de l'équipement public projeté dans la ZAC du Piémont de Goxwiller-Valff, en l'état actuel de la rédaction du règlement écrit du PLUi qui n'interdit pas explicitement les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : mes services sont défavorables à cette modification n°31.**

### **Sites et sols pollués**

Je relève de manière positive, page 46 de la note de présentation, que l'emprise du site des tanneries Degermann, zone IIAU, a été matérialisée au règlement graphique comme périmètre « site potentiellement pollué ».

Concernant le site Labonal à Dambach-la-Ville pour lequel un projet de changement des usages est en cours, il est mentionné à la page 79 de la note de présentation que ce site est « *identifié dans la base de données BASOL* » et que « *par conséquent l'ouverture à l'urbanisation* » de ce site « *est conditionnée par la réalisation d'une analyse de l'état du milieu et la réalisation de plans de gestion pour éliminer et/ou réduire les pollutions. L'état du site doit être conforme à l'usage projeté.* »

Sauf erreur de ma part, ce site n'est pas inscrit dans la base de données BASOL mais apparaît sur le portail Géorisques comme étant un site issu de la base de données BASIAS (SSP3760387).

Pour la commune de Dambach-la-Ville, seule l'entreprise TCA est enregistrée dans BASOL (SSP0012118) et non l'entreprise Labonal. Compte tenu des activités ayant eu lieu sur ce site (dont des installations classées restant à démanteler – ancienne cuve de fuel), des investigations complémentaires restant à réaliser pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés, et de l'enjeu de la conservation de la mémoire, il serait pertinent d'inscrire également le périmètre de l'entreprise LABONAL au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat. Le dossier manque notamment de transparence quant au projet de requalification de la partie nord du site et des activités ayant spécifiquement eues lieu sur cette partie nord d'environ 50 ares. Le PLUi nécessiterait donc d'être actualisé en ce sens.

Concernant la zone IAU située rue des industries à Eichhoffen, une vigilance particulière doit aussi être apportée en termes d'enjeux liés à la pollution du milieu souterrain (forte activité industrielle sur ce secteur - anciens sites Klein et site Cresa par exemple). Je relève de manière positive que l'OAP précise que « *les projets devront prendre en compte et intégrer la gestion des éventuelles suspicions de risques de pollution du sol (ancienne activité artisanale/industrielle). En cas de pollution avérée du sol, une dépollution adaptée à l'usage prévu du devra être effectuée.* » Pour une meilleure lisibilité, cette zone mériterait également d'être intégrée au règlement graphique comme « site potentiellement pollué ».

De la même manière, il apparaîtrait pertinent d'inscrire au règlement graphique l'emprise des secteurs industriels/artisanaux ayant déjà été reconvertis pour lesquels persistent des pollutions résiduelles du milieu souterrain et pour lesquels les usages et aménagements des sites sont soumis à des restrictions ou mesures de gestion particulières pour en assurer leur compatibilité sanitaire.

A titre d'exemple, le site de l'ancienne friche Heywang à Bourghheim pour lequel, tout projet de changement d'usage ou de réaménagement du site nécessite une actualisation des études. Pour ce site, selon les dernières informations connues de nos services : des pollutions concentrées restent confinées sous parking et la mise en place des espaces-verts, potagers, arbres fruitiers et canalisations d'eau potable nécessite le respect de modalités d'aménagement spécifiques définies par le bureau d'étude.

La compatibilité sanitaire de certains sites avec leurs usages étant conditionnée au respect de certaines contraintes spécifiques en matière d'aménagement, celles-ci nécessiteraient d'être explicitement transcrites au sein du PLUi à des fins de de vigilance quant à l'évolution des usages à travers le temps.

### **Exposition aux produits phytosanitaires**

Je relève de manière positive, page 113 de la note de présentation, que le PLU prévoit pour la commune d'EPFIG la mise en place de haies antidérive d'au moins 5 mètres de profondeur pour l'installation de son projet de péricolaire situé à proximité de parcelles agricoles susceptibles de faire l'objet de traitements phytosanitaires. Il est notamment précisé dans l'OAP correspondante qu' « *en lisière Nord et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert* ».

Concernant le projet de repositionnement du péricolaire à Zellwiller, page 213, à proximité immédiate d'une zone agricole Aa : le PLU n'aborde toutefois pas la question de la prévention de l'exposition des enfants accueillis sur le site à d'éventuels produits phytosanitaires. Bien que cette zone Aa soit occupée par des prés-vergers a priori à usage familial qui ne font pas forcément l'objet de traitements phytosanitaires (à confirmer), l'enjeu de la protection de l'exposition aux produits phytosanitaires mériterait également d'être éclairci par le PLU pour prescrire si nécessaire d'éventuelles mesures de protection (aménagement d'une haie anti-dérive, comme programmé pour le projet d'EPFIG).

### **Prévention des nuisances liées aux activités agricoles**

Je relève, page 204 de la note de présentation, le reclassement partiel à Saint-Pierre d'une zone IIAU en zone agricole constructible Ac en vue de la construction de bâtiments agricoles. Néanmoins, la nature des bâtiments agricoles qui seraient construits dans cette zone et leur distance vis-à-vis des zones d'habitations voisines (UA et IIAU) n'a pas été évoquée. Le PLU mériterait d'anticiper cette question afin de mieux pouvoir gérer les risques de nuisances liés à certaines activités agricoles, plus particulièrement d'élevages qui seraient situés à proximité immédiate des zones d'habitations.

Cet enjeu apparaît également pour la commune Zellwiller qui prévoit d'intégrer une zone Ac qui jouxte des zones à vocation d'habitation UA et UC1.

Signé électroniquement  
Pour la Directrice Générale et par délégation,  
Déléguée Territoriale Adjointe du Bas-Rhin - Stéphanie JAEGGY,  
Stéphanie JAEGGY  
Date de signature: 03/05/2024





**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Sous-préfecture de Sélestat-Erstein**

Sélestat, le **27 MAI 2024**

Affaire suivie par :

Pierre Fehrbach  
DDT - Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification  
Tél : 03 88 88 91 67  
Mél : pierre.fehrbach@bas-rhin.gouv.fr

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein  
Angélique Husson  
Tél : 03 88 58 83 52  
Mél : [angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr](mailto:angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr)

Monsieur le Sous-Préfet de Sélestat

à

Monsieur le président de la  
communauté de communes du Pays  
de Barr

**Objet** : Modification n°1 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Barr – avis de l'État avant enquête publique  
**PJ** : Remarques détaillées

La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été prescrite par arrêté du président de la communauté de communes du Pays de Barr le 20 novembre 2023. Par courrier du 13 février 2024, vous m'avez notifié le dossier de modification.

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi à des projets locaux. Ainsi, de nombreux points portent sur des projets ponctuels, et quelques sujets touchent à des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire.

En premier lieu, les services de l'État saluent le fait que les politiques de préservation des centralités de Barr et Dambach-la-Ville, qui font l'objet de conventions entre l'Etat et les collectivités (ORT-PVD), trouvent une traduction réglementaire en matière de préservation des commerces en pied d'immeuble (point n°11 et 21 de la modification).

Par ailleurs, je note favorablement que le PLUi s'adapte aux dispositions du SCoT du Piémont, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019, notamment en augmentant les densités de logements dans les OAP. Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que ces évolutions sont de nature à faire évoluer le nombre de logements qui peuvent être admis sur chaque zone, et ainsi à modifier la répartition de la programmation de logement sur le territoire.

De manière générale, la modification n°1 gagnerait à présenter un calendrier prévisionnel de réalisation du projet d'habitat porté par la collectivité, en lien avec les projections démographiques sur votre territoire. Les ouvertures à l'urbanisation proposées ne sont pas mises en regard avec le rythme d'urbanisation sur l'ensemble du PLUi qui se projette à l'horizon 2035. Elles sont également peu justifiées au regard de la présence de dents creuses encore inexploitées, dont certaines zones classées en IAU. Dans ce contexte, je suis amené à formuler des réserves sur certains points de modification, en particulier les ouvertures à l'urbanisation envisagées à Barr, Epfig et Itterswiller (points n°7, 24 et 35), et sur les fermetures à l'urbanisation à Epfig et Itterswiller visées par les points n°23 et 34.

J'attire par ailleurs votre attention sur la qualité urbaine attendue sur les secteurs à urbaniser couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et vous encourage à conserver, dès que possible, un principe de bouclage des voiries (point n°8, 16, 17, 18, 19 et 15).

En outre, concernant le règlement du PLUi, je suis ainsi amené à émettre un avis défavorable au point n°33, qui concerne la commune de Heiligenstein, et qui vise à permettre, en zone U, l'implantation de constructions en assainissement non collectif alors même qu'un raccordement est techniquement possible, ainsi qu'au point n°6, qui concerne la création d'un STECAL à Andlau, dans un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, et desservi par les réseaux. Les projets visés par ces points de modification du PLUi pourront toutefois être menés en proposant un zonage plus adapté.

Enfin, de nombreux points de la modification font l'objet de remarques quant à leur opportunité voire quant à leur légalité (points n°51 et n°54).

En synthèse, j'émet un **avis favorable** sur l'ensemble des points, dont certains sont assortis de réserves ou d'observations, **hormis sur les points n°6, 33 et 35, qui font l'objet d'un avis défavorable** de ma part.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour poursuivre les échanges techniques dans ce sens.

La préfète du Bas-Rhin,  
Pour la préfète,  
Le sous-préfet de Sélestat-Erstein,



Michel Robquin

# Avis détaillé de l'État sur la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr notifiée le 13 février 2024

## Fermetures de zones à urbaniser

Les services de l'État saluent le choix de la communauté de communes et de la commune de Zellwiller d'une part de déclasser une grande partie de la zone IIAU au profit de zones Aa et NV, et d'autre part de localiser le nouveau périscolaire à proximité immédiate du centre-bourg, accessible à pied (**point N°49**). L'avis de l'État est favorable sur ce point.

D'autres fermetures à l'urbanisation nécessitent d'apporter des justifications complémentaires.

**Le point n°23 concerne le déclassement d'une zone IIAU à Epfig**, au profit d'une zone agricole. Celui-ci n'est pas pleinement justifié dans la notice. Si la proximité de la salle polyvalente et du city stade, qui génèrent des nuisances sonores, sont susceptibles d'expliquer ce choix, il convient de souligner que le secteur est situé à proximité de la gare, juste en face des équipements publics, et ne fait l'objet d'aucune protection environnementale spécifique. A contrario, la collectivité privilégie l'urbanisation d'un secteur situé à environ 2 km (point n°24), dans le quartier Sainte-Marguerite, situé beaucoup plus loin de la gare. Des justifications complémentaires doivent dès lors être apportées, dans la mesure où le PADD fixe comme objectif, p.25 d'« *Aménager les communes et le territoire de sorte à privilégier la vie dans la proximité et les déplacements de type modes doux.* »

**Le point n°34 concerne le reclassement de la zone IIAU en zone Aa à Itterswiller.** La justification du reclassement en vue d'une « *restitution au milieu agricole* », participant à la « *préservation des espaces agricoles* » n'est pas satisfaisante. Il s'agit en effet de parcelles trop pentues pour faire l'objet d'un aménagement, et qui ont presque toutes été vendues afin de lotir leur frange côté est, située en zone UB2 ou 1AU. Dès lors, la plupart de ces parcelles n'ont déjà plus de vocation agricole, et les pieds de vigne y ont été arrachés. Un classement en zone Aa ne pourra plus restituer ces parcelles à un usage agricole durable, dans la mesure où l'aménagement du secteur a déjà largement morcelé les espaces exploités. Il s'agit désormais d'une zone à vocation résidentielle, qui doit être classée en zone U. Par ailleurs, le reclassement de la zone IIAU conduit à modifier l'OAP de la zone IAU adjacente afin de ne plus autoriser que l'habitat individuel de faible hauteur, ce qui ne permettra plus d'atteindre les densités attendues. La densité « réelle » sera en effet bien plus faible, puisque les parcelles sont en longueur et s'étendent jusqu'à la RD35, avec les 3/4 des terrains reclassés en zone Aa, qui deviendront de fait les jardins d'agrément des nouvelles constructions.

---

Aussi, l'avis de l'État est favorable sous réserves concernant les points de modification n° 23 et 34.

---

**Le point n°29 vise à réduire le tracé de la zone IAU à Gertwiller**, car il recouvrait pour partie des fonds de parcelle. Leur mobilisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble aurait été difficile. Mais leur reclassement en zone UB ne participe aucunement à la « *préservation de la biodiversité* », comme l'affirme la notice de présentation, de même qu'il ne « *contribue [pas] à limiter l'artificialisation des sols* ». Si tel avait été le souhait de la collectivité, elle aurait pu déclasser tout ce secteur, exploité en prairie permanente, déclaré à la PAC, et par ailleurs classé en AOC « vins d'Alsace ». La justification du reclassement en zone UB doit donc être revue.

**Le point n°38 est relatif au reclassement d'une partie de la zone 1AU du Herrenhaus au Hohwald en zone naturelle.** D'un point de vue réglementaire, les services de l'État n'ont pas de remarque spécifique à formuler. En revanche, il n'est pas certain que le projet de plantation d'arbres entre le ruisseau et la lisière forestière participe au « *maillage écologique du territoire* », tel qu'évoqué dans la notice de présentation. Le maintien de la prairie mésophile présente un intérêt environnemental tout aussi important que la plantation d'arbres, alors même que la prairie mésophile est un milieu

en voie de raréfaction<sup>1</sup>. Par ailleurs, si la prairie n'est plus entretenue, elle basculera naturellement vers une formation pré-forestière, puis un milieu forestier. Il est suggéré à la collectivité de se rapprocher du PETR, qui mène actuellement un vaste travail sur la trame verte et bleue, afin de proposer un projet qui réponde aux enjeux spécifiques du milieu.

Par ailleurs, les services de l'État souhaitent attirer l'attention de la collectivité sur le fait que l'étude de caractérisation des zones humides menée lors de l'élaboration du PLUi ne respecte pas les critères définis par le code de l'environnement, pour ce secteur. Les sondages ont en effet été menés à quelques centaines de mètres. Une étude de caractérisation devra être menée avant l'aménagement de la zone 1AU. La présence d'une zone humide ne peut être exclue à ce stade, qui remettrait en cause l'aménagement du secteur.

### **Ouvertures de zones à urbaniser et réponse au besoin en logements**

Cinq ans après l'approbation du PLUi, la modification n°1 du PLUi propose l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones IIAU, représentant un foncier total de 8,06 ha (notamment sur les communes identifiées comme polarités par le schéma de cohérence territoriale du Piémont des Vosges).

À l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de zones par modification du PLU, il est attendu de motiver « *l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » (art. L153-38 du code de l'urbanisme), point qui a d'ailleurs fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en date du 23 janvier 2024. Or, la modification n°1 introduit des évolutions quant aux densités à produire sans donner de vision d'ensemble sur le nombre de logements attendus sur l'ensemble des zones à urbaniser. Par ailleurs, la présence de nombreuses dents creuses interroge quant à la justification des ouvertures en extension de l'enveloppe urbaine. Enfin, l'échelonnement dans le temps des ouvertures à l'urbanisation interroge également, puisque les zones à urbaniser ouvertes par modification n°1 représentent plus de 20 % des zones IIAU inscrites au PLUi. L'ouverture de ces zones IIAU aurait dû s'accompagner d'une réévaluation des échéanciers d'aménagement des zones d'ores-et-déjà ouvertes à l'urbanisation, afin d'échelonner dans le temps les opérations, et *in fine* garantir la capacité des équipements publics à répondre à l'augmentation de population.

**Le point n°50 est relatif à l'adaptation de l'OAP habitat :** afin d'appliquer les dispositions du SCoT révisé<sup>2</sup>, la densité de logements applicable sur la commune de Barr est relevée de 25 logts/ha à 30 logts/ha. Or la notice de présentation n'étudie pas l'impact de ce point de modification sur la production de logements attendue à Barr. En effet, le rapport de présentation du PLU actuel indique que 17,46 ha sont urbanisables dans le PLU en extension de l'enveloppe du SCOT<sup>3</sup>. Réaliser les 393 logements en zone AU en extension en respectant la densité de 25 logts/ha implique donc de mobiliser 15,72 ha « nets », le reste étant consacré aux équipements à créer (voirie, espaces publics). Ainsi, le point n°50 de modification du PLUi devrait conduire à appliquer la densité de 30 logts/ha sur ces 15,72 ha à urbaniser, ce qui permettrait de produire 471 logements, soit 78 de plus. Cela équivaut à un apport de population d'environ 160 habitants supplémentaires. Or le reste du document n'en tient absolument pas compte. La collectivité ne fait pas la démonstration que les zones IIAU reclassées en zone A ou N à l'occasion de la modification du PLU suffisent à compenser la production de logements supplémentaire induite par l'augmentation de la densité à Barr.

Par ailleurs, ce point relatif à l'habitat fait mention de l'abandon de la zone IAUT, ce qui doit être une erreur, puisque cette zone était à vocation touristique, et non résidentielle.

**Le point n°7 concerne l'ouverture partielle de la zone IIAU en IAU à Barr,** et le reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2 dans le secteur de la **rue du Bitzen et du chemin du Bodenweg**. La notice précise que « *la commune de Barr dispose d'un potentiel brut en « jardins / cœurs d'îlots » dans le tissu urbain de 20,5 ha environ et en « dents creuses » dans le tissu urbain de 10,2 ha environ* » mais que « *Ce potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ*

1 Les prairies mésophiles de fauche sont en outre inscrites à l'annexe I de la directive « Habitats-Faune-Flore », qui liste les habitats devenus rares à l'échelle européenne.

2 Approbation de la révision du SCoT du Piémont des Vosges en date du 17 février 2022

3 Rapport de présentation - Justifications, p.31

30,8 ha est difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. » Il est rappelé que la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur IIAU doit faire l'objet d'une attention toute particulière, s'agissant d'un site intégralement situé en AOC viticole, et en grande partie exploité. La simple évocation de « difficultés » à réaliser des opérations en dents creuses ne saurait justifier l'artificialisation de 5,5 ha de zones AOC exploitées.

Le programme prévoit l'implantation d'activités de proximité (boulangerie-café-pressé, épicerie, micro-crèche, pôle santé). Il s'agira de s'assurer que ces nouvelles implantations ne mettent pas en péril l'équilibre précaire du centre-bourg, par ailleurs impliqué dans une démarche d'ORT dont l'une des actions vise à terme à cadrer le développement commercial, en particulier en modifiant le PLUi à terme pour intégrer un périmètre commercial plus restreint et qui exclut le développement commercial sur le reste de la commune.

**Le point n°24 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU rue des Champs dans le quartier Sainte Marguerite à Epfig.** Cette ouverture est justifiée dans la notice de présentation par le fait que « les projets en cours d'aménagement (environ 4,9 ha) ne permettent pas de répondre aux ordres de grandeurs des besoins en logements d'aujourd'hui pour la commune. » Or, la commune compte environ 2250 habitants. L'impossibilité de répondre aux besoins de la commune en aménageant presque 5 ha doit être explicitée. Combien de logements ces opérations en cours prévoient-elles ? Les opérations en question respectent-elles les densités prévues par le PLU ? Si tel est le cas, entre 100 et 150 logements devraient pouvoir être produits ainsi, ce qui semble en mesure de répondre à l'enjeu de fermeture de classe évoqué dans la notice.

**Le point n°35 vise à ouvrir à l'urbanisation une zone IIAU à Itterswiller** exploitée en vigne, située sur un coteau en pente, exposé au sud, et en entrée de village. Par courrier du 7 juin 2019, M. le sous-préfet a rappelé les réserves émises par les services de l'État tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi concernant ce secteur. Il était ainsi indiqué que « Il s'agit d'une extension linéaire sur des terrains cultivés en AOC, au-delà du panneau d'agglomération, et qui aura un impact visuel fort. S'agissant d'une commune ayant le statut de « village » dans l'armature urbaine définie par le SCOT, les zones à urbaniser à l'ouest de la commune suffisent à son développement. Le projet de zonage est d'ailleurs similaire au PLU existant sur la commune à l'exception d'une zone UJ retirée à l'entrée est de la commune. Or la DDT avait déjà signalé en 2011 lors de l'élaboration du PLU que la consommation foncière prévue se justifiait difficilement, l'évolution démographique étant presque nulle. Le constat s'est accentué depuis 2011, puisque la commune a perdu près de 7 % de sa population entre 2010 et 2015 selon le recensement de l'INSEE. » Le constat s'est encore accentué, puisque selon les dernières données de l'INSEE, la commune a perdu 10 % de sa population entre 2015 et 2020. La notice indique qu'il existe encore 1,4 ha disponibles en dents creuses, mais que l'ouverture de la zone IIAU permettrait de réaliser une opération d'ensemble. Or il ne s'agit pas de foncier communal, mais de foncier privé, comme les autres dents creuses de la commune. Par ailleurs, le concept d'« opération d'ensemble » perd ici de son sens, puisque la profondeur constructible et la topographie ne permettront de réaliser que peu de logements sur la zone IAU (5 ou 6, au maximum) chacune avec un accès direct sur la RD, et que par ailleurs l'« aménagement sécurisé à créer » est situé sur la RD335, en dehors du périmètre de la zone, et sera donc à la charge de la collectivité. Il n'y aura donc aucun équipement public à faire financer par un aménageur.

---

En l'état actuel des justifications apportées par la notice de présentation de la modification n°1, la nécessité d'ouvrir les zones concernées par les points n°7 et 24 n'est pas démontrée et appelle un **avis favorable sous réserves de l'État**. L'État ne peut également que réitérer l'**avis défavorable** déjà émis par le passé concernant le point n°35.

---

**Le point n°25 concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUe d'Epfig,** à vocation d'équipements publics. Le rapport détaille la nécessité d'étendre le périscolaire, ce que sa localisation actuelle ne permet pas. Toutefois, il ne précise pas pourquoi ce projet n'est pas réalisable sur la zone Ue voisine déjà ouverte à l'urbanisation, où 80 ares restent non aménagés et encore exploités (chanvre et maïs). Si le terrain présente des difficultés d'accès, cela doit être précisé. L'OAP proposée est par ailleurs, comme dans le reste du document, minimaliste, et n'apporte aucune précision quant à l'aménagement du secteur.

## Evolution des orientations d'aménagement et des dessertes de secteurs urbanisables

De façon générale, le PLUi prévoit plus de souplesse dans les aménagements, en **supprimant dans plusieurs OAP l'obligation de réaliser un bouclage de voirie (points n°8, 16, 17, 18, 19)**, et en abaissant les seuils d'ouverture à l'urbanisation. Il résulte de la combinaison de ces deux règles que des réalisations au coup par coup, avec des places de retournement, sont rendues possibles, ce qui n'est pas souhaitable. La réflexion sur l'aménagement des voiries internes doit se faire très en amont. Plusieurs des zones concernées étant dans les périmètres de protection des monuments historiques de la commune, les projets feront l'objet d'une consultation de l'ABF. Ce dernier se tient à la disposition des communes et des porteurs de projets pour les accompagner dans leurs réflexions sur les aménagements possibles de ces secteurs, et notamment ceux des voiries internes.

Le **point n°8** concerne la commune de **Barr**. Au-delà de l'absence de bouclage évoquée ci-avant, les différences de niveau sont importantes sur le secteur, et celles-ci devront être anticipées tant par la collectivité que par l'aménageur.

Le **point n°15** prévoit la **suppression de l'emplacement réservé** destiné à la desserte interne d'une zone à **Dambach-la-Ville**, et traduit la volonté de la commune de ne pas aménager de nouvelle voirie. Il en résultera une urbanisation du secteur anarchique, avec de nombreuses servitudes de passage, et *in fine* une urbanisation du secteur peu optimisée, alors qu'il s'agit actuellement d'un espace encore largement agricole, exploité, et situé en secteur AOC. La possibilité de créer une voie est-ouest reliant la rue de Dieffenthal et la RD35, parallèle à la rue du vignoble, devrait être réétudiée.

L'État attire l'attention des collectivités sur le fait que l'ensemble des points mentionnés sont de nature à nuire à la qualité urbaine de l'aménagement proposé.

Le **point n°22** concerne l'aménagement de la **rue des Industries à Eichhoffen**. Les densités exigées par la collectivité (40 lgts/ha dans les secteurs 1 et 4, 25 lgts/ha dans le secteur 2) sont cohérentes avec la proximité de la gare. Elles témoignent de la volonté de la collectivité de limiter la consommation d'espace tout en permettant la construction de logements, ce qui mérite d'être salué. En revanche, le fait que la bande paysagère doive être rétrocedée à l'euro symbolique n'a pas à figurer dans l'OAP. Il ne s'agit ni d'une orientation d'aménagement ni de programmation.

## Traduction réglementaire des politiques liées aux centre-bourgs

Les **points n°11 et 21** concernent la mise en place de dispositions réglementaires visant à préserver les commerces en pied d'immeubles dans les centre-bourgs de **Barr et Dambach-la-Ville**. Les services de l'État y sont particulièrement **favorables** dans la mesure où cette action s'inscrit dans les politiques publiques liées au renforcement des centralités du territoire (ORT-PVD). Les périmètres choisis par la collectivité pour l'application de ces règles sont pertinents.

## Création de secteurs de taille et de capacité limitées

Le **point n°6** concerne le **reclassement partiel de la zone IAU « Saint-André » à Andlau** en zone naturelle à vocation touristique « Nt ». Or, la zone est d'ores-et-déjà considérée en grande partie comme artificialisée par la base de données OCS GE. Il s'agit d'un terrain qui n'a plus de vocation agricole. Il n'a pas réellement de vocation naturelle, dans la mesure où son usage est d'ores-et-déjà à vocation touristique, et où il se situe dans le prolongement direct des secteurs urbanisés de la commune, en bordure de la zone à urbaniser. Enfin, le classement en STECAL tel que proposé par la collectivité suppose un caractère exceptionnel, qui n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Au vu de ces éléments, un classement en zone Nt relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

**L'État est donc défavorable à la création du STECAL Nt (point n°6).** En opportunité, l'État ne remet toutefois pas en cause le fait d'écarter ces terrains de la zone IAU. Un classement en zone urbaine, dans un sous-secteur destiné aux hébergements touristiques, apparaît plus approprié.

Par ailleurs, il doit être relevé que le secteur est situé partiellement en zone à dominante humide, et que l'implantation de constructions démontables devra se faire en cherchant à éviter les impacts sur les éventuelles zones humides.

### **Adaptations réglementaires relatives à des projets spécifiques en zones agricoles ou naturelles**

**Le point n°51, relatif à la simplification de la règle en zone AC** permettra plus de souplesse lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est toutefois signalé à cette occasion que le règlement autorise encore, dans toute la zone Ac, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres. En l'état, la zone Ac est donc plus permissive que ne le permettent les articles L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme. L'élevage équestre, sous certaines conditions, pourrait être autorisé, en tant qu'activité d'élevage. **L'avis de l'État est réservé sur ce point**, la rédaction de la règle étant à retravailler pour se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.

Il est aussi rappelé que si la modification envisagée permet une simplification de la règle en zone Ac, le zonage n'a pas été simplifié. Ainsi, la stratégie de la collectivité demeure globalement le « pastillage » des zones Ac, sauf sur les communes de Valff et Stotzheim. Si la volonté de la collectivité est de préserver le piémont viticole ou, plus globalement, les espaces se situant à l'ouest de la voie rapide, les secteurs situés à l'est de la voie rapide à Zellwiller, Bourgheim et, dans une moindre mesure, Gertwiller, et qui ne présentent pas de protection environnementale particulière, pourraient être rendus constructibles pour les activités agricoles.

**Le point n°5 porte sur le changement de zonage de la parcelle n°255 section 11 à Andlau, classée en zone agricole inconstructible Aa, en zone agricole constructible Ac.** La notice précise que « Cette parcelle n'est pas située dans le périmètre AOC inconstructible du SCoT du Piémont des Vosges ». Il convient de préciser qu'elle n'est pas davantage située dans le périmètre AOC tel que défini par l'INAO. En revanche, la parcelle est très partiellement concernée par les aléas du PPRi Ehn Andlau Scheer. Elle est également située en zone à dominante humide. S'agissant d'un terrain de pré-verger, celui-ci est actuellement non urbanisé et non artificialisé. Le respect de la séquence éviter-réduire-compenser nécessite de mener une étude de caractérisation, au moins sommaire, du site. La présence d'espèces d'oiseaux protégées n'est par ailleurs pas à exclure.

**Le point n°37 concerne le site du Wittertalhof au Hohwald.** Celui-ci a fait l'objet de nombreux échanges entre la collectivité et les services de l'État. Le classement proposé, en zone N, devrait enfin permettre le développement de l'activité d'exploitation forestière présente sur le site.

**Le point n°44 concerne Reichsfeld** les informations données par la notice de présentation sont partielles, puisque celle-ci ne fait pas mention d'une tiny house existante. Par ailleurs, le classement en zone Ac n'autorise pas le changement de destination, disposition commune à toute la zone A. La modification envisagée ne permettra donc pas d'autoriser le projet présenté dans le dossier.

**Le point n°45 concerne la création d'une zone Ac à Saint-Pierre.** La collectivité doit s'interroger sur la pertinence de localiser une nouvelle zone Ac à proximité immédiate des habitations existantes et de la zone IIAU, dans la mesure où aucune activité générant un périmètre de réciprocité ne pourra s'y implanter. Par ailleurs, la justification de cette modification comme permettant de limiter la consommation d'espaces n'est pas pleinement satisfaisante, dans le sens où il s'agit actuellement d'un terrain exploité (bien que non déclaré à la PAC) qui sera artificialisé par la création de bâtiments agricoles et des aménagements qui leur seront liés. Il s'agit plutôt de permettre le « développement d'une activité agricole », plutôt que de « limiter la consommation d'espace ».

Ces remarques valent également pour le **point n°48, qui concerne Zellwiller**, où la nouvelle zone Ac se situerait à proximité immédiate des habitations existantes et de la zone IIAU. Par ailleurs, il

semble déjà exister sur le site un bâtiment et deux serres. La proposition de zonage Ac relèverait donc d'une régularisation, et non d'un projet de développement tel qu'indiqué dans la notice de présentation.

**Le point n°46 est relatif à la gravière de Valff.** Il est rappelé que les dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme permettent l'implantation de constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la gravière. Les activités annexes (concassage, etc.) traitant des matériaux qui ne seraient pas extraits sur site ne sauraient donc pas être admises sur les fondements de cet article. Or, dans sa demande d'examen au cas par cas déposée en janvier 2024, la société Sablières Helmbacher indique que les installations actuelles « continueront de valoriser des gisements issus d'autres sites et des installations mobiles de concassage et de criblage permettront de recycler par campagnes des déchets de construction et de démolition inertes accueillis sur site (seul le transit est autorisé à ce jour). » La collectivité doit donc s'assurer auprès de l'exploitant que le règlement actuel est bien respecté, et que le règlement proposé sera cohérent avec l'activité de la société, si tel est le choix de la collectivité.

Par ailleurs, il est rappelé que la matérialisation sur le plan de zonage du périmètre d'exploitation actuel et en projet de la gravière ne vaut pas autorisation d'exploitation. L'instruction au titre des ICPE analysera finement l'impact environnemental de l'activité, indépendamment du document d'urbanisme.

**Le zonage Ne, objet du point n°39,** est justifié par la présence d'étangs sur le territoire. Si celui mentionné dans la notice existe bel et bien, tel n'est pas le cas des autres étangs supposés se situer en zone Ne. Il s'agit parfois ainsi de « projets d'étangs » repris des anciens documents d'urbanisme. Ce point devrait être précisé dans la notice, et le règlement du PLUi éventuellement adapté en conséquence.

### **Prise en compte du risque inondation**

**Le point n°12 concerne la réduction de la surface de la zone IAU de Bernardvillé,** qui s'appuie sur la zone inondable du SAGEECE Ehn Andlau Scheer. La nouvelle étude d'aléas menée dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation sur ce bassin versant permet de délimiter une zone inondable moins large dans ce secteur. La réduction de la zone IAU devra dès lors être justifiée par d'autres motifs.

**Le point n°41 concerne, à Mittelbergheim,** l'augmentation de la hauteur maximale autorisée en vue de permettre la réalisation des aménagements et constructions nécessaires à la Tannerie Haas. Ce point réglementaire n'appelle pas d'observation particulière. En revanche, il doit être précisé que la zone UX est partiellement concernée par le risque d'inondations tel qu'identifié par les études du PPRi Ehn-Andlau-Scheer. Ainsi, les études mentionnées dans la notice, relatives à l'aménagement du projet d'extension de la tannerie, devront être actualisées pour tenir compte de ces nouvelles contraintes. En l'état actuel des connaissances des services de l'État, le projet de la tannerie ne devrait pas être remis en question par les nouveaux aléas.

**Le point n°43 fait évoluer, dans l'OAP sectorielle, la desserte du secteur Kraeftzenmatt à Nothalten.** Si cette évolution n'appelle pas de remarque, il faut souligner que les espaces non bâtis de ce secteur apparaissent presque intégralement inondables, selon les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRi Ehn-Andlau-Scheer. S'agissant d'un espace agricole pour partie exploité (prairie permanente), il s'agit d'une zone naturelle d'expansion des crues, qui devra vraisemblablement être maintenue inconstructible. Le secteur est également situé en zone à dominante humide. Or, l'étude de caractérisation menée lors de l'élaboration du PLUi sur le secteur d'extension n'avait pas prospecté ce secteur. Son caractère humide ne peut donc être écarté à ce stade.

### **Evolutions de règlement du PLUi**

**Le point n°33 concerne la création d'un sous-secteur U nécessitant un assainissement non collectif à Heiligenstein.** Il est indiqué que la collectivité ne souhaite pas desservir les parcelles 87 et 474. Or, le réseau d'assainissement collectif est présent à 50 m. Dans ces conditions, il n'est pas opportun de permettre l'implantation de constructions sur ces terrains en assainissement non collectif.

---

L'État est donc **défavorable** sur ce point. Il est à noter que la construction présente sur le plan cadastral a depuis été démolie. La collectivité peut dès lors soit classer ce terrain en zone A, soit l'intégrer à la zone IAU adjacente, pour que l'aménagement du site et les réseaux soient à la charge de l'aménageur.

---

**Le point n°54 relatif à l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture** est, en l'état, illégal. Les explications apportées quant aux spécificités patrimoniales de Dambach-la-Ville et Mittelbergheim ne sont pas suffisamment étayées. Il est rappelé que toutes les communes du Piémont sont concernées par la protection instituée au titre du site inscrit du Massif des Vosges, et que les centre-villages sont presque tous couverts par des périmètres de protection liés aux monuments historiques (MH), et sont donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Tel n'est par exemple pas le cas du centre-bourg d'Épfig, qui n'est pas situé en périmètre MH, et qui ne bénéficie pas du même niveau de protection que Dambach-la-Ville et Mittelbergheim. L'avis de l'État est **favorable sous réserve** d'une meilleure justification de ce point ou à une mise en cohérence de la règle sur l'ensemble des communes aux enjeux patrimoniaux comparables.

Le règlement pourrait par ailleurs stipuler que les panneaux au sol devront être non visibles depuis le domaine public. Sur toiture, il conviendrait de privilégier une pose sur un bâti secondaire (de type annexe, abri, auvent) afin de préserver le bâti principal libre de tout élément technique. De plus, en zone UA, le règlement devrait exiger que la couleur des panneaux soit similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Enfin, dans toutes les zones, le règlement devrait préciser que les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate, pour réduire l'aspect réfléchissant fortement visible dans le paysage. Il s'agit d'une demande récurrente de l'ABF qui, si elle était reprise dans le règlement du PLUi, permettrait de simplifier les démarches d'obtention des autorisations d'urbanisme.

**Le point n°42 concerne Nothalten.** La notice ne détaille absolument pas les incidences sur la constructibilité des terrains concernés par le basculement de la zone UA vers la zone UB2. En ce sens, l'information du public, en particulier des riverains concernés, n'est pas satisfaisante. La notice devrait être complétée.

**Le point 20 porte sur les règles des zones urbaines à vocation économique (Ux).** Le règlement doit être rectifié, dans la mesure où il crée une confusion entre secteurs et sous-secteurs. Ainsi, Ux est une « zone », Uxb un « secteur », et Uxb1 un « sous-secteur ». La p.8 du règlement doit ainsi être corrigée : « Elle comprend quatre secteurs de zone Uxa, Uxb, ~~Uxb1, Uxb1e, Uxb2~~, Uxe et UXs », puis p.75 : « Elle est subdivisée en ~~deux~~ **trois** sous-secteurs de zone ».

Par ailleurs, le règlement UX peut être interprété comme celui d'un sous-secteur, ou comme celui d'une zone. Si cette dernière interprétation devait être retenue, chaque sous-secteur se verrait appliquer les règles du secteur UX, en plus des siennes. Ce point doit être clarifié.

**Le point n°31 concerne l'évolution des règles applicables au parc d'activités de Goxwiller-Valff.** La collectivité ne spécifie pas quel équipement public intercommunal elle souhaite implanter dans la zone d'activités. Il est rappelé que les zones d'activités, éloignées des espaces urbains résidentiels, doivent être destinées prioritairement aux activités générant des nuisances, et incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Tel n'est pas le cas de la plupart des équipements publics qui, s'ils ont vocation à accueillir du public, doivent trouver leur place au sein des espaces urbanisés, ou a minima à proximité immédiate des infrastructures de transports en commun. Tel n'est pas le cas du parc d'activité de Goxwiller-Valff. En l'état, l'implantation d'un équipement public est de nature à augmenter les flux de déplacements motorisés à l'échelle de la communauté de communes, sans justification de l'absence de localisation alternative plus favorable.

**Le point n°30 concerne les règles relatives aux clôtures.** Il avait déjà été signalé, lors de l'élaboration du PLUi, que les règles liées aux clôtures issues des anciens documents d'urbanisme communaux étaient certes toutes différentes, mais n'avaient pas généré, au fil des ans, des disparités telles qu'il eut été nécessaire de reporter dans le PLUi chacune de ces règles. Une harmonisation à l'échelle de l'intercommunalité aurait pu intervenir, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans pour autant nuire à la spécificité paysagère et architecturale de chaque commune. La modification en cours aurait pu être un vecteur de simplification de ces règles.

Par ailleurs, l'augmentation, à Goxwiller, de la hauteur maximum des clôtures en limite d'emprise publique, de 1,2 m à 2 m, n'est pas de nature à apaiser l'espace public. Des hauteurs importantes en limite séparatives peuvent être justifiées par la nécessité de limiter les troubles de voisinages, notamment liés à l'utilisation des piscines. Cependant, en limite d'emprise publique, de telles hauteurs peuvent générer des « rues couloir », particulièrement inesthétiques.



Rue des jardins à Goxwiller, actuellement

Rue des jardins à Goxwiller, avec des clôtures à claire-voie de 2 m de hauteur, en application de l'art. 11 UC.

#### **Illustration d'une « rue couloir », en application des règles à Goxwiller**

Enfin, en zones UB, UC et IAU, le règlement devrait préciser « *grillage souple de couleur sombre* ». Les panneaux rigides ne sont pas adaptés à un paysage urbain résidentiel, car ils ne présentent pas de qualités d'authenticité et d'aspect esthétique satisfaisantes par rapport au contexte bâti environnant en abords du monument historique (maille rectangulaire, pliures). Ils sont réservés aux zones commerciales et industrielles, où ils remplissent une fonction strictement utilitaire.

**Pour ce qui concerne les point n°55 à 59, qui portent sur des évolutions réglementaires liées à l'architecture des constructions,** il est relevé que les châssis de toit ne sont pas des éléments traditionnels et créent des surfaces vitrées réfléchissantes qui contrastent dans des toits traditionnellement mats et en terre cuite. Très visibles, la répétition de tous ces points d'appels visuels dans les centres bourgs nuit à la cohérence du tissu bâti et au paysage. Le règlement devrait ainsi rester plus prescriptif concernant les châssis de toit en demandant une dimension d'environ 0,80 x 1,00 m afin de respecter les proportions de verticalité traditionnelles et de limiter l'impact visuel de cet élément non traditionnel. Le règlement devrait aussi prévoir que les châssis de toit seront axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes ni volet roulant extérieur.

Pour les lucarnes, il conviendrait d'indiquer que les lucarnes seront axées sur les trumeaux ou les percements de la façade et implantées avec un recul minimum de 0,30 m par rapport au nu de la façade (pas d'interruption de l'égout du toit) et un recul minimum de 1,00 m par rapport au faîtage.

Le dossier prévoit d'autoriser les toitures plates en 2<sup>d</sup> rang, en zone UA. Or, les toitures à deux pans en tuiles en terre cuite de couleur rouge nuancé constituent un élément essentiel dans la perception du paysage bâti alsacien. La création d'un volume cubique à toit plat porte atteinte à cette cohérence paysagère, car ce type de toiture ne s'associe pas harmonieusement avec les constructions avoisinantes. Des toits à faible pente (15° minimum) peuvent être autorisés pour les annexes. Pour ces raisons, le règlement ne devrait pas autoriser les toits plats, accessibles ou non, en zone UA.

Dans les autres zones du PLUi, il conviendrait d'interdire l'association de volumes cubiques et à pentes sur les bâtiments principaux destinés à de l'habitation, car ils altèrent la lisibilité des volumes.

Le dossier supprime, pour les piscines, le recul de 2 m par rapport à toute limite séparative en zones UA, UB et UC et dans les zones à urbanisation future. Or, la construction de piscine entraîne souvent la construction de clôture avec dispositif d'occultation (panneaux bois de type claustras ou pare vue en matériau composite colorés fixés ou grillages comme les toiles nylon...) pour se protéger des regards extérieurs. Tous ces dispositifs vieillissent mal dans le temps et sont rarement ordonnés. En périmètre ABF, il est préconisé de planter une haie vive d'essence locale à feuillage caduc (charmille, frêne, noisetier,...) en limite de propriété. Cela diminuera également l'impact visuel de la piscine depuis l'extérieur. Le règlement modifié ne permet pas la plantation de haie autour de la piscine.

**La rédaction proposée au point n°60** autorise des amplitudes de mouvements de terrain permettant de conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Cela devrait être proscrit. Dans le piémont, de nombreuses constructions récentes ont été réalisées sur remblai, avec un impact très négatif sur le paysage urbain. Il n'est pas souhaitable d'autoriser les nouvelles constructions à s'implanter de la même manière.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis délibéré sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du  
Pays de Barr (67), porté par la Communauté de communes du  
Pays de Barr**

n°MRAe 2024AGE40

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes du Pays de Barr, compétente en la matière, sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr (67). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 15 février 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 7 mai 2024, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, Christine Mesurolle et Yann Thiébaud, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première modification n°1.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de modification n°1 du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains.

14 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La communauté de communes du Pays de Barr (CCPB), dans le département du Bas-Rhin, a prescrit la modification n° 1 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette modification porte sur 63 points du règlement écrit ou du règlement graphique. Parmi ces 63 modifications, 14 ont une incidence sur la consommation foncière dont 3 avec une incidence notable, les surfaces unitaires étant, pour ces 3 modifications, supérieures à 1,9 ha. Quelques modifications marginales ont une incidence positive sur la consommation foncière.

Les autres modifications sont sans incidence sur la consommation foncière et sans incidence sur l'environnement, à l'exception d'une modification liée à un projet de carrière.

L'Ae, qui avait rendu un avis sur l'élaboration du PLUi le 27 août 2019<sup>16</sup>, regrette que la CCPB n'ait pas tenu compte des observations et recommandations émises dans cet avis.

L'Ae s'était exprimée notamment sur l'inadéquation entre les hypothèses de croissance démographique dans la commune et le projet global de construction de logements qui apparaissait surestimé, ainsi que sur la possibilité, mal prise en compte dans le PLUi, de remise sur le marché de logements vacants afin de modérer la construction de logements neufs et donc la consommation foncière induite.

Pour le projet d'extension de la carrière, l'Ae regrette la non utilisation de la procédure commune prévue par les articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement<sup>17</sup>, selon le cas, celle-ci ayant été justement prévue pour ce type de dossier mixte PLU-Projet, car les impacts de la modification n°1 du PLUi seront pour partie ceux du projet de carrière dont elle rendra l'extension possible. Cette procédure commune permettrait en effet d'émettre un avis unique valant à la fois pour la modification du PLUi et pour le projet d'extension de la carrière après une analyse globale des enjeux environnementaux et des impacts du projet, en s'assurant de la cohérence des deux procédures et ceci, sans perte de temps. Cette procédure permettra également une meilleure information du public. L'étude d'impact commune « modification du PLUi / projet de carrière » permettra ainsi de bien inscrire dans le PLUi les mesures d'Évitement-Réduction-Compensation (ERC) qui concerneront le projet d'extension de la carrière.

Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité de la population à la pollution, notamment pour les enfants, il apparaît important que le PLUi encadre l'installation des activités prévues sur la friche Labonal (habitat sur la partie nord sur 50 ares et équipements divers) et favorise leur implantation dans des secteurs où ils seront peu exposés aux diverses pollutions.

Enfin, l'Ae note avec intérêt que le dossier comporte un paragraphe portant sur l'adaptation au changement climatique. Elle regrette cependant que la préservation des haies soit mentionnée seulement comme un élément paysager et non comme un élément d'adaptation au changement climatique et de protection en cas de glissement de terrain ou de crues intenses. Elle regrette également que le pétitionnaire ne saisisse pas l'opportunité des modifications portant sur les zones urbanisées (friche Labonal à Dambach-la-Ville ou secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg

16 Avis n° 2019AGE64 consultable sous le lien : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age64.pdf>

17 **Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

*« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionnées à l'article L.122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L.122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées. La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».*

**Extrait de l'article L.122-14 du code de l'environnement :**

*« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune. Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».*

« à Barr) pour établir des principes concrets de lutte contre les îlots de chaleur (taux de végétalisation, plantation d'arbres, limitation de la climatisation dans les constructions, etc).

**Les principales recommandations de l'Ae sont les suivantes :**

- **compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence du projet de modification n°1 du PLUi avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse et les règles du SAGE III-Nappe-Rhin en vigueur ;**
- **pour la construction de nouveaux logements :**
  - **revoir à la baisse le projet de construction de logements afin de le rendre cohérent avec l'hypothèse d'évolution démographique sur le territoire ;**
  - **mieux prendre en compte la remise sur le marché des logements vacants afin de limiter la consommation foncière ;**
  - **en conséquence, ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU ;**
- **pour le projet d'extension de carrière :**
  - **préciser la surface du projet d'extension de la carrière ;**
  - **mener la procédure commune inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement, selon le cas, pour la modification du PLUi et le projet d'extension de la carrière qu'elle rendra possible ;**
  - **procéder a minima à l'inventaire (dont délimitation) de zones humides afin de confirmer ou non cette présence et le cas échéant, à leur caractérisation pour prendre les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation nécessaires, conformément au code de l'environnement ;**
  - **démontrer a minima la compatibilité de la modification n° 46 pour permettre l'agrandissement de la carrière de Valff avec le SCoT du Piémont des Vosges et avec le SDAGE Rhin-Meuse.**
- **pour le projet de reconversion de la friche Labonal :**
  - **éviter l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLUi, et engager une évolution de son règlement écrit afin d'y interdire ces usages dans ces zones ;**
  - **inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone IAU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat ;**
- **pour l'adaptation au changement climatique :**
  - **ne pas considérer les haies seulement comme des éléments paysagers mais aussi comme des éléments participant à l'adaptation au changement climatique (obstacles aux éventuels glissements de terrain et au ruissellement des eaux pluviales, facilitation de leur infiltration dans le sol, lutte contre les îlots de chaleur, habitats et refuges pour la biodiversité...) et par exemple, les préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>18</sup>.**

**Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé ci-après.**

18 Article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

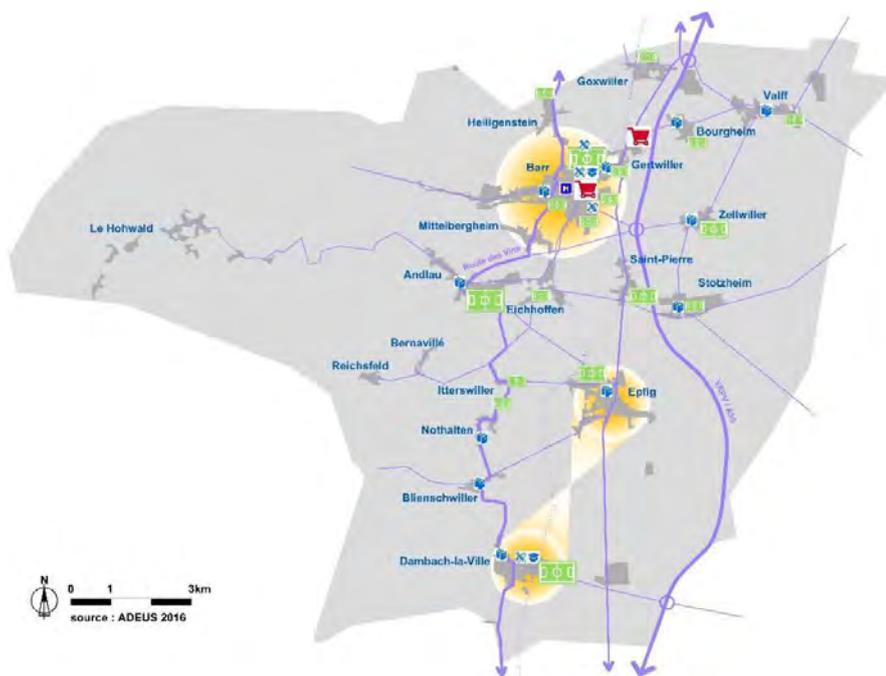
Le Pays de Barr est une communauté de communes de 24 119 habitants (INSEE 2020) du département du Bas-Rhin située à environ 30 km au sud-ouest de Strasbourg. La communauté de communes a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et son territoire, en grande partie viticole, s'étend sur 3 entités géographiques : la plaine d'Alsace, le piémont des Vosges et le massif vosgien.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Barr, approuvé le 17 décembre 2019, a fait l'objet de l'avis de la MRAe n° 2019AGE64 en date du 27 août 2019<sup>19</sup>.

Il a fait de plus l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 29 mars 2022, pour laquelle une demande d'examen au cas par cas avait été déposée le 5 juillet 2021, donnant lieu à une décision de non soumission à évaluation environnementale rendue par l'Ae en août 2021<sup>20</sup>.

Le dossier mentionne que « *En parallèle de la présente modification n°1, une déclaration de projet a également été prescrite le 6 décembre 2022.* » mais ne donne pas d'indication sur l'objet de cette déclaration de projet.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser l'objet de la déclaration de projet prescrite en décembre 2022.**



**Figure 1 – situation de la Communauté de communes  
(source : dossier d'élaboration du PLUi soumis à avis de l'Ae)**

L'avis de l'Ae du 27 août 2019 sur l'élaboration du PLUi recommandait principalement au pétitionnaire de :

- **réduire fortement les besoins en création de logements, par une meilleure prise en compte du nombre de logements vacants et par une mise en cohérence avec les hypothèses démographiques ;**

19 Avis n° 2019 AGE64 consultable sous le lien : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age64.pdf>

20 Décision n° 2021DKGE189 du 23 août 2021 consultable sous le lien : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge189.pdf>

- **mieux prendre en compte les surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine et en déduire des besoins d'extension urbaine plus limités ;**
- **revoir les surfaces nécessaires aux activités après analyse des disponibilités dans les zones d'activités existantes ;**
- **en déduire des possibilités de suppression de surfaces à urbaniser, qui devaient bénéficier en priorité aux zones aux plus forts enjeux environnementaux ;**
- **compléter le dossier par les études naturalistes permettant d'apprécier les incidences du projet de stade nordique sur la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Champ du feu » (site Natura 2000).**

La modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB) porte sur 63 points du règlement écrit ou du règlement graphique. Parmi ces 63 modifications :

- 3 ont une incidence notable en termes de consommation foncière, pour une surface totale d'environ 9,87 ha dont 8 ha pour de l'habitat et 1,87 ha pour des équipements, (cf. chapitre 3.1. du présent avis) ;
- 11 ont une incidence non notable en termes de consommation foncière, concernant de petites surfaces pour une surface totale de 1,82 ha ;
- 1 (modification n° 46) peut avoir une incidence notable sur la ressource en eau (cf. chapitre 3.2. du présent avis) ;
- 1 (modification n° 54) présente des impacts positifs ou négatifs selon les enjeux pris en compte (lutte contre le réchauffement climatique et patrimoine culturel ; cf. chapitre 3.3.2. du présent avis).

L'Ae s'est par ailleurs interrogée sur la modification n° 20 consistant en la requalification partielle de la friche industrielle Labonal au regard de ses éventuels impacts sur les mobilités urbaines et les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les 46 autres modifications sont mineures et n'entraînent pas, selon l'Ae, d'impacts environnementaux supplémentaires. Ce sont :

- des modifications de surfaces ou de zonages sans incidence ou ayant une incidence positive sur la consommation foncière (- 1,45 ha) : modification de zonages passant de 1AU en A ou en N<sup>21</sup> ou de Ue en Uc<sup>22</sup> ;
- la création d'emplacements réservés pour des cheminements piétons ou vélos ;
- la modification de règles de construction (hauteur de construction, ouverture en toiture, toitures terrasses, etc.) ;
- la rectification d'erreurs matérielles ;
- des modifications permettant de mettre le PLUi en cohérence avec le SCoT du Piémont des Vosges notamment pour le périmètre AOC.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la consommation foncière ;
- la ressource en eau ;
- les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation au changement climatique.

## **2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est

Le dossier mentionne que la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB) a bien pris en compte les objectifs du SRADDET. L'Ae ne partage pas cette

21 1AU : zones du PLUi ouverte à l'urbanisation – A : zone agricole – N : zones naturelles

22 Zones U : zones urbanisées

affirmation notamment pour la consommation foncière.

En effet, le dossier indique que « *La maîtrise de la consommation foncière est favorisée dans la modification n° 1 par la densification (projets de requalification) et le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis (préservation des fonds de jardins et des espaces naturels, vergers...)* » alors que des zones 2AU, réserves foncières, sont maintenant ouvertes à l'urbanisation (cf. chapitre 3.1. du présent avis) et qu'elles n'étaient que des réserves foncières avant le projet de modification n° 1. L'Ae souligne que, dans son avis de 2019 sur la création du PLUi, elle avait considéré que les besoins d'extension urbaine étaient surestimés compte-tenu de la surestimation des besoins en création de logements, de l'insuffisante mobilisation des logements vacants, des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et du manque d'analyse du disponible dans les zones d'activités existantes. Ce projet amplifie donc encore la consommation foncière.

L'Ae n'a pas d'observation sur la prise en compte des autres objectifs du SRADDET dans le projet de modification n°1 du PLUi de la CCPB.

#### Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges

La CCPB adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges, approuvé le 17 février 2022. La révision de ce SCoT a fait l'objet de l'avis de la MRAe n°2020AGE60 du 29 octobre 2020<sup>23</sup>.

Le dossier mentionne, valablement selon l'Ae, que la modification n° 1 est compatible avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges et notamment avec les objectifs n° 1 : « Offre qualitative et diversifiée de l'habitat », n° 2 « Constitution d'un territoire d'équité et de solidarité » n° 3 « Préserver un environnement exceptionnel », n° 4 « Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation » et n° 5 « Développer une mobilité pour tous ».

#### Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays de Barr

La Communauté de communes du Pays de Barr est couverte par le PCAET du Pays de Barr. Le dossier mentionne que la modification n° 1 est ainsi compatible avec l'ambition n° 1 « Territoire adapté au changement climatique » et avec l'ambition n° 2 « Territoire en transition ».

L'Ae estime cette conclusion justifiée et note avec intérêt la présence dans le dossier d'un chapitre consacré à l'adaptation au changement climatique sur le territoire de la CCPB.

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse et Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin

L'examen de la cohérence du projet avec le SDAGE Rhin-Meuse et sa compatibilité avec le SAGE III-Nappe-Rhin n'est pas effectué dans le dossier.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence du projet de modification n° 1 du PLUi avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse et les règles du SAGE III-Nappe-Rhin en vigueur.***

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. Consommation foncière**

La modification n° 1 du PLUi de la CCPB comporte des modifications qui aggravent la consommation foncière (+ 11,69 ha) et d'autres qui abaissent la consommation foncière (- 1,45 ha), soit une consommation foncière nette de 10,24 ha.

Les 3 principales causes de consommation foncière sont l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de 5,50 ha à Barr pour la tranche 2 de l'aménagement du quartier « Bodenreben » (modification n° 7), l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière 2AU de 2,4 ha destinée à de

23 Avis n° 2020AGE60 consultable sous le lien : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age60.pdf>

l'habitat à Epfig (modification n° 24) et l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière 2AUe de 1,97 ha destinée aux équipements à Epfig (modification n° 25).

À elles seules, ces 3 modifications du PLUi génèrent une consommation foncière de près de 10 ha (9,87 ha).

L'Ae rappelle son avis du 27 août 2019 sur l'élaboration du PLUi dans lequel elle relevait :

- l'incohérence entre le projet de construction de logements nouveaux et l'hypothèse d'évolution démographique du territoire ;
- l'insuffisante prise en compte de la remise sur le marché des logements vacants et des surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation foncière.

**Le Pays de Barr n'a pas réévalué ses besoins en logements au regard de ses hypothèses d'évolution démographique qui ont pu évoluer depuis 5 ans.**

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation portera sur la construction de 256 logements (193 logements à Barr et 63 logements à Epfig). L'Ae constate que le nombre de logements vacants est toujours élevé sur le territoire de la CCPB et a augmenté en nombre et en pourcentage depuis 2009 (9,1 % en 2009 ; 9,2 % en 2020<sup>24</sup>) (même si on a pu constater une amélioration depuis le pic de 2014).

L'Ae signale le guide « *vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir* »<sup>25</sup> édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) qui donne des pistes pour structurer des stratégies face à ce problème multi-facettes.

**Le dossier n'indique pas si des surfaces ont été mobilisées dans l'enveloppe urbaine. Au final, il ne justifie pas la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de Barr et Epfig.**

**Aussi, l'Ae maintient les recommandations de son avis d'août 2019 de :**

- ***revoir le projet de construction afin de le rendre cohérent avec l'hypothèse d'évolution démographique sur le territoire ;***
- ***mieux prendre en compte la remise sur le marché des logements vacants afin de limiter la consommation foncière ;***
- ***en conséquence, éviter d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.***

### **3.2. Ressource en eau**

Le règlement graphique actuel de la commune de Valff comporte une « zone d'exploitation et de réaménagement coordonnés des carrières (ZERC) III » de 3,9 ha en zone naturelle Ng, prescrite par arrêté préfectoral du 13 Août 1984. Dans ce secteur, les constructions et installations nécessaires à la « *mise en valeur* » de ces ressources naturelles sont autorisées. L'exploitation des ressources alluvionnaires de la gravière est donc possible.

Cependant, cette zone ZERC III ne reprend pas la totalité du périmètre exploitable en carrière. La modification n° 46 prévoit donc la possibilité d'agrandir le périmètre de la carrière.

Or l'Ae constate que ce site est en zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>26</sup> de type 1 « Bruch de l'Andlau » (420007114), en zone vulnérable aux nitrates, en zone à dominante humide et à une soixantaine de mètres d'une zone humide remarquable (ZHR) du SDAGE Rhin-Meuse.

La proposition de modification du règlement graphique montre de plus que l'extension du site carriérable (dont la surface n'est pas indiquée) pourrait atteindre la ZHR située à l'est du site.

24 Source INSEE

25 [https://adefpat.fr/uploads/2022/11/Guide-Vacance-des-logements\\_.pdf](https://adefpat.fr/uploads/2022/11/Guide-Vacance-des-logements_.pdf)

26 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Le rapport d'évaluation environnementale de l'avant-projet n° 1 du schéma régional des carrières (SRC) Grand Est (janvier 2024) classe les zones humides remarquables (ZHR) du SDAGE Rhin Meuse en niveau 1 : « Les zones ou espaces bénéficiant d'une protection juridique forte sont classées en niveau 1. **Dans ces périmètres, l'exploitation des carrières est en principe interdite.** Les carrières autorisées en zone de niveau 1 doivent concourir aux objectifs environnementaux de protection visés par la réglementation régissant ces zones ».

**L'Ae attire l'attention de la CCPB sur le fait que le schéma régional des carrières Grand Est est en cours d'élaboration et que tout projet d'extension de carrière devrait démontrer qu'il est compatible, par anticipation, avec ce futur schéma.**

Outre l'utilisation de matériaux nobles comme les alluvions rhénanes et en quantités limitées qui pourraient être remplacées par des matériaux de recyclage, cette modification d'un périmètre de carrière pourrait être la cause d'impacts notables sur la nappe rhénane<sup>27</sup>, déjà soumise à un risque de pollution avéré dans cette partie du département en raison de sa faible profondeur et notamment de l'activité agricole dans ce secteur.

Par ailleurs, l'extension du périmètre de la carrière nécessite une analyse, qui n'a pas été effectuée, de ce projet de modification du PLUi avec le SDAGE Rhin-Meuse.

Par ailleurs, le projet se situe dans une « zone à dominante humide ». Les zones humides sont des milieux de grand intérêt et à ce titre, elles sont considérées d'intérêt général au sens de l'article L.211-1-1 du code de l'environnement.

Il est donc important de vérifier le caractère effectif ou non de « zone humide » de ce secteur dès la modification du PLUi, le plus en amont possible d'un éventuel projet, pour éviter d'engager trop loin techniquement et financièrement un projet qui ne serait pas compatible avec une zone humide effective dans le cadre de l'application des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensations prévues par le code de l'environnement (séquence « ERC »).

**L'Ae souligne que les zones humides constituent des écosystèmes d'une grande biodiversité et fournissent de nombreux services écosystémiques. Elles participent à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone et à l'adaptation du territoire au changement climatique, car, fonctionnant comme des éponges, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), sont des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.**

L'Ae rappelle qu'une zone est « humide » si elle respecte soit le critère pédologique d'hydromorphie du sol (permanente ou temporaire), soit le critère botanique de présence de végétations ou habitats hygrophiles (pendant au moins une partie de l'année). Il suffit qu'un seul des deux critères « sol » ou « plantes hygrophiles<sup>28</sup> » soit observé lors des investigations de terrain pour qualifier une zone humide. Pour cette identification, il est utile de se référer à la description technique des deux critères dans la circulaire<sup>29</sup> du 18 janvier 2010.

Enfin, l'Ae regrette la non utilisation de la procédure commune prévue par les articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement<sup>30</sup>, selon le cas, celle-ci ayant été justement prévue pour ce type de dossier mixte PLU-Projet, car les impacts de la modification n°1 du PLUi seront pour partie

27 La référence précise de la nappe ne figure pas dans le dossier.

28 Pour le critère « plantes hygrophiles, 2 protocoles sont possibles : protocole flore ou protocole végétation.

29 <https://aida.ineris.fr/reglementation/circulaire-180110-relative-a-delimitation-zones-humides-application-articles-214-7-1>

30 **Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

*« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionnées à l'article L.122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L.122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées. La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».*

**Extrait de l'article L.122-14 du code de l'environnement :**

ceux du projet de carrière dont elle rendra l'extension possible.

Cette procédure commune permettrait en effet d'émettre un avis unique valant à la fois pour la modification du PLUi et pour le projet d'extension de la carrière après une analyse globale des enjeux environnementaux et des impacts du projet, en s'assurant de la cohérence des deux procédures et ceci sans perte de temps. Cette procédure permettra également une meilleure information du public.

L'étude d'impact commune « modification du PLUi / projet de carrière » permettra ainsi de bien inscrire dans le PLUi les mesures d'Évitement-Réduction-Compensation (ERC) qui concerneront le projet d'extension de la carrière.

**L'Ae recommande de :**

- **préciser la surface du projet d'extension de la carrière ;**
- **mener la procédure commune inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement, selon le cas, pour la modification du PLUi et le projet d'extension de la carrière qu'elle rendra possible ;**
- **procéder a minima à l'inventaire (dont délimitation) de zones humides afin de confirmer ou non cette présence, et le cas échéant, leur caractérisation pour prendre les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation nécessaires, conformément au code de l'environnement ;**
- **démontrer a minima la compatibilité de la modification n° 46 pour permettre l'agrandissement de la carrière de Valff avec le SCoT du Piémont des Vosges et avec le SDAGE Rhin-Meuse.**

### **3.3. Émissions de gaz à effet de serre et réchauffement climatique**

#### **3.3.1. Mobilités urbaines**

La société Labonal, industriel du textile, dispose à Dambach-la-Ville d'importantes surfaces de bâti vacantes à valoriser sur un foncier d'environ 1,6 ha. Labonal avait engagé une réflexion pour la valorisation des espaces existants par de nouvelles activités (tourisme industriel, espace de co-working, pôle de création, espace événement). Or, la commune envisageait de son côté la création d'une salle polyvalente sur une parcelle de 2 ha à l'entrée du village. La commune et la société Labonal ont souhaité mettre en commun les deux projets.

Les bénéfices apportés par la mutualisation des deux projets portent autant sur la reconversion d'une partie du site industriel, et donc la limitation de la consommation d'espace, que sur la mise en valeur du patrimoine industriel local.

Cette requalification, ayant pour objectif de redynamiser l'entrée nord-ouest de la commune, se ferait comme suit :

- requalification de la partie nord du site en habitat sur environ 50 ares, ce qui nécessite de faire évoluer les vocations du sol autorisées, artisanales et industrielles (UX), en vocation mixte à dominante d'habitat (zone UB2) ;
- implantation d'équipements à vocation touristique, de restauration, d'équipements publics et d'industrie dans l'emprise des bâtiments existants.

*« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune. Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».*



**Figure 2 – bâtiment Labonal**



**Figure 3 – situation de la friche Labonal**

Ce projet mixte d'activités économiques / équipements collectifs / publics dans le bâtiment nécessite un élargissement des vocations du sol autorisées dans le reste de la zone afin de :

- permettre le maintien de l'industrie Labonal au rez-de-chaussée du grand bâtiment existant ;
- et accueillir des équipements publics / collectifs dans la partie en friche du grand bâtiment existant (dans les étages sur les deux plateaux disponibles).

L'Ae s'est interrogée sur la destination « habitat » de la partie nord de la friche (50 ares) au regard d'une pollution potentielle des sols (cf. paragraphe 3.5. ci-après où elle fait des recommandations sur le sujet), sur l'éloignement entre le centre bourg et le nouveau quartier, et sur l'impact de cette localisation en termes de mobilités.

La distance relativement importante entre le nord du site, qui sera dédié à l'habitat, et le centre-ville (800 m) ou entre le nord du site et la gare SNCF ou le collège (1 200 m) peut faire craindre un usage renforcé des modes de transports carbonés notamment la voiture. Toutefois, ces distances sont compatibles avec l'usage du vélo.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par l'examen des possibilités de mobilités actives (marche, vélo) et de mise en place des infrastructures nécessaires liées à ces mobilités (pistes cyclables, cheminements piéton, stationnements pour les vélos en ville, près des équipements publics et à la gare...).***

### **3.3.2. Interdiction de mise en œuvre de panneaux photovoltaïques**

La modification n° 54 a pour objectif d'ajuster l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1AU afin de tenir compte des spécificités patrimoniales, notamment à Dambach-la-Ville et à Mittelbergheim, afin de garantir une bonne intégration des équipements solaires et des antennes paraboliques

sur les constructions et plus particulièrement dans les centres historiques patrimoniaux des villes, bourgs et villages.

Le dossier mentionne en effet que l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) répond à des enjeux environnementaux mais est en contradiction avec les enjeux de préservation du patrimoine et de l'identité des communes.

Des dispositions réglementaires spécifiques seront introduites dans les différentes zones : centres anciens patrimoniaux, tissus urbains hétérogènes correspondant aux extensions des centres anciens, lotissements pavillonnaires, zones à urbanisation future, zones artisanales...

Ainsi :

- les dispositifs d'énergies renouvelables en toiture sont interdits dans les zones UA (zones urbanisées à caractère de centres anciens) des communes de Dambach-la-Ville et Mittelbergheim ;
- dans les zones UA des autres communes, ces dispositifs devront être : « *non visibles depuis le domaine public et intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse* » ;
- dans les zones UB, UC et 1AU, les dispositifs devront être « *d'un seul bloc* ».

Les dispositions prévues en zone UA peuvent paraître en contradiction avec l'objectif n° 2 du SRADDET « Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti ». L'Ae estime cependant qu'elles sont cohérentes avec l'article R.151-3 du code de l'urbanisme portant notamment sur la prise en compte du patrimoine culturel et paysager<sup>31</sup>.

L'Ae rappelle par ailleurs que les communes de Dambach-la-Ville et de Mittelbergheim sont en site inscrit au titre des articles L.341-1 à L.341-22 et R.341-1 et suivants du code de l'environnement. À ce titre, tous les travaux hors travaux d'entretien courant doivent faire l'objet d'une déclaration transmise au moins 4 mois à l'avance au préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur le projet.

### 3.4. Adaptation au changement climatique

L'Ae note avec intérêt que le dossier comporte un paragraphe portant sur l'adaptation au changement climatique. Le dossier mentionne que : « *Le recul du manteau neigeux aura des conséquences économiques (fonte des neiges, glissements de terrain, crues intenses)* ».

L'Ae rappelle qu'en effet les glissements de terrain pourraient être aggravés par le changement climatique mais aussi probablement les chutes de blocs. Elle rappelle également le rôle des zones humides dans l'adaptation au changement climatique et l'intérêt de les préserver au mieux (cf chapitre 3.2. du présent avis).

Le dossier mentionne de plus les thématiques suivantes relatives à l'adaptation au changement climatique : importance de préserver la ressource en eau (désimperméabiliser, végétaliser), apporter de la fraîcheur et éviter les îlots de chaleur.

L'Ae regrette cependant que la préservation des haies soit mentionnée dans le dossier seulement comme un élément paysager et non comme un élément d'adaptation au changement climatique et de protection en cas de glissement de terrain ou de crues intenses. Elle regrette par ailleurs que le pétitionnaire ne saisisse pas l'opportunité des modifications portant sur les zones urbanisées (friche Labonal à Dambach-la-Ville ou secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » à Barr) pour établir des principes concrets de lutte contre les îlots de chaleur (taux de végétalisation, plantation d'arbres, limitation de la climatisation dans les constructions, etc).

***L'Ae recommande de ne pas considérer les haies seulement comme des éléments paysagers mais aussi comme des éléments participant à l'adaptation au changement climatique (obstacles aux éventuels glissements de terrain et au ruissellement des eaux***

31 Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment .....le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages...

**pluviales, facilitation de leur infiltration dans le sol, lutte contre les îlots de chaleur, habitats et refuges pour la biodiversité...) et par exemple, de les préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>32</sup>.**

L'Ae signale également l'existence d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

### 3.5. Préservation de la santé publique

La modification n°31 du PLUi prévoit de permettre l'installation d'un équipement public (sans autre précision dans le dossier) dans le parc d'activités du Piémont à Goxwiller.

Considérant la destination actuelle établie pour les zones d'activités UX et IAUX du PLUi (implantation notamment d'activités artisanales, industrielles, commerciales...), le zonage et la rédaction actuelle du règlement ne permettent pas de garantir la compatibilité entre les activités industrielles ou artisanales préexistantes et les locaux qui seraient visés par l'installation d'établissements accueillant des publics sensibles, ni que les activités qui s'implanteront par la suite le seront.

Compte tenu de la sensibilité de la population à la pollution, notamment pour les enfants, il apparaît important que les documents d'urbanisme, comme le PLUi, encadrent l'installation de ce type d'activités et favorisent leur implantation dans des secteurs où ils seront peu exposés aux diverses pollutions (privilégier les zones à vocation d'habitations ou d'équipements, ou éventuellement les zones destinées aux activités tertiaires de type bureaux, plutôt que dans des secteurs destinés aux activités industrielles ou artisanales).

Par ailleurs, certains des paramètres de calculs de risques sanitaires et certaines valeurs toxicologiques de référence applicables aux enfants sont plus contraignants que ceux applicables à une population adulte, et pourraient donc conduire à des niveaux de risques non conformes pour cette catégorie de population et s'avérer bloquant pour l'implantation ou l'extension de certaines activités.

**L'Ae recommande d'éviter l'habitat et l'implantation d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLUi, et d'engager une évolution de son règlement écrit afin d'y interdire ce type d'équipements dans ces zones.**

Par ailleurs, le dossier mentionne que le site Labonal à Dambach-la-Ville (modification n° 20) est identifié dans la base de données « Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ancienne dénomination : BASOL)<sup>33</sup> » et que « *par conséquent l'ouverture à l'urbanisation* » de ce site « *est conditionnée par la réalisation d'une analyse de l'état du milieu et la réalisation de plans de gestion pour éliminer et/ou réduire les pollutions. L'état du site doit être conforme à l'usage projeté* ».

L'Ae informe le pétitionnaire que ce site n'est pas inscrit dans la base de données BASOL mais apparaît sur le portail Géorisques comme étant un site issu de la Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)<sup>34</sup>. Cependant, compte tenu des activités ayant eu lieu sur ce site, et des installations classées restant à démanteler (ancienne cuve de fioul), des investigations complémentaires restent à réaliser pour s'assurer de la compatibilité du site avec les

32 **Article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

33 <https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions>

34 <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/>

usages projetés. Concernant l'enjeu de la conservation de la mémoire, il serait pertinent d'inscrire également le périmètre de l'entreprise Labonal au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat.

Concernant la zone IAU située rue des industries à Eichhoffen (modification n°22), une vigilance particulière doit aussi être apportée en termes d'enjeux liés à la pollution du milieu souterrain due à une forte activité industrielle sur ce secteur (anciens sites Klein et site Cresa par exemple). Pour une meilleure information du public, cette zone mériterait également d'être intégrée au règlement graphique comme « site potentiellement pollué ».

***L'Ae recommande d'inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone IAU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat.***

### **3.6. Autres enjeux**

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) identifie 3 types de risques de mouvement de terrain sur le territoire :

- les glissements de terrain qui concernent les communes d'Andlau, Barr, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Heiligenstein, Le Hohwald et Nothalten ;
- les chutes de blocs qui concernent uniquement Dambach-la-Ville ;
- les cavités souterraines non minières qui concernent Barr, Dambach-la-Ville et Epfig.

***La commune d'Epfig étant concernée par une ouverture à l'urbanisation et le risque de cavités souterraines non minières, l'Ae recommande à la CCPB de préciser dans le dossier les zones de risques et leur distance par rapport à la zone ouverte à l'urbanisation à Epfig.***

### **4. Les modalités et indicateurs du PLUi**

Le dossier se réfère au PLUi de 2019 pour les indicateurs de suivi. L'Ae constate que ces indicateurs n'ont pas été utilisés. Notamment, 5 ans après l'approbation du PLUi, la modification n° 1 aurait dû comporter un bilan de l'application du PLUi établi selon les indicateurs définis en 2019 (développement urbain, consommation d'espace, politique de l'habitat, etc).

***L'Ae recommande de présenter avec le dossier le suivi de l'application du PLUi à 5 ans en précisant si les indicateurs choisis en 2019 sont toujours opportuns ou si certains sont à reconsidérer.***

### **5. Le résumé non technique**

Un résumé non technique, qui synthétise de manière satisfaisante le PLUi, est joint au dossier.

METZ, le 7 mai 2024

Pour la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
le Président,

Jean-Philippe MORETAU



Bassemberg le 28 Février 2024

**Monsieur Claude HAULLER**  
**Président**  
**de la Communauté de Communes**  
**du pays de Barr**  
**57 rue de la Kirneck**  
**BP 40074**  
**67142 BARR Cedex**

Objet : Modification de droit commun N°1 du PLU du Pays de Barr  
Dossier suivi par T.FROEHLICHER  
Tél : 03.88.58.91.67.  
Courriel : [thierry.l@valleedeville.fr](mailto:thierry.l@valleedeville.fr)

**Monsieur le Président**

*Che Claude*

Par courrier du 13 Février 2024, vous m'avez transmis le projet de modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr pour avis et je vous en remercie.

Après lecture de l'ensemble des documents, j'ai le plaisir de vous informer que je n'ai aucune observation à formuler.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Président**, en l'assurance de mes sincères salutations.

*Amis*  
**Le Président**

**Serge JANUS**



**Monsieur le Président**  
**Communauté de communes du Pays de**  
**Barr**  
**57, rue de la Kirneck**  
**67140 BARR**

Dossier suivi par :  
Romane HAUSWALD  
Tél : 33 (0)7 61 72 83 06  
Courriel : [r.hauswald@alsace.cci.fr](mailto:r.hauswald@alsace.cci.fr)

Strasbourg, le 22/03/2024

Objet : Avis pour la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Barr

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 16 février 2024, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre Communauté de communes.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la procédure de modification du PLUi, amène la CCI à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations très distinguées.

**Le Directeur Attractivité et  
Développement des territoires  
Chambre de Commerce et  
d'Industrie Alsace Eurométropole**



**Olivier SCHMITT**

## **PLUi de la Communauté de communes du Pays de Barr Modification n°1**

### **Observations de la CCI Alsace Eurométropole**

La CCI Alsace Eurométropole (CCIAE) a pris connaissance de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bischoffsheim, et a analysé le dossier réceptionné le 12 février 2024.

Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier d'élaboration, qui appelle néanmoins quelques remarques de la part de la CCIAE

#### **1 – Notice de présentation**

#### **2. Commune d'ANDLAU – Création d'un emplacement réservé AND 21**

L'objectif étant le désenclavement de ces terrains situés en zone UX, qui pourrait permettre le développement de nouvelles activités économiques, la CCI est favorable à la création du nouvel emplacement réservé AND 21.

#### **7. Commune de Barr – Secteur « Rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » : Ouverture partielle de la zone 2AU en 1AU et reclassement de la partie 1AU en cours d'aménagement en UC2**

La CCI est favorable à l'implantation de commerces dans ce secteur en développement, sous réserve qu'ils soient effectivement des commerces de proximité.

#### **9. Commune de Barr – Site des Tanneries Degermann : Pollution des sols**

A la vue de l'ancienne activité du site des Tanneries Degermann, il est cohérent d'établir un périmètre « Site potentiellement pollué » à son endroit d'implantation. La CCI encourage de plus fortement que les futurs projets d'aménagements s'orientent vers le maintien d'une activité économique sur cette zone.

#### **11. Commune de Barr – Préservation du commerce en pied d'immeuble dans certaines rues du centre-ville**

La CCI soutient l'interdiction pour les constructions situées en 1<sup>ère</sup> ligne le long du linéaire commercial, de services et d'équipement, de modifier le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée, dans les rues correspondantes. La préservation du commerce en pied d'immeuble en centre-ville est d'autant plus essentielle pour son dynamisme et son attractivité dans un contexte de raréfaction du foncier disponible en extension.



## **20. Commune de Dambach-la-Ville – Requalification du site « Labonal »**

La CCI salue le travail de mutualisation des différents projets réalisés par la commune, la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que par Labonal. Le projet final de requalification qui en découle permet à la fois de répondre à la demande en équipements publics, de développer de nouvelles activités économiques plus en phase avec la temporalité actuelle du territoire, tout en évitant qu'une friche se développe sur ce site. Néanmoins, la CCI regrette la perte de foncier économique au profit de l'habitat.

## **21. Commune de Dambach-la-Ville – Préservation du commerce en pied d'immeuble place du marché dans le centre du bourg**

Comme pour le point numéro 11 qui concerne la commune de Barr, la CCI soutient l'interdiction pour les constructions situées en 1<sup>ère</sup> ligne le long du linéaire commercial, de services et d'équipement de modifier le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée, interdiction limitée présentement aux habitations situées Place du marché.

## **31. Commune de Goxwiller – Parc d'activités du Piémont de Goxwiller – Valff**

Dans le contexte de la ZAN et de la raréfaction du foncier, la CCI déplore la perte de foncier économique au sein d'une zone établie à cet effet.

## **41. Commune de Mittelbergheim – Augmentation de la hauteur en zone d'activité**

La CCI appuie favorablement l'augmentation de la hauteur maximum permise en zone d'activité, cela permettant le maintien et le développement d'une activité industrielle sur le territoire de Mittelbergheim.

## **2 – Remarques générales**

Il serait intéressant de voir les tableaux de superficies modifiés les cas échéants. Dans le cadre du foncier économique, cela permettrait de constater de son évolution de manière plus précise à l'échelle des communes et de la Communauté de Communes.



**Monsieur le Président Claude HAULLER**  
**Communauté de communes du Pays de Barr**  
**57 rue de la Kirneck**  
**BP 40074**  
**67142 BARR Cedex**

**1<sup>er</sup> VICE PRESIDENT**

**Schiltigheim, le 29 avril 2024**

**Objet**

Avis Chambre d'agriculture  
M PLUi Pays de Barr

**Référence**

AT/JC – n°192

**Dossier suivi par :**

Alexandre TREIBER

[alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr](mailto:alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr)

Tel : 03.88.19.17.28

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr, par courrier en date du 13 février 2024.

Vous trouverez ci-après les observations soulevées par les différents documents proposés.

**1. En ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles**

Le projet prévoit un certain nombre d'ouvertures à l'urbanisation sur les communes de Barr, Dambach-la-Ville, Epfig et Itterswiller. La surface totale représente environ 10.5 ha, donc 6 ha sont actuellement mis en valeur par l'activité agricole.

Le projet procède par ailleurs au déclassement de plusieurs zones d'urbanisation à long terme qui sont restitués aux zones agricoles ou naturelles. La surface représente environ 6 ha dont 3 ha agricoles.

Bien que nous saluions la recherche d'équilibre et de limitation de la consommation de foncier, le projet ne présente donc pas un impact nul pour les surfaces agricoles (et viticoles).

Certains reclassements nous interrogent par rapport à la fonctionnalité agricole :

- Au Hohwald, le reclassement de 17 ares de la zone 1AU du Herrenhaus nous paraît anecdotique et la préservation d'un espace vert sur cette parcelle aurait pu être traitée via l'OAP du secteur. La parcelle est par ailleurs perdue pour l'exploitation agricole de toute façon puisque prévue pour une replantation d'arbres. L'ensemble du secteur risque globalement de perdre sa vocation agricole par la formation de délaissés de faible surface (remarque déjà soulevée à l'élaboration du PLUi).
- A Saint-Pierre, il est prévu le reclassement de 44 ares de zone IIAU en zone Ac (point 45). Sans qu'il ne soit précisé s'il s'agit d'une demande locale en réponse à un projet défini, il est difficile

de se prononcer sur la pertinence de cette zone en termes de fonctionnalité, au regard de sa faible profondeur (40 mètres environ) et de sa contiguïté avec un espace d'urbanisation future.

Outre ce calcul très surfacique, nous regrettons que la présentation de la modification point par point ne permette pas une lecture globale des enjeux en termes de consommation foncière et de justification plus fine des ouvertures à l'urbanisation.

Il est en effet difficile d'appréhender le potentiel de construction encore disponible dans les zones 1AU, les raisons de l'impossibilité de mobiliser ces zones et les potentiels existants dans les zones urbaines.

A titre d'exemple, sur la commune de Barr, l'ouverture à l'urbanisation du site du Bodenweg (point 7) est proposée sans analyse globale des autres zones 1AU pas encore aménagées (à l'exception de la zone 1AU en contiguïté immédiate du site). Il est également fait état de 20 ha de jardins/cœurs d'îlots et 10 ha de dents creuses, en indiquant toutefois qu'ils ne sont simplement pas adaptés à un aménagement d'ensemble. Une analyse plus générale permettrait de mieux comprendre les évolutions du projet urbain à moyen et long terme (phasage entre les différentes zones et répartition de la production de logements sur toute la durée du PLUi).

Sur la commune d'Épfig, le projet prévoit l'ouverture d'une zone 2AU à vocation d'habitat (point 24), globalement compensée par le reclassement d'une autre zone 2AU. Il est fait mention d'une impossibilité de réaliser un aménagement d'ensemble dans le tissu urbain (malgré près de 15 ha de potentiel brut), sans justifications supplémentaires. Nous nous interrogeons également sur l'absence de phasage à l'intérieur de ce secteur (voir OAP correspondante) et sur la répartition de la production de logements sur toute la durée du PLUi.

Sur la commune d'Épfig, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe dans sa totalité (point 25). Nous nous interrogeons sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation près de 2 ha (quasi-intégralement agricoles à ce jour) pour un projet de l'ordre de 50 ares environ.

Sur la commune d'Itterswiller, nous avons émis de fortes réserves concernant le secteur de la route d'Épfig dès l'élaboration du PLUi, en raison de sa localisation en extension linéaire sur un secteur viticole. Nous réitérons donc ces mêmes réserves quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (point 35), alors même qu'aucun élément n'est proposé sur la mobilisation des zones 1AU ou du potentiel en zone urbaine (à titre de comparaison, la parcelle déjà classée en UAa à proximité de la salle des fêtes représente la même superficie que l'ouverture à l'urbanisation projetée).

**Au regard des éléments ci-dessus, la Chambre d'Agriculture émet un avis réservé sur les points liés à la consommation foncière, et suggère d'apporter davantage de justifications quant à l'évolution globale du projet, en termes de besoins pour les nouvelles constructions et de capacités à mobiliser les zones urbaines et 1AU.**

## **2. En ce qui concerne le développement agricole**

Le projet de modification prévoit plusieurs points visant à permettre le développement des entreprises agricoles. Nous saluons et soutenons ces évolutions, qui sont rendues nécessaires par les choix de zonages initialement retenus dans le PLUi sur certaines communes, principalement basés sur des projets individuels.

Il s'agit donc bien de nouveaux projets qui sont pris en compte à travers des modifications de zonages.

Ainsi les points 5, 44 et 48 permettent de créer de nouveaux secteurs Ac visant le développement d'exploitations agricoles existantes ou en cours de développement. Nous soutenons grandement ces demandes.

Concernant le point 48 à Zellwiller, nous suggérons de bien vérifier avec l'exploitation agricole concernée que le dimensionnement de la zone permet un projet fonctionnel et adapté, au vu de la proximité avec les espaces urbanisés voisins.

Nous relevons également que les points 3 et 43 visent à renforcer la prise en compte des problématiques de circulation agricole, nous les soutenons également.

Le point 51 vise à supprimer la distinction entre les zones Ac1 et Ac2, qui ne se différencient que par la possibilité ou non d'y créer des logements de fonction. Ce type de projets étant strictement encadré par la réglementation et la jurisprudence (nécessité agricole du logement analysée au regard des activités de l'exploitation et de la nécessité de présence permanente sur le site agricole) et par l'application de la Charte départementale relative aux constructions en zone agricole, nous avons soulevé qu'il n'appartient pas au PLUi de juger, a priori et sans connaissance des projets futurs, de l'opportunité des logements dans telle ou telle zone.

Cette rédaction conduit par ailleurs à des difficultés d'interprétation au moment de l'instruction.

Nous saluons la mise en œuvre de cette correction visant à ne pas créer de blocages ponctuels de certains projets et rappelons que la Chambre d'Agriculture reste attachée et vigilante quant à la notion de nécessité agricole des logements de fonction, qui font l'objet d'une analyse fine au cas par cas au moment des autorisations d'urbanisme.

Concernant le règlement de la zone Ac, nous suggérons par ailleurs de profiter de la modification pour intégrer le point II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme relatif aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce type de constructions était en effet historiquement autorisé en tant que constructions nécessaires à l'exploitation agricole (sous réserve de bien constituer le prolongement de l'acte de production sur lesdites exploitations) mais l'absence de reprise de ce point dans un règlement récent pourrait générer à terme des difficultés d'instruction.

Cet ajout au règlement ne modifie en rien les critères d'analyse des projets de ce type, qui feront en outre l'objet d'un avis systématique de la CDPENAF.

**Au regard de ces éléments, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur les points relatifs au développement agricole et demande le complément réglementaire évoqué ci-dessus.**

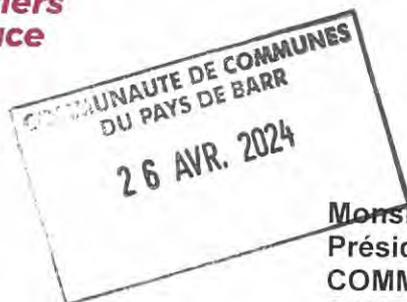
Les autres points de la modification n'appellent pas de remarques spécifiques de notre part.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos cordiales salutations.

Denis RAMSPACHER

Vice-Président





DAE/CG/MiS

Affaire suivie par :

Cécile GAMBET

☎ 03.88.19.79.58

✉ [cgambet@cm-alsace.fr](mailto:cgambet@cm-alsace.fr)

Monsieur Claude HAULLER

Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU  
PAYS DE BARR

57 Rue de la Kirneck – BP 40074  
67142 BARR

Schiltigheim, le 23 avril 2024

**Objet : Modification de Droit Commun simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr**

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de Métiers d'Alsace n'a pas d'observation particulière à formuler quant à ce projet.

Nous vous rappelons à toutes fins utiles les coordonnées du Chargé de développement économique pouvant intervenir au sein des entreprises ou auprès des porteurs de projet sur votre territoire :

**Nathalie KUBLER - Chargée de développement économique**

**Chambre de Métiers d'Alsace**

03 88 06 13 33 - 07 60 46 54 11

[cm-alsace.fr](http://cm-alsace.fr)

Pour toutes autres questions ou projets relatifs à votre territoire, Mme Cécile GAMBET en charge des Partenariats territoriaux reste joignable au 03.88.19.79.58.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Jean-Luc HOFFMANN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

30 AVENUE DE L'EUROPE  
CS 10011 SCHILTIGHEIM  
67013 STRASBOURG CEDEX  
Tél. +33 3 88 19 79 79  
[cma@cm-alsace.fr](mailto:cma@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00093



13 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE  
CS 20044  
68025 COLMAR CEDEX  
Tél. +33 3 89 20 84 50  
[cma.colmar@cm-alsace.fr](mailto:cma.colmar@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00044

12 BOULEVARD DE L'EUROPE  
CS 43007  
68061 MULHOUSE CEDEX 3  
Tél. +33 3 89 46 89 00  
[cma.mulhouse@cm-alsace.fr](mailto:cma.mulhouse@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00069

**Qualiopi**  
processus certifié

■ ■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
La certification qualité a été délivrée au titre  
des catégories d'actions suivantes :  
Actions de formation  
Actions permettant de valider les acquis  
de l'expérience  
Actions de formation par l'apprentissage

## Avis CeA - Modification de droit commun n°1 du PLUi du Pays de Barr



67 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme.ppa@alsace.eu>  
À Direction Générale

Bonjour,

Je vous remercie de nous avoir transmis le dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr.

Après instruction du dossier, nous avons 2 observations à formuler :

- En effet, au point 32, il s'agirait de revoir l'orientation de la flèche de l'accès à la zone sur le chemin communal ;
- Un tableau d'évolution des surfaces aurait été apprécié.



Bien à vous,

**Caroline FEIG**  
Instructrice – Mission PPA  
Direction Aménagement, Contractualisation et Ingénierie

**Collectivité européenne d'Alsace**  
Tél : 03 88 76 64 49  
[caroline.feig2@alsace.eu](mailto:caroline.feig2@alsace.eu)  
[www.alsace.eu](http://www.alsace.eu)  
f t @

## Récapitulatif des 17 demandes, non recevables / hors sujet.

### BARR

- 1 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 13 et n°450 de M. François et Mme Fabienne MULLER habitant à GERTWILLER.
- 2 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 179, de M. Thierry Jung

### BERNARDVILLE

- 3 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle de 5,75 ares à proximité de Bernardvillé à prendre

### BLIENSCHWILLER

- 4 Demande de création d'une zone d'activité en zone AOC permettant la règle INAO de M. Jérôme MEYER vigneron installé dans la commune et à l'étroit.

### DAMBACH-LA-VILLE

- 5 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 34 et n°35 pour construction d'une cave avec logement de fonction de M. M. CARL Sébastien CARL
- 6 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles en section xx et n° 62, 63, 64, et 65 au lieu dit « Serr » des petits enfants de Mme Arnold pour hangars agricoles / vinicoles et garage activités mécanique auto.

### EICHHOFFEN

- 7 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle section AM n° 234 / 40 par M. André SCHLOSSER
- 8 Demande de classement en zone UB2 de la parcelle, cadastrée section AM n° 839 sise 4 rue des Verges en zone UB2 par M. Raphael NORGARD.

### EPFIG

- 9 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles n° : 197, 168, 169, 170, 171 en section 28 par - Martine BOSSERT- WINCKEL : *cf note jointe*.
- 10 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle par Mme Fabienne KAUFFMANN
- 11 Demande d'ouverture à l'urbanisation ac d'une parcelle par M. Frank METZ, vigneron
- 12 Demande une modification du règlement de classification équivalente aux parcelles adjacentes de notre terrain, en section 42, parcelles n° 10,11, 12 par M. Vincent GRUNEISEN
- 13 Revendique un changement de Zonage Aa vers UB2 sur leur fond de propriété sise au n° 17 rue de la Frohholz à Epfig, jusqu'au niveau de la limite de l'emprise du hangar viticole adjacent, par M. et Mme David et Isabelle Wittek.
- 14 M. Eric Mattern, revendique une mise à jour de la limite arrière du zonage à 40 mètres depuis la rue des Jardins, identique à la limite fixée dans le POS de 1993, sur son terrain en section 14 n° 369 et 370 ainsi que pour les terrains des entre la parcelle 123 à 221 :

### HEILIGENSTEIN

- 15 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 07, sous n° 282, St Simonsbrunnen de Mme Eliane UMDENBAUM.

### NOTHALTEN

Suite refus de permis de construire à M. Arnaud KOBLOTH

- 16 Demande de modification du PLUi lors de la prochaine révision.

Suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui préconise : « un des accès (entrée principale ou entrée de garage devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux »

### ZELLWILLER

- 17 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 256, par Mme Michelle ITZEL.

**Ma réponse à ces 17 demandeurs :**

*J'ai expliqué à chaque requérant que :*

- Ce changement de zonage n'est pas inscrit dans la liste des points à modifier et la présente procédure de modification de droit commun ne l'autorise pas.
- La loi Climat Résilience avec l'objectif **Zéro Artificialisation Nette ( ZAN )** interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme. *Loi adoptée le 20 juillet 2021.*

De fait les demandes ne sont pas recevables

**Néanmoins, je me suis engagé envers les demandeurs, que leurs contributions seront transmises à M. le président de Communauté des Communes du Pays de Barr et aux maires des communes concernées avec la recommandation de clarifier cette situation inédite par une réponse écrite franche à chaque requérant.**

N° 1

Lundi 10 juin 2024 à 16h35

→ M. François NUER, habitant de GERTWILLER et son épouse  
M<sup>me</sup> Fabienne NUER, propriétaires d'un terrain  
section B parcelle 450 sur la Commune de BARE  
s'interrogent sur le refus de dialogue avec la Ville de BARE pour  
le reclassement dudit terrain en zone constructible  
De nombreux échanges de courriers ont eu lieu entre  
les époux NUER et la Ville de BARE.

NUER Fabienne et François sommes  
conscients que plus tôt de voir la parcelle  
cadastrique Section B n° 450, située chez Jean  
Hermann était conçue par la modification du plan.  
Suite à nos différentes demandes depuis le printemps  
2021. Notre demande reste d'actualité malgré le  
refus de dialogue de la mairie.

NUER Fabienne et François

N° 2

Lundi le 24/06/2024 à 9h

→ JULY Thierry 62 Chemin Allouant 62140 GERTWILLER.

- Propriétaire du terrain S.M n° 129 lot B, j'aimerais  
savoir si le terrain reste en zone U.

- Lors de la dernière enquête Publique, j'avais émis le  
vœu que j'aurais des accès sur mon domaine de la  
parcelle contiguë à la parcelle du <sup>au de passage</sup> gens des voyages  
au niveau. Je réitère cette demande car ma  
parcelle devient un "lac".

Stéphanie Obrecht & Timothée Heilig  
8 rue des Tulipes  
67205 Oberhausbergen



A l'attention du président de la  
Communauté des Communes  
du Pays de Barr  
57 Rue de la Kirneck  
67140 Barr

Oberhausbergen, le 11 juin 2024.

Objet : Demande viabilisation terrain

Bonjour monsieur le Président,

Nous vous sollicitons concernant la parcelle au lieudit Kreuz de 5 ares et 75 centiares à proximité de Bernardvillé (voir photos de localisation ci-dessous) que nous souhaitons faire viabiliser pour construire notre maison. Le maire de Reichsfeld ne répond pas à nos requêtes et une révision du PLU serait nécessaire.

En retour, pouvez-vous nous confirmer la bonne prise en compte de notre demande de révision du PLU et les démarches à suivre pour faire accélérer ce projet de construction sur cette parcelle qui nous tient réellement à cœur.

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Recevez, monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphanie Obrecht – 07.78.88.70.20  
Timothée Heilig – 06.80.54.99.08



N° 4

Devant une difficulté croissante de capacités d'urbanisation sur le secteur Efflig/Nethallen/Itterswiller/Bienswiller et l'obligation de transformer le raisin en vin dans la zone AOC.

Je me permets de vous demander la création ou l'extension d'une Zone d'Activité afin de permettre la conformité de la règle INAO dans un périmètre hors ABF avec accès camion et à la vue du public. En effet l'activité viticole est liée à une activité commerciale, il est indispensable de bénéficier d'une visibilité de tous !!

Nous ne considérons cette demande dans un délai des plus court afin de permettre à nos entreprises un développement sans entrave.

De plus il serait économiquement judicieux dans un contexte économique difficile pour nos exploitants agricoles que le secteur AC soit exempté du contrôle ABF qui est lourd de conséquence sur le coût de la construction.

Jean Reya  


N° 5

3 juin 2024

Alfred MAECHLING  
Commissaire - Enquêteur

Ouverture de la permanence à 9h

- CARL Sébastien passage pour éventuel classement en zone constructible des parcelles section 34 n° 35

un conseil suivra

N° 6

Nicole Arnold, Cyril Arnold, Guillaume Gigax

Demande l'ouverture d'une zone pour un bâtiment viticole sur une partie du terrain et un Atelier pour une activité automobile sur l'autre terrain: Sect 8, num 62, 63, 64, 65

DANS l'attente d'un retour

4, rue du 22<sup>ème</sup> BTINA  
67650 Parbach la ville

 (SERR)



- voir page 12



N° 7

- à consultation de  
M. Schoßger André de Kertzfeld

au sujet d'un terrain qui n'est pas  
dans le projet de modification

N° 8

Monsieur Raphaël NORGARD  
15 Rue Olympe de Gouges  
92600 Asnières-sur-Seine

A l'attention de

Monsieur le Délégué à l'urbanisme,  
Monsieur Jean-Claude MANDRY  
Madame la Maire,  
Madame Évelyne LAVIGNE  
Mairie d'Eichhoffen  
4 Place de la Maire  
67140 Eichhoffen

Asnières-sur-Seine, le 7 juin 2024

**Objet :** Demande d'informations relative à la possibilité de modification du zonage pour la parcelle cadastrée section AM n°B39 à Eichhoffen.

Madame, Monsieur,

Je profite de cette nouvelle opportunité qui est offerte aux citoyens de notre Communauté de Communes pour vous formuler la demande suivante dans le prolongement de mon courrier en date du 13 décembre 2023 (en annexe du présent courrier et dont je n'ai pas eu de retour à ce jour).

Cette demande d'informations est en lien direct avec les principaux sujets traités dans le cadre de l'enquête publique en cours concernant la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr et notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.

En effet, la parcelle en question, défavorablement classée en zone A, dispose de son propre accès depuis la rue des vergers (P.4 du PV d'arpentage en annexe) et n'est plus rattachée à une quelconque exploitation agricole depuis maintenant plus de 30 ans. Vous pourrez constater qu'elle est entourée de parcelles bâties et classées en zone UB2 (extrait cadastral et vue aérienne du site en annexe).

Je souhaiterais ainsi pouvoir faire reclasser cette parcelle en zone UB2 afin d'avoir l'opportunité d'y construire à terme une maison individuelle. Compte tenu du contexte urbain entourant cette parcelle, cette extension de la zone UB2 se justifierait pleinement par le comblement d'une dent creuse.

Je me tiens à l'entière disposition des services compétents pour motiver ma demande et apporter l'ensemble des précisions nécessaires.

Dans cette perspective, je vous prie de bien vouloir m'indiquer les pièces à fournir et les étapes à suivre pour que mon projet puisse être étudié en toute conformité et obtenir une issue favorable.

En espérant que vous prendrez en considération ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Raphaël NORGARD

**Annexes :**

- Courrier d'information en date du 13/12/2023
- Extrait du PV d'arpentage avec dimensionnement de la voie d'accès en p.4
- Extrait cadastral représentant la parcelle AM n°B39
- Vue aérienne de l'environnement immédiat entourant la parcelle AM n°250

N° 9

Je demande l'ouverture à l'urbanisation de mes parcelles  
Section 25 - N° 157-168-169-170-171 en vue  
de la construction d'une ou deux maisons d'habitation.  
Cette demande a été formulée à de nombreuses reprises  
en 1993, 2000, 2008, 2011 et 2019.

Mathine Winckel

N° 10

Je demande l'ouverture d'une parcelle à  
l'urbanisation en section 4 N° 103, Rue Ste  
Marguerite à Eppig au nom de Kauffmann  
Fabienne née Osterburg.  
Dans les années 1960, une maison d'habitation  
a été démolie sur cette parcelle.

N° 11

Je demande l'ouverture à l'urbanisation en AC  
en section 11 n° 275 en vue d'une  
construction d'un hangar agricole à usage  
viticole.

METZ Frenck

N° 12

Nous sollicitons une modification du règlement de  
notre parcelle au lieu-dit "Kleinfeld" classification  
section 42, actuellement "terre agricole"  
numéros 10, 11 et 12 pour un total de  
8,64 ares  $\downarrow$  3,97 ares  $\rightarrow$  27,64 ares 46,25 ares,  
et nous demandons une classification équivalente  
aux parcelles adjacentes.

M. GRUNWESEN VINCENT  
5, rue Frankholz  
67680 EPPIG

Page 4

177

N° 13

Nous souhaiterions (et revendiquons) un changement de zonage  
de Aa vers UB2 sur la parcelle en fond de notre propriété  
située au numéro 17 de la rue Frankholz à Eppig.  
La propriété adjacente comporte un hangar viticole  
qui va bien au-delà de la zone constructible, nous  
vous saurions gré de bien vouloir tenir compte de  
notre demande.

Avec nos remerciements !

Isabelle et David Wittke  
17 rue Frankholz  
67680 EPPIG

Mr. Eric MATTERN  
8, rue des Jardins  
67680 EPPFIG  
☎ : 03 88 57 83 37

**Mr. le Commissaire Enquêteur**

Objet : enquête publique pour modification du PLU

Eppfig, le 24 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme suite à notre entrevue de ce jour en mairie d'Eppfig, je vous expose ci-après ma requête en rapport avec le PLU du Pays de Barr.

J'ai construit en 1994 sur les parcelles n° 369 et 370 de la section 14 – commune d'Eppfig.

A l'époque les règles de construction étaient dictées par le POS de la commune. Les terrains concernés comprenaient alors une profondeur constructible de 40 m depuis la rue des Jardins.

Cette profondeur avait été augmentée de 30 à 40 m, suite à plusieurs demandes, lors de la modification du POS de 1993.

A la création du PLU il avait été stipulé que personne ne perdrait de surface constructible.

Ayant actuellement un projet de construction d'une dépendance, j'ai été surpris d'apprendre lors d'une visite en mairie que la profondeur constructible de mon terrain était de nouveau 30 m, frôlant ainsi l'arrière de ma maison.

J'ose espérer qu'il s'agit d'une erreur.

Pour appuyer mes propos, je vous joins un extrait du plan de zonage complété et vous informe que :

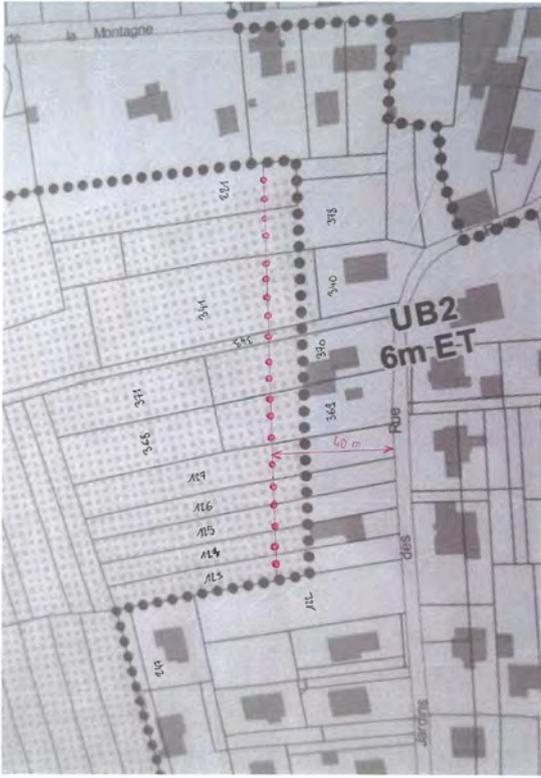
- mon voisin de la parcelle 124 a construit une véranda couverte à l'arrière de sa maison au-delà de cette zone de 30 m,
- une nouvelle construction est actuellement en chantier sur la parcelle 125 voisine dont l'arrière avoisine 38 m par rapport à la rue des Jardins.

Je demande par la présente votre intervention pour la mise à jour du plan de zonage afin que la situation soit claire pour tous les propriétaires concernés, de la parcelle 123 à 221.

Avec mes remerciements, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma parfaite considération.



P.J. : extrait du plan de zonage



N° 15

Vendredi 21 juin 2024 à 15h30  
 Concernant commune de Heiligenstein, section 04 parcelle  
 282 St Simonsbaummen.  
 Existe-t-il une possibilité future de classement  
 de la parcelle 282 en zone U Equipée, constructible ?  
 Ladite parcelle jouxtant des habitations du  
 Simonsbaummen  
 Etienne Wendenbaum, propriétaire en Indijuisen. Wendenbaum@gmail.com  
 Page 3 E. Wendenbaum 77

N° 16

De : domaine.kobloth@domaine.kobloth@orange.fr  
 Envoyé : samedi 15 juin 2024 10:03  
 À : Communauté de Communes du Pays de Barr <contact@paysdebarr.fr>  
 Objet : révision du PLUI

Monsieur Le Président Claude HAULLER,

J'ai été en mairie de Nothalten lundi le 10 juin 2024 afin de discuter avec Monsieur Le Maire Marc Reibel, concernant mon refus de permis de construire.  
 L'architecte des bâtiments de FRANCE préconise l'entrée du garage ou l'entrée du logement au niveau du terrain naturel. Ce qui, dans notre cas n'est pas possible dans le sens où le terrain naturel est plus bas que le chemin d'accès et la future voirie.  
 À la première grosse pluie, l'ensemble sera inondé. Nous avons tous en tête ces images vues à la télévision dans le nord de la France et plus récemment dans le nord de l'Alsace avec des habitations inondées par centaines.  
 Nous ne demandons pas grand-chose : être quelques centimètres au-dessus de la future voirie avec les deux entrées de notre maison. C'est juste du bon sens.  
 Mais les articles du PLUI ne le permettent pas.

Pouvez-vous faire en sorte que les textes soient changés en conséquence lors de la prochaine révision du PLUI, afin de permettre à ce terrain et bien d'autres au sein de la COMCOM d'obtenir des permis de construction accordés.

Merci pour votre bienveillance dans un but collectif.

Bien cordialement

Arnaud KOBLOTH

N° 17

je demande l'ouverture d'une parcelle  
 en section 12 riveau de plan 256 au nom  
 de M. Hubert 172 EL sur le ban de ZELCWIEN  
 H

## Observation n° 1

- Pourquoi 1 seul place de stationnement par logement comptant 2 véhicules?  $\Rightarrow$  conséquence de garages etranglement sur la voie publique

$\rightarrow$  Nuisances sonores mises en avant pourtant on réduit à 1 m (spas) la construction de piscines depuis la limite séparative -

Piscines & spas créent des nuisances sonores aux voisins proches et habitations environnantes - Pourquoi réduire la distance?

- Hauteur limitée des constructions qu'en est-il de la hauteur de la végétation qui peut sous de forts tempêtes tomber sur le voisinage ou entraver la liberté visuelle de chacun ?

## Observation n° 2

Jean-Charles Ribber | Architecte Associé  
T: 09 60 36 98 47 | P: 06 89 85 38 98  
info@ajeance.fr

Début du message réexpédié :

**De:** Ajeance// Emmanuel Rollin <info@ajeance.fr>  
**Objet:** Rép. : Plan de zonage n°38  
**Date:** 8 novembre 2022 à 14:59:15 UTC+1  
**À:** Florence Meyer <mairie@dambach-la-ville.fr>

Bonjour Mme Meyer,

Merci beaucoup pour votre retour. C'est très clair pour nous.

J'ai une autre question au sujet de l'article 10UB 2. Toitures du règlement du PLUI.

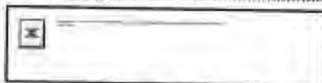
Dans le secteur zone UB2, il est écrit :

les toitures plates sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Est-ce que ce point peut concerner également les annexes (type carport, garage ou autre...)?

D'avance merci pour votre retour.

Cordialement.



**Emmanuel Rollin | Architecte**  
T: 09 60 36 98 47  
info@ajeance.fr

Le 04/11/2022 à 11:34, Florence Meyer a écrit :

Bonjour,

Je fais suite à votre questionnement sur la constructibilité ou non des terrains sis section n° 189 et 193 section 12, situées en zone Ub2, mais également en aire AOC inconstructible du SCOT, selon les documents graphiques de notre PLU-I.

Je me permets de relayer l'analyse menée par le bureau d'études de l'ADEUS chargée de la réalisation des documents du PLU-I.

# 1. Partie de Dieffenthal en zone UB2 au Sud du ban communal de Dambach-la-Ville

## Parcelles n°189 et 193 - section 12

Le périmètre AOC inconstructible du SCoT approuvé en 2007 et en vigueur au moment de l'approbation du PLUi du Pays de Barr le 17.12.2019, a été ajusté à la marge dans le cadre de la révision du SCoT du Piémont des Vosges approuvée le 17.02.2022, bien après l'approbation du PLUi (17.12.2019).

La partie du périmètre AOC inconstructible du SCoT qui empiétait sur la partie Est de la zone urbaine UB2, a été ajustée afin de se caler sur la limite de la zone UB2, n'impactant plus cette dernière.

Le PLUi du Pays de Barr doit être compatible avec le SCoT, par conséquent, la substitution du périmètre AOC inconstructible du SCoT ajusté sera intégrée à la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.

POS communal



Extraits du SCoT révisé et approuvé le 17.02.2022

Zone AOC inconstructible



Enveloppe urbaine



PLUi Pays de Barr approuvé le 17.12.2019



Proposition de modification



Extraits des annexes cartographiques du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT

Les parcelles n°189 et 193 (cf. illustration ci-dessous) sont à cheval sur deux zonages.

- La **partie Ouest des deux parcelles**, située dans l'enveloppe urbaine du SCoT révisé, non impactée par le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé, et classée au PLUi en zone urbaine UB2 est **constructible** ;
- La **partie Est des deux parcelles**, située dans le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé et

3

classée en zone agricole inconstructible (Aa) au PLUi, est **inconstructible**.

Parcelles n°189 et 193



Avis suite au projet de modification n1 du PLUi



anthony.pimbert@gmail.com <anthony.pimbert@gmail.com>

19/06/2024 15:12

À : PLUi

Bonjour,

Mon avis concerne principalement l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de l'aménagement du quartier du Bodenreben.

Comme le souligne l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, le besoin en logement que présente le PLUi semble surestimé. Le nombre de terrains encore non vendus dans la tranche 1 ainsi que les 2 projets d'immeubles à l'arrêt (1 dans la tranche 1 et 1 autre route de selestat) semblent confirmer cette surestimation du besoin en logements.

De plus, la destruction de vergers et de vignes qui longent les logements rue du Général Vandenberg nuit évidemment au bon vivre des habitants et à la biodiversité. Une « bande verte » était prévu dans l'ancien PLUi mais plus rien n'est envisagé à ce jour.

Cordialement  
Anthony Pimbert

**Obs n°2 - point 7 :** L'EARL KAMM Hervé, locataire et M et Mme Richard KAMM, souhaitent que ce projet se réalise malgré l'avis favorable de la DDT car diverses raisons liées à la réalisation du lotissement en cours compliquent l'exploitation de nos vignes :

- Chemin d'accès très endommagé et circulation accrue et dangereuse
- Réclamation du voisinage, relations dégradées, bruit du tracteur, traitement des vignes

*Cf, registre d'Epfig*

KAMM Richard et Marie-Chantal  
76 rue du Maréchal Foch  
67650 Dambach-la-Ville  
06.30.53.14.51  
richard.kamm@orange.fr

Dambach-la-Ville, le 23 juin 2024

**Objet : Demande de reconsidération de l'avis défavorable de la DDT concernant le projet de rendre constructible nos terrains.**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis KAMM Richard, propriétaire de vignes situées sur les terrains objet de votre enquête. Je me permets par la présente de vous exposer les raisons importantes pour lesquelles nous souhaitons vivement que ce projet puisse se poursuivre malgré l'avis défavorable émis par la DDT.

Nos vignes se trouvent actuellement enclavées entre deux zones constructibles, à savoir une zone déjà construite et un lotissement en cours de développement. Cette situation entraîne plusieurs désagréments notables pour nous et notre exploitation agricole.

Nous faisons face à des réclamations fréquentes de la part du voisinage en raison des traitements nécessaires à la vigne et du bruit occasionné par le passage du tracteur. Ces plaintes nuisent à notre travail et compromettent nos relations de voisinage.

Le chemin d'accès à nos vignes a été sérieusement endommagé par le passage régulier des camions et véhicules lourds se rendant sur les chantiers avoisinants. Cette dégradation rend le chemin de plus en plus impraticable, ce qui complique considérablement nos déplacements. Il y a un réel risque d'accident sur la route adjacente à nos vignes en raison de la vitesse excessive des véhicules circulant à proximité. Cette situation constitue une menace pour la sécurité de nos tracteurs ainsi que pour tous ceux qui empruntent cette voie.

De plus, nous avons constaté que les habitants des maisons adjacentes utilisent un portillon de sortie qui mène directement à notre terrain, malgré son caractère privé. Cela engendre également des situations potentiellement dangereuses, notamment avec les enfants qui pourraient se retrouver sur notre terrain ou lorsque les habitants promènent leurs animaux.

Enfin, nous souhaitons également attirer votre attention sur un autre aspect : nous avons un terrain en zone UC dont l'unique accès se fait à travers nos vignes, qui ne sont pas situées sur une zone constructible.

En conclusion, Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération ces éléments dans l'évaluation du projet. La poursuite de ce projet de construction sur notre terrain nous semble non seulement justifiée mais également nécessaire pour garantir la sécurité de tous.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

## Observation point 7-2

Barr, le 24 juin 2024

Contribution de l'association « Nature et Vie » dans le cadre de l'Enquête Publique pour la modification du PLUi du Pays de Barr

### I. Remarques concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU à BARR (rue du Bitzen, chemin du Bodenweg) et le reclassement d'une zone 1AU en UC2

#### 1. Sur la consommation foncière

Nous nous étonnons de l'importance de la consommation foncière prévue dans le cadre de la modification du PLUi (193 logements à Barr + 63 à Epfig) alors que la tendance est à la réduction de l'artificialisation.

A Barr la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 est de 5,5 ha, qui s'ajoute à la zone reclassée en zone UC2 de 2,5 ha qui est déjà en cours d'aménagement. Mais aucune étude récente n'a été fournie concernant les besoins en logements sur le territoire au regard des hypothèses d'évolution démographique.

Il serait souhaitable de remettre prioritairement sur le marché les logements vacants pour limiter la consommation foncière. L'Ae rappelle ainsi que « le nombre de logements vacants est toujours élevé sur le territoire de la CCPB et a augmenté en nombre et en pourcentage depuis 2009 (9,1 % en 2009 ; 9,2 % en 2020<sup>24</sup>) (même si on a pu constater une amélioration depuis le pic de 2014). »

Cette nouvelle ouverture à urbanisation d'une zone AU2 nous paraît ainsi non justifiée.

#### 2. Sur la nécessité de préserver des continuités écologiques

Dans la modification de l'OAP il est précisé "qu'une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les boisements Nord et Sud situés dans la phase n°1 de la zone IAU").

Par ailleurs une continuité **est-ouest est** bien matérialisée sur la carte, mais sans être reprise dans le projet, qui prévoit uniquement « des fonds de parcelles végétalisés ». Pourtant toute la zone déjà urbanisée à l'est de la voie de chemin de fer est caractérisée par une fragmentation importante des continuités écologiques

Il nous paraît donc essentiel de préserver, entre la zone reclassée UC2 et l'actuelle zone 2AU, un véritable corridor écologique **est-ouest** non imperméabilisé, non clôturé et d'une largeur suffisante, comportant diverses strates et diverses densités de végétation. Un tel espace aura aussi une fonction de « poumon vert » dans ce secteur, au profit des habitants

## Observation point 7-3

### Question OAP Barr - Secteur rue du Bitzen / Chemin du Bodenweg



Maxime Sattler <sattler.maxime@gmail.com>

24/06/2024 08:00

À : PLUI

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation publique sur la future modification du PLUI, j'ai une question concernant l'OAP Barr - Secteur rue du Bitzen / Chemin du Bodenweg.

Le projet d'aménagement du PLUI actuellement validé a été assez largement modifié et la notion de fonds de parcelle à végétaliser a été supprimée. Pouvez-vous me dire s'il est prévu de conserver le verger actuellement situé sur la parcelle 12 0154 dans le futur aménagement ?

Cette zone ne semble pas faire partie du repérage des "boisements, vergers à conserver".

Cordialement,  
Maxime Sattler

## Observation point : 8

8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP

**Obs. n° point 8 :** Contestation de l'ajustement de l'OAP par une délégation du collectif de propriétaires riverains des jardins de l'ancienne 2<sup>ème</sup> phase de ce projet

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le volet environnemental, je ne peux pas imaginer la destruction de ce super verger très bien entretenu de l'ordre de 20 ares, avec de magnifiques arbres hautes tiges sur la partie « est » sur le coté « est ».

Ci-dessous de nouvelles directives européennes pour la préservation des zones vertes dans les agglomérations

Texte récent :

Le Conseil Européen vient d'adopter le 17 juin 2024 au titre de nouvelles obligations d'ici 2030 et 2050 comme le ZAN, qui s'imposent sans transposition donc sans possibilité d'adaptation par les différents pays de l'UE.

**Objet: Restauration de la nature - Consilium - En sus du ZAN**

Règlement sur la restauration de la nature: le Conseil donne son feu vert définitif – Consilium. En sus du ZAN et dans la même période de contrainte.

**Avec l'obligation de garder les zones vertes dans les agglomérations et villages cela veut dire plus de possibilités dans certains cas de combler par une urbanisation / construction de certaines dents creuses !**

<https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/nature-restoration/>

8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP



Jean-Marie SONNENMOSER & Marika STEINMANN - AARPI  
Avocats au Barreau de STRASBOURG  
2 rue Lamine Martin aux Sables 67007 STRASBOURG - ☎ 03 92 31 34 94 - 03 92 31 34 92

Barr, le 23 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Communauté de Communes du Pays de Barr  
57 Rue de la Kirneck  
67140 BARR

OBJET : Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous vous prions de trouver, ci-dessous, nos observations au sujet de la modification n° 1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr, portant sur l'OAP n° 8 Commune de Barr- Secteur IAU « Hinterer Freiberg ».

1.

Le secteur « Hinterer Freiberg » fait actuellement l'objet de l'OAP n°5 BARR – Secteur du « HINTERER FREIBERG » du PLUI, pages 43 à 45.

Cette OAP comporte 8 paragraphes :

- 1. Situation du secteur
- 2. Destination du secteur
- 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation
- 4. Intégration environnementale et paysagère
- 5. Desserte et organisation viaire
- 6. Programmation et formes urbaines
- 7. Schéma de principes d'aménagement
- 8. Phasage.

L'«ajustement» de cette OAP proposé par la modification du PLUI n'indique pas clairement quels sont les paragraphes ci-dessus qui sont modifiés et quels sont ceux qui sont conservés.

La nouvelle OAP n° 8 fait l'objet des pages 42 et 43 du PLUI modifié.

Après avoir indiqué, page 42, qu'il convient de modifier la desserte automobile de la zone IAU, les auteurs de la modification exposent, page 43, que cela se traduira dans le PLUI par l'ajustement de l'OAP n° 5 Barr – secteur du Hinterer Freiberg, p.43 à 45, en supprimant le principe d'aménagement et le schéma de principes d'aménagement « liés phasage ».

On pourrait croire que seul le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement est modifié.

Toutefois, il est également précisé, page 43, en haut de la page, que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé, ce qui devrait se traduire par la suppression de l'actuel paragraphe 8 relatif au phasage.

Mais, cela n'est pas précisé.

La modification de la desserte automobile de la zone a forcément une incidence sur l'actuel paragraphe 5 de l'OAP, relatif à la desserte et organisation viaire de la zone.

La modification de ce paragraphe ne paraît pas envisagée.

Sa rédaction demeure-t-elle inchangée ou disparaît-elle ?

Qu'en est-il des autres paragraphes, notamment des paragraphes 3 « Seuil d'ouverture à l'urbanisation, et 4 « Intégration environnementale et paysagère de l'OAP ?

On ne trouve pas de réponse à ces questions.

## 2.

Nous demandons que les paragraphes 3 et 4 de l'actuel OAP soient réaffirmés et maintenus.

Le paragraphe 3 relatif à l'ouverture à l'urbanisation prévoit que l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

Avec la suppression du phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches, il nous paraît essentiel que ce paragraphe soit conservé.

Il vise, en effet, à garantir une urbanisation harmonieuse de l'ensemble de la zone dans le respect de l'intégration environnementale et paysagère.

Pour cette raison, il nous paraît essentiel, également, de maintenir l'actuel paragraphe 4 concernant l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions.

La zone IAU constitue, en grande partie, une zone naturelle avec des vergers, jardins, prés.

Un ruisseau la traverse.

Elle sert notamment de refuge à une population de biches avec leurs faons et à d'autres animaux.

Elle constitue un « poumon vert » au cœur d'une zone urbaine.

En raison des avantages découlant de la présence d'espaces naturels au sein de zones urbaines, cette zone devrait être préservée.

Il est important que l'urbanisation de cet espace n'entraîne pas sa destruction.

A cette fin, il est impératif que la préservation des boisements et bosquets existants soit imposée aux constructeurs, si les auteurs du PLUI décident néanmoins d'y autoriser la construction d'habitations.

En outre, il est fondamental d'affirmer que les dispositions de l'actuel paragraphe 4 de l'OAP prévoyant que les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant et que leur gabarit et hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site soient maintenues.

Pour éviter que la comparaison ne se fasse avec les immeubles d'habitation collective édifiés récemment à la périphérie de la zone il est indispensable de préciser qu'il conviendra de prendre pour référence le gabarit et la hauteur de la majorité des constructions du secteur, qui sont des maisons individuelles.

### 3.

La modification du PLUI prévoit que la desserte automobile de la zone se fera par l'Ouest par l'aménagement d'une voirie se connectant à la rue Klipfel.

Une placette de retournement au bout de la voirie à créer sera aménagée en phase 2 du projet.

En premier lieu, on ne comprend pas comment cette placette de retournement peut être aménagée en phase 2 du projet, alors qu'il est indiqué que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé.

En second lieu, selon les schémas du dossier de modification du PLUI, la rue Klipfel serait prolongée en passant sur des parcelles, notamment la parcelle 467, qui ne sont pas situées dans la zone.

Il n'est pas acceptable que des propriétés privées situées en dehors de la zone soient amputées afin de réaliser la desserte de cette zone.

La zone a une superficie de 0,43 ha, ce qui est suffisant pour y édifier des maisons et à y aménager une desserte automobile.

#### 4.

Enfin, le PUI comporte une OAP « HABITAT ».

Selon cette OAP chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat doit tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le pôle de BARR.

De plus, dans les zones d'extension 40% des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

La parcelle 458 qui est contiguë à la parcelle 159 constitue, avec celle-ci, une zone d'extension.

La SIBAR y a édifié, récemment, des immeubles d'habitation collective dont les appartements sont occupés depuis 2023.

Avec la construction de ces logements, le pourcentage de 40% d'habitat groupé est atteint.

Il est essentiel d'arrêter le processus de bétonisation de ce secteur.

La parcelle n° 156 est entourée au Nord par un immeuble collectif de 24 appartements, édifié, depuis 2018, sur la parcelle 172

A l'Ouest, sur la parcelle 458, la SIBAR a fait construire des immeubles d'habitation collective.

Ces constructions ont privé les propriétaires de la maison sise sur la parcelle 156 de la vue dont ils jouissaient sur le château d'Andlau.

Le seul point de luminosité qui demeure est au SUD du côté de la parcelle 159.

La construction d'immeubles de 9 à 12 m de hauteur ou davantage aurait pour effet de priver la maison sise sur la parcelle 156 de toute vue et lumière.

En outre, les eaux de ruissellement des coteaux situés au sud ne pourront plus s'infiltrer dans la parcelle 159 et les terrains avoisinants, ce qui provoquerait une importante humidité sur la parcelle 156.

En raison de la densité de population présente dans ce secteur, suite à sa bétonisation récente, il conviendrait de conserver la zone en son état d'espace naturel faisant fonction de poumon vert.

A tout le moins, la zone ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins.

Nous vous remercions d'annexer nos observations à votre rapport.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

BARZ le 23.06 2024

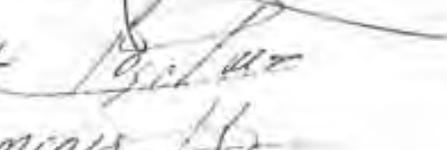
Pizzato Catherine



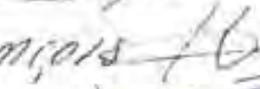
Pizzato Rémy



Vogelbein Yvonne



Hamel Jean François



SCHULTE Virginie



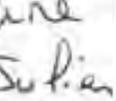
SCHULTE Philippa



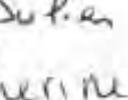
Kleinknecht Charline



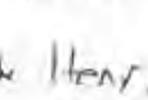
Kleinknecht Jean Julien



Kleinknecht Catherine



KLEINKNECHT André Henri



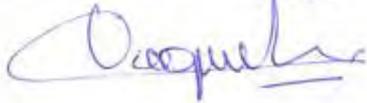
Deuxième volet de signataires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

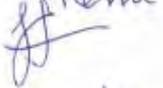
CARQUELIN Françoise



CARQUELIN Jean-Yves



JURIF Rémi



JURIF Martine



DABEL Daniel



DABEL Sylviane



HUBACH Simone



HUBACH André



WERLI Stéphanie



Patrick REGNAULT



Cathy Regnault



8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP



**OBJET :** Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je soussigné Me Marc LOCHERT,  
Agissant en qualité de gérant de la société MLA CONSEIL – Société d'Avocats, société d'avocats inscrite au Barreau de STRASBOURG, S.E.L.A.R.L. au capital de 20.000 € ayant son siège 26 Chemin du Doernelbruck 67000 STRASBOURG et dont le numéro d'identification unique est le 480 133 511 RCS STRASBOURG,  
Locataire de locaux professionnels sis 2C Rue Freiberg 67140 BARR,

Vous prie de trouver, ci-dessous, mes observations au sujet de la modification n°1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr, portant sur l'OAP n°8 Commune de Barr- Secteur IAU « Hinterer Freiberg ».

## A.

Le secteur « Hinterer Freiberg » fait actuellement l'objet de l'OAP n°5 BARR – Secteur du « HINTERER FREIBERG » du PLUI, pages 43 à 45.

Cette OAP comporte 8 paragraphes :

- 1. Situation du secteur
- 2. Destination du secteur
- 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation
- 4. Intégration environnementale et paysagère
- 5. Desserte et organisation viaire
- 6. Programmation et formes urbaines
- 7. Schéma de principes d'aménagement
- 8. Phasage.

L'« ajustement » de cette OAP proposé par la modification du PLUI n'indique pas clairement quels sont les paragraphes ci-dessus qui sont modifiés et quels sont ceux qui sont conservés.

La nouvelle OAP n° 8 fait l'objet des pages 42 et 43 du PLUI modifié.

Après avoir indiqué, page 42, qu'il convient de modifier la desserte automobile de la zone IAU, les auteurs de la modification exposent, page 43, que cela se traduira dans le PLUI par l'ajustement de l'OAP n° 5 Barr – secteur du Hinterer Freiberg, p.43 à 45, en supprimant le principe d'aménagement et le schéma de principes d'aménagement « liés phasage ».

On pourrait croire que seul le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement » est modifié.

Toutefois, il est également précisé, page 43, en haut de la page, que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé, ce qui devrait se traduire par la suppression de l'actuel paragraphe 8 relatif au phasage.

Mais cela n'est pas précisé.

Sa rédaction demeure-t-elle inchangée ou disparaît-elle ?

Qu'en est-il des autres paragraphes, notamment des paragraphes 3 « Seuil d'ouverture à l'urbanisation, et 4 « Intégration environnementale et paysagère de l'OAP ?

On ne trouve pas de réponse à ces questions.

## **B.**

Je demande que les paragraphes 3 et 4 de l'actuel OAP soient réaffirmés et maintenus.

Le paragraphe 3 relatif à l'ouverture à l'urbanisation prévoit que l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

Avec la suppression du phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches, il me paraît essentiel que ce paragraphe soit conservé.

Il vise, en effet, à garantir une urbanisation harmonieuse de l'ensemble de la zone dans le respect de l'intégration environnementale et paysagère.

Pour cette raison, il me paraît essentiel, également, de maintenir l'actuel paragraphe 4 concernant l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions.

## **C.**

La zone IAU constitue, en grande partie, une zone naturelle avec des vergers, jardins, prés.

Un ruisseau naturel la traverse. Toute nouvelle construction viendrait perturber le tracé de la source en amont et priverait la zone de cette ressource naturelle en eau (si précieuse de nos jours !!!).

Elle sert notamment de refuge à une population de chevrettes avec leurs faons et à d'autres animaux, dont des espèces en voie de disparition.

Elle constitue un « **poumon vert** » au cœur d'une zone urbaine.

En raison des avantages découlant de la présence d'espaces naturels au sein de zones urbaines, cette zone devrait être préservée.

Il est important que l'urbanisation de cet espace n'entraîne pas sa destruction.

A cette fin, il est impératif que la préservation des boisements et bosquets existants soit imposée aux constructeurs, si les auteurs du PLUI décident néanmoins d'y autoriser la construction d'habitations.

En outre, il est fondamental d'affirmer que les dispositions de l'actuel paragraphe 4 de l'OAP prévoyant que les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant et que leur gabarit et hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site soient maintenues.

Pour éviter que la comparaison ne se fasse avec les immeubles d'habitation collective édifiés récemment à la périphérie de la zone il est indispensable de préciser qu'il conviendra de prendre pour référence le gabarit et la hauteur de la majorité des constructions du secteur, qui sont des maisons individuelles, en rappelant que la zone est un quartier résidentiel et de protection du patrimoine historique et culturel du Pays de Barr, de par sa visibilité sur le Château d'Andlau.

## **D.**

Il convient également de retenir une approche globale de la zone et les spécificités et les contraintes de parcelles déjà habitées à ce jour.

### **D.1.**

Avec **2 immeubles HLM, un immeuble collectif** (24 appartements) sur parcelle 172 depuis 2018, **la construction par la SIBAR** sur parcelle 458 occupé depuis 2023, un projet STRADIM sur la parcelle 159 (22 logements, puis 12) ... ; le tout implanté **entre l'Avenue des Vosges et la Rue Louis Klipfel**, le quartier ne présente plus grand chose de résidentiel ! **BETONISATION TOTALE DU SECTEUR !!!**

### **D.2.**

La parcelle n° 156 est entourée au Nord par un immeuble collectif de 24 appartements, édifié, depuis 2018, sur la parcelle 172.

A l'Ouest, sur la parcelle 458, la SIBAR a fait construire des immeubles d'habitation collective.

Ces constructions ont privé les propriétaires de la maison sise sur la parcelle 156 de la vue dont ils jouissaient sur le Château d'Andlau.

Le seul point de luminosité qui demeure est au Sud du côté de la parcelle 159.

En cas de bétonisation, les eaux de ruissellement des coteaux situés au sud ne pourront plus s'infiltrer dans la parcelle 159 et les terrains avoisinants, ce qui provoquerait une importante humidité sur la parcelle 156.

La construction d'immeubles de 9 à 12 m de hauteur (ou davantage...) aurait pour effet de priver la maison sise sur la parcelle 156 de toute vue et lumière et, compte tenu du ruissellement des eaux depuis les coteaux que le béton n'arrêterait plus, de transformer ce terrain en un marécage !!! Avec 220,5 millimètres d'eau sur le mois de mai 2024, sans assèchement naturel grâce aux (quelques) rayons du soleil, le terrain aurait déjà été totalement embourbé. Si ces rares rayons ne passent plus en raison de constructions à pignons hauts, sur la parcelle 159, le terrain en parcelle 156 devient un marécage. Qui dit marécage, dit moustiques et autres nuisibles. Qui dit nuisibles sur la parcelle 156, dit nuisibles sur tout le secteur « Hinterer Freiberg »...

**Une limitation des hauteurs de constructions en amont (côté Sud) de cette parcelle est nécessaire pour le bienfait de tous les habitants du « Hinterer Freiberg ».**

**E.**

La modification du PLUI prévoit que la desserte automobile de la zone se ferait par l'Ouest par l'aménagement d'une voirie se connectant à la rue Klipfel. Une placette de retournement au bout de la voirie à créer serait aménagée en phase 2 du projet.

En premier lieu, on ne comprend pas comment cette placette de retournement peut être aménagée en phase 2 du projet, alors qu'il est indiqué que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé.

En second lieu, selon les schémas du dossier de modification du PLUI, la Rue Klipfel serait prolongée en passant sur des parcelles, notamment la parcelle 467, qui ne sont pas situées dans la zone.

Il n'est pas acceptable que des propriétés privées situées en dehors de la zone soient amputées afin de réaliser la desserte de cette zone.

La zone a une superficie de **0,43 ha**, ce qui est suffisant pour y édifier des maisons et à y aménager, en interne, la desserte automobile nécessaire pour assurer une circulation paisible et respectueuse des contraintes de sécurité (accès pompier notamment), tout en garantissant les surfaces de stationnement suffisantes pour éviter toute saturation des voies publiques. Ce dernier problème est déjà important sur la Rue Louis Klipfel depuis les constructions par la Sibar !

Il est par ailleurs « ETONNANT » que cet aménagement de la voirie corresponde exactement au projet d'implantation par un promoteur immobilier qui a obtenu un certificat d'urbanisme de la Mairie de Barr sur ledit projet, lequel est contesté devant le Tribunal Administratif de Strasbourg :



**Cette coïncidence ne peut m'empêcher de me demander qui sont les auteurs du PLUI??? Des représentants élus par leurs concitoyens ou un promoteur immobilier ???**

## F.

La PLU comporte également une OAP « HABITAT ».

Selon cette OAP, chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat doit tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le pôle de Barr.

De plus, dans les zones d'extension, 40% des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

La parcelle 458 qui est contiguë à la parcelle 159 constitue, avec celle-ci, une zone d'extension.

La SIBAR y a édifié, récemment, des immeubles d'habitation collective dont les appartements sont occupés depuis 2023.

Avec la construction de ces logements, **le pourcentage de 40% d'habitat groupé est d'ores et déjà largement atteint !!!**

Il est essentiel d'arrêter le processus de bétonisation de ce secteur.

## G.

En raison de la densité de population présente dans ce secteur, **suite à sa bétonisation récente**, il conviendrait de conserver la zone en son état d'espace naturel faisant fonction de **poumon vert**, au regard du rapport sur les bienfaits des espaces verts en zone urbaine (vies sauvées, pathologies évitées, baisse de la pollution et de la température...):

<https://astores.fr/etude/les-espaces-verts-urbains-en-france-une-creation-de-valeur-via-les-bienfaits-sanitaires-et-environnementaux/>

A tout le moins, la zone ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins, comme les propriétaires sur la zone ont su le préserver et en faire un lieu de vie paisible, dans lequel la mixité sociale s'est faite naturellement, sans aucun conflit, et dans le respect de chacun (ancien et nouvel occupant), dans un souci permanent de préservation des ressources naturelles : animaux en voie d'extinction à protéger (hérissons, chevrettes, ...), eaux de sources naturelles, réduction de la chaleur en période de canicule grâce aux pare-soleils naturels que sont les arbres, etc.. .

Je vous remercie d'annexer mes observations à votre rapport et vous prie d'agréer,  
Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à STRASBOURG

Le 24 juin 2024

Signature :



#### Liste des personnes ayant adressé le document ci-dessus

-  ANSTETT Arlette H-F Barr.pdf
-  Carine ANSTETT- SCOUVART.pdf
-  CHAUVEAU + LECOUREX H-F BARR.pdf
-  KLEIN J-Pierre H-F Barr.pdf
-  LETZ GGwendoline H-F Barr.pdf
-  LETZ Remy H-F Barr.pdf
-  LORCHER Marc H-F Barr.pdf
-  RETTER Guy H-F Barr.pdf
-  SCOUVART Pierre H-F Barr.pdf
-  VOEGEL Philippe H-F Barr.pdf

## Observation n° Point 12

12 - Secteur IAU « Rue Principale » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

**Obs. n° point 12 :** Contestation du maire de Bernardvillé

J'ai rencontré le commissaire enquêteur, concernant Bernardvillé.

La commune de Bernardvillé s'oppose formellement au déclassement partiel et à la réduction de la zone, en la réduisant de 0.39 hectare à 0.12 hectare.

La modification de droit commun, ne propose pas de modification du zonage du IAU (zone à urbanisation d'ensemble et future), il y aura 1 seul propriétaire sur 12 ares, lequel a déposé un permis pour 2 maisons et qui veut vendre son vin.

Ce classement n'est pas cohérent pour cette zone en l'état,

- La commune attend le retour des études et des travaux contre les risques d'inondation et de coulées de boues et dont la CCPB a la compétence, ces travaux auront une incidence directe sur cette zone et permettront de la protéger ou de la mettre définitivement en inconstructible.

- C'est la seule zone urbanisable attribuée à la commune dans le PLUI, les dents creuses ont été comblées.

- Demande la modification du zonage pour les 0.12 hectare et son ouverture à une urbanisation rapide, (une demande de permis est en cours).

Si une modification de droit commun du PLUI permet la suppression de terrain urbanisable, elle devrait permettre la régularisation

des demandes proposées et qui n'ont pas été retenues.

RISCH André, Maire

## Observation point 12-1

Stéphanie Obrecht & Timothée Heilig  
8 rue des Tulipes  
67205 Oberhausbergen



A l'attention du président de la  
Communauté des Communes  
du Pays de Barr  
57 Rue de la Kirneck  
67140 Barr

Oberhausbergen, le 11 juin 2024.

Objet : Demande viabilisation terrain

Bonjour monsieur le Président,

Nous vous sollicitons concernant la parcelle au lieudit Kreuz de 5 ares et 75 centiares à proximité de Bernardvillé (voir photos de localisation ci-dessous) que nous souhaitons faire viabiliser pour construire notre maison. Le maire de Reichsfeld ne répond pas à nos requêtes et une révision du PLU serait nécessaire.

En retour, pouvez-vous nous confirmer la bonne prise en compte de notre demande de révision du PLU et les démarches à suivre pour faire accélérer ce projet de construction sur cette parcelle qui nous tient réellement à cœur.

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Recevez, monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphanie Obrecht – 07.78.88.70.20  
Timothée Heilig – 06.80.54.99.08

Observation point 15

concernent sur la modification  
du PLUI de la  
communauté de commune  
du Pays de BARR

Dambach la ville,  
Le 20/06/2024

Monsieur,  
Nous tenions à vous faire nos remarques concernant la  
modification du PLUI de la communauté de commune du  
Pays de Barr.

Nos remarques sont essentiellement portées sur l'abandon du  
projet DAM 07 « Création d'une voie de 6 mètres d'emprise  
reliant la rue du vignoble à la rue de Dieffenthal ».

Cet abandon impactera nos différents projets à toutes et tous,  
ainsi que la valeur de nos terrains. Avec cette voie, nous avons  
la possibilité de pouvoir construire entre 10 et 14 maisons sur  
nos parcelles qui seront reliées à celle-ci.

L'abandon de ce projet serait simplement catastrophique pour  
nous, ainsi que pour nos enfants. Nous avons avec cette route  
la possibilité de pouvoir combler les « dents creuses » de notre  
village, et pour la municipalité, ne pas avoir besoin de créer  
des mini lotissements. De plus la majorité de nos projets  
seront des maisons individuelles, ce qui resterait cohérent aux  
vues de la zone où nous habitons.

L'abandon de cette route serait également une dépréciation  
forte de la valeur de nos terrains, au moment où beaucoup  
d'entre nous réfléchissent à la succession.

C'est pour cela, Mr le commissaire enquêteur nous vous  
demandons de ne pas annuler le projet DAM 7, et au contraire  
de soutenir ce projet, il en va de l'avenir de nos enfants.

En espérant pouvoir trouver une oreille attentive à notre  
problématique, veuillez recevoir Mr le commissaire enquêteur  
nos salutations les plus distinguées.

Signataires du courrier

Claude Nersis  
Vernique Starbach Starbach  
Keller Hervé  
BURRUS Dennis  
Peltenmann Didier  
ZAEFFEL Jürg

FILSER Jean-Luc

CHRISTOPHE Georges

ENGEL Lionel

## Observation n° Point 22-1

### EICHHOFFEN

22 - Secteur « Rue des Industries » : Ajustement de l'OAP

**Obs. n° Point 22 :** **Incohérence** sur densité et diversité de logements : - d'une personne qui n'a anonyme

*Il y a une incohérence ente l'OAP Thématique « habitat » et l'OAP sectorielle 1AU rue des Industries au niveau de la densité et de la diversité de logements et qu'il faut revenir aux prescriptions de l'OAP thématique à savoir, pour chacun des 4 secteurs de la zone 1AU, une densité entre 17 et 20 logements / ha et 40 à 60 % de logements intermédiaires.  
( recopie du registre )*

## Ajustement de l'OAP

Commune d'EICHHOFFEN

Remarques : Monsieur KLEIN Patrick 28 rue de la Gare 67140 EICHHOFFEN

Pour mieux contextualiser mes remarques, voici un rappel de l'évolution de la rue de l'Industrie. Autrefois, au 2 rue de l'Industrie, se trouvait la maison du directeur de l'entreprise de taille de pierre, laquelle a ensuite été vendue à des particuliers. L'entreprise de taille de pierre située au 4 rue de l'Industrie a été rachetée en 1959 par l'entreprise KLEIN, Fers et Métaux. Sur votre plan de situation du secteur, ces deux terrains constituent la zone d'urbanisation Nord-Ouest (N° 4).

Le 6 rue de l'Industrie appartenait au directeur de la scierie Grauer qui a ensuite construit une nouvelle habitation au 8 rue de l'Industrie. Les deux maisons ont été rachetées par des particuliers. Le terrain de la scierie a été repris par une société qui y a construit plusieurs halls, transformés par la suite en appartements. Ce secteur est désigné comme secteur d'urbanisation Centre (N° 3).

Au 10 rue de l'Industrie se situait l'entreprise de matériaux de construction Kieffer qui s'est étendue pour créer la société SIBEMA, spécialisée dans la construction de pans d'habitation pour maisons préfabriquées. Cette partie a ensuite été vendue à la société CRESA. Ce secteur est identifié comme le secteur Sud (N° 2).

Le secteur N° 1 comprenait les quais de chargement et de déchargement de la voie ferrée dédiée aux entreprises locales.

La forte urbanisation du secteur 3 empêchait de céder notre société à un éventuel repreneur en raison des conflits de voisinage potentiels qu'une nouvelle activité industrielle aurait pu générer à proximité d'une zone d'habitation.

Par conséquent, nous avons demandé le 18 avril 2014 que notre terrain soit reclassé en zone constructible. La demande a été approuvée dans le PLUi le 17 décembre 2019, nous permettant ainsi d'envisager la cessation de notre activité et la dépollution du site en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Il nous semble important également de préciser que notre terrain a une superficie est de 52 ares. Alors que le secteur 3, bien qu'urbanisé, disposait de moins de 50 ares et n'a pas rencontré d'obstacles pour la construction d'immeubles. Il est important de rester équitable dans la logique de construction de l'ensemble de la zone à urbaniser.

### 1) Maintien du seuil d'ouverture

#### *Secteur d'urbanisation Nord-Ouest (4) :*

L'urbanisation du secteur n°4 doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 70 ares (voiries et espaces publics compris).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

**Il faut maintenir le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 50 ares au lieu de 70 ares.** Ce seuil de 70 ares freine l'urbanisation et ne permet pas de favoriser un développement d'un programme immobilier équilibré et durable. Le seuil de 50 ares répond à un besoin en termes de production de logements sur la commune.

## **2) Les aménagements en lisière**

### *Création d'une zone de traitement paysager (frange paysagère)*

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange paysagère devra être aménagée. Elle procédera plusieurs fonctions :

- servir d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- limiter les nuisances que peuvent engendrer les activités agricoles pour le milieu urbain, et inversement ;
- gérer le risque de coulées d'eau boueuses (voir plus haut) ;
- agrémenter la zone d'un espace végétal accessible aux habitants et d'une circulation douce.

La largeur minimale de la zone de traitement paysager (frange paysagère) sera de 7 mètres. Elle intégrera :

- un cheminement doux accessible aux véhicules d'entretien ;
- un espace planté en pleine terre respectant les orientations en faveur de la biodiversité énoncées plus haut et intégrant les dispositifs de protection contre les coulées d'eau boueuses également mentionnés plus haut. La végétation sera multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, avec des arbres à petit ou moyen développement.

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ainsi chaque aménageur aura en charge son aménagement conformément aux recommandations établies précédemment. Cette bande paysagère

**Les aménagements en lisière Ouest (frange paysagère, dispositif gestion des coulées de boues et cheminement doux) doivent être réalisés par la commune** via la rétrocession des emprises terrain, et ainsi assurer une réalisation des travaux en une seule phase. Cela permet d'assurer une homogénéité des ouvrages. Une largeur de 5 mètres est suffisante aux vus des aménagements souhaités et de la projection faite sur le réaménagement de la Rue des Industries.

## **3) Distinction site LABONAL et site rue des Industries**

Le site LABONAL est répertorié sous la classification ICPE 2330, qui concerne les activités de teinture, d'impression, d'apprêt, d'enduction, de blanchiment et de délavage de matières textiles.

**Le site des Ets KLEIN est classé** selon la nomenclature ICPE 2713 : Installations de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de réutilisation de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou de déchets de métaux non dangereux.

L'activité était uniquement **du triage et stockage de métaux et non de traitement.**



**Le site de LABONAL ne doit pas être confondu avec l'établissement KLEIN, qui présente un niveau de pollution beaucoup moins élevé. Il serait judicieux de montrer cette différence du degré de pollution afin d'éviter cette confusion néfaste sur la commune d'Eichhoffen.**

**4. pour le projet de reconversion de la friche Labonal :**

- 1) éviter l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UF et (AU) du PLU, et engagé une évolution de son règlement écrit afin d'y interdire ces usages dans ces zones ;**
- 2) inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone AU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat ;**

Concernant la zone AU située rue des industries à Eichhoffen (modification n° 22), une vigilance particulière doit aussi être opposée en raison d'usages liés à la pollution du milieu souterrain due à une forte activité industrielle sur ce secteur (anciens sites Kohn et site Cisca par exemple). Pour une meilleure information du public, cette zone mériterait également d'être inscrite au règlement graphique comme « site potentiellement pollué ».

L'Ac recommande d'inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone AU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat.

Patrick KLEIN

**Observations :**

- consignées dans le dossier d'enquête publique à la Mairie d'Epfig le 25.06.2024
- envoyées par voie électronique à l'adresse [plu@paysdelohain.fr](mailto:plu@paysdelohain.fr)
- envoyées en RAR à M. le Président de la commission d'enquête 57 rue de la Kirneck BARR

## Observation point 22-3

### Mairie de Eichhoffen

---

**De:** Hélène Longueval <hlongueval@european-homes.fr>  
**Envoyé:** mercredi 12 juin 2024 17:31  
**  :** mairie@eichhoffen.fr  
**Cc:** paulette.albert@atip67.fr  
**Objet:** Modification PLUI\_OAP rue des Industries\_Observations

Madame la Maire bonsoir,

A la lecture des modifications apportées à l'OAP deux points m'interpellent.

#### **Au point 3 - Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

*L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée par la réalisation complète des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des industries.*

Je souhaiterais vous soumettre cette nuance :

*L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la programmation des travaux de réseaux et d'aménagement prévus sur la rue des Industries.*

#### **Au point 6 – Programmation et formes urbaines**

Il est annoncé sur chaque secteur une densité bien supérieure à celle prescrite par le SCoT.

Je crains un souci de compatibilité avec le SCoT.

Vous remerciant Madame la Maire, de bien vouloir m'apporter votre avis sur ces deux observations avant ma démarche de leur enregistrement auprès du Commissaire-Enquêteur.

Vous souhaitant une agréable soirée.

### **Hélène Longueval**

Directrice de programmes

13 rue Jacques Peirotes - 67000 STRASBOURG

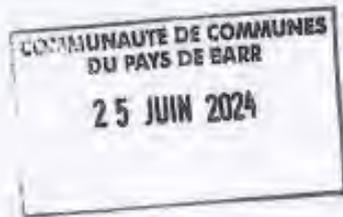
Mobile : +336 33 63 28 08

[www.e-h.fr](http://www.e-h.fr)



## Observation point 22-4

**Madame SEILER Valérie**  
2 rue des industries,  
67140 EICHHOFFEN  
06 79 44 45 93  
valerieseiler@icloud.com



**Monsieur HAULLER Claude**  
Président de la commission d'enquête  
La communauté des communes  
du pays de Barr  
57 rue de la Kirneck  
67140 BARR

EICHHOFFEN, le 19 juin 2024

### **Objet : Contestation de la modification numéro 1 du droit commun du PLUI**

Monsieur HAULLER,

Quelle surprise d'apprendre à mes dépens, une démarche visant à modifier le droit commun du PLUI et donc à classer mon terrain en zone polluée.

En ma qualité de propriétaire du terrain situé au 2 rue des industries à EICHHOFFEN, je conteste cette demande de modification.

En effet, après avoir pris connaissance de la nouvelle, classifiant mon terrain en zone polluée, je souhaite attirer votre attention sur un point important qu'il est essentiel de prendre en compte ; Nous n'avons jamais été ni constaté, ni décidé zone polluée à cette adresse.

Cette demande de modification me surprend vraiment quant à la démarche de cette commune à vouloir maximiser son potentiel d'évolution.

J'ose espérer que ce ne sont que des préconisations de cette mission et non des décisions définitives auquel cas je ne trouverais plus ma place dans cette commune.

Dans l'attente de vous relire, je vous prie de croire, Monsieur HAULLER, en l'assurance de mes salutations distinguées.

SEILER Valérie

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Valérie Seiler".

## Observation n° Point 32

### HEILIGENSTEIN

32 - Ajustement de l'OAP IAU « Secteur Sud »

**Obs.n ° Point 32 :** **Contestation de l'OAP** par M. Antoine MESSMER : cf registre de ZELLWILLER

*Je soussigné Antoine MESSMER conteste l'OAP qui consiste à faire un accès par la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint Simonsbrunnen.*

*Avec ma femme Noëlle BACHERT nous possédons les parcelles 96, 97, 104, 105. Nous avons un bâtiment sur la parcelle 104, juste en face du prolongement de la rue Simonsbrunnen et nous ne souhaitons pas le détruire. Ce bâtiment historique datant d'avant guerre que nous avons restauré il y a 10 ans sur demande d'un adjoint de Heiligenstein nous sert d'écurie.*

*Nous ne voyons pas l'intérêt d'ajouter un autre accès, alors qu'il y a déjà un existant tout à fait accessible.*

( recopie du registre de Zellwiller )

### REICHSFELD

44 - Lieu-dit « Taubenthal » : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac

**Obs. n° point 44 :** Prise de connaissance par Dominique GIROLD et Jeanne GASTON-BRETON sur la modification de zonage sur le secteur, dans cadre de leur projet agricole de vigneron bio. Le couple me confirme qu'il souhaite réaliser, sous les combles d'une ancienne grange qui sert de lieux de stockage, l'aménagement d'un logement comme formulé dans la note de présentation.

Veillez trouver mon argumentaire suite à ma demande concernant la modification de zonage demandée (et inscrite dans la future modification du PLUI 2024-2025) au lieu-dit Taubenthal à Reichsfeld (actuellement en zone AH suite à une **erreur de zonage**).

J'ai repris en 2017, les rênes du domaine viticole familial existant depuis plus de vingt-cinq ans au **lieu-dit Taubenthal** à Reichsfeld, au pied de nos vignes en zone agricole. Lors de la mise en place du PLUI en 2019/2020, l'exploitation ainsi que la grange qui se trouve juste à côté a été mise en zone **AH**, c'est-à-dire : les constructions isolées **non agricoles** ou les constructions existantes **autres qu'agricoles**).

J'ai cependant une **entreprise agricole** qui a la possibilité et le besoin de se développer mais qui ne le peut absolument pas à cause de ce mauvais zonage car inadapté au vu de mon métier. Un zonage **AC1 ou AC2** aurait été le plus approprié. Ce changement de zonage est souhaité par moi-même et approuvé ainsi que fortement soutenu par la Chambre d'Agriculture car erroné au moment même de l'établissement du PLUI.

Je suis vigneronne et commercialise ma production. J'ai pu jusqu'à présent occuper une "buanderie" de 15m2 chez mes parents mais mon activité se développe intensément et je ne peux plus travailler dans ces conditions.

J'ai donc contracté un prêt pour pouvoir investir financièrement dans la grange à côté du siège de l'exploitation en début d'année 2022 afin de pouvoir vinifier dans de meilleures conditions. C'est un bâtiment agricole, je suis agricultrice donc je ne voyais pas le problème. Je dois réhausser le toit pour installer mon pressoir à l'étage, installer l'eau et l'électricité et créer des ouvertures, il me faut donc en toute logique un permis de construire mais qui m'a été refusé.

A l'heure actuelle je ne peux pas faire de travaux professionnels d'extension (autorisation maximum de 40m2 dans mon cas donc insuffisant pour stocker des cuves ou des bouteilles) ou de logement de fonction alors que mon activité me le demande. Je suis d'ores et déjà obligée de freiner mon activité économique alors que j'ai les possibilités pour évoluer, tout ça à cause d'un zonage qui n'a pas pris en compte l'existence d'une entreprise agricole.

Vous comprendrez bien les difficultés qui se posent alors que je patiente depuis 3 ans déjà dans mon projet de réhabilitation et que mon entreprise est en plein développement.

Après avoir lu en détail le PLUI, le PADD et tous les documents mis en ligne de la Communauté de Commune, je remarque que je coche toutes les cases pour lesquelles ce PLUI a été créé. Je suis jeune, vigneronne (ce qui représente 9 agriculteurs sur 10 dans le Pays de Barr), à la tête d'une entreprise qui se développe à toute vitesse, je veux restaurer un bâtiment **déjà existant** et faire une extension **professionnelle** (sans toucher à une terre AOC ou naturelle).

J'ai des animaux qui me demandent également une présence sur ce lieu-lit et une dizaine d'hectares de forêts, vignes et prés sur ce même lieu. Je trouve incohérent de devoir louer une cave ou acheter une maison ailleurs alors que mon lieu de vie et mes terres se trouvent ici.

**Je vous demande, en tant que jeune chef d'entreprise dynamique, de me permettre de continuer à mettre mon énergie dans le développement de mon entreprise, à l'heure où le secteur de l'agriculture peine à trouver des repreneurs pour ceux qui partent en retraite.**

D'avance merci pour le temps de lecture que vous m'accorderez et pour **votre soutien**.

Veillez trouver ci-joint différents documents complémentaires à ma demande.

Cordialement,

*Jeanne Gaston-Breton*  
**La Ferme des 9 Chemins**  
Ferme Taubental  
67140 Reichsfeld  
0786258071

Mon analyse :

Dans les bâtiments agricoles isolés en dehors des agglomérations, le risque de vol est élevé. Y inclure un logement de fonction diminue ce risque.

La collectivité se doit, dans la mesure du possible, de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs du territoire comme celle de ces jeunes vignerons bio .

Cette demande a du sens.



## 4 – Propositions de modification du zonage

A l'instar des dispositions du PLU historique, la société Sablières Helmbacher propose que :

- La plateforme actuelle qui supporte **les installations de traitement et les stocks** de matériaux (Section 27, parcelle N°1 pp.) soit classée **en zone UX** (ou sous-zonage UXn dédié, n désignant arbitrairement un sous-zonage de Ux) ;
- La plateforme annexe (section 51, parcelles 126pp et 277pp), qui accueille des **stocks de produits minéraux**, soit classée **en zone UX** (ou sous-zonage UXn dédié, n désignant arbitrairement un sous-zonage de UX) ;
- **Le plan d'eau actuel**, qui fera prochainement l'objet du renouvellement de l'autorisation d'exploiter, soit classé en **zone Ng** puisqu'un zonage spécifique aux carrières est prévu par le règlement écrit.

Concernant la **zone UX** (ou la zone **UXn** dédiée), l'exploitant propose qu'il soit explicitement fait mention dans le règlement écrit de :

- L'autorisation d'accueil, transit et recyclage de matériaux inertes non dangereux ;
- L'autorisation d'aménagements à vocation écologique ;
- L'autorisation de constructions et installations techniques directement liées à l'exploitation de la carrière.

Concernant la **zone Ng**, l'exploitant propose que soit explicitement ajoutée l'autorisation d'aménagements à vocation écologique, y compris pendant la phase d'exploitation.

Nous restons à votre disponibilité pour échanger ou préciser notre besoin. Dans cette attente, veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos meilleures salutations.

Yoann SIMON

Directeur Technique

## Nature et Vie

Adresse : 8 rue Bannscheid  
67140 BARR  
Tél : 03 68 05 34 38  
E-mail : natureetvie@gmail.com  
Internet : www.nature-et-vie.org



Barr, le 24 juin 2024

Contribution de l'association « Nature et Vie » dans le cadre de l'Enquête Publique pour la modification du PLU du Pays de Barr

### I. Remarques concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU à BARR (rue du Bitzen, chemin du Bodenweg) et le reclassement d'une zone 1AU en UC2

#### 1. Sur la consommation foncière

Nous nous étonnons de l'importance de la consommation foncière prévue dans le cadre de la modification du PLU (193 logements à Barr + 63 à Epfig) alors que la tendance est à la réduction de l'artificialisation.

A Barr la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 est de 5,5 ha, qui s'ajoute à la zone reclassée en zone UC2 de 2,5 ha qui est déjà en cours d'aménagement. Mais aucune étude récente n'a été fournie concernant les besoins en logements sur le territoire au regard des hypothèses d'évolution démographique.

Il serait souhaitable de remettre prioritairement sur le marché les logements vacants pour limiter la consommation foncière. L'Ae rappelle ainsi que « le nombre de logements vacants est toujours élevé sur le territoire de la CCPB et a augmenté en nombre et en pourcentage depuis 2009 (9,1 % en 2009 ; 9,2 % en 2020<sup>24</sup>) (même si on a pu constater une amélioration depuis le pic de 2014). »

Cette nouvelle ouverture à urbanisation d'une zone AU2 nous paraît ainsi non justifiée.

#### 2. Sur la nécessité de préserver des continuités écologiques

Dans la modification de l'OAP il est précisé "qu'une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les boisements Nord et Sud situés dans la phase n°1 de la zone IAU").

Par ailleurs une continuité **est-ouest** est bien matérialisée sur la carte, mais sans être reprise dans le projet, qui prévoit uniquement « des fonds de parcelles végétalisés ». Pourtant toute la zone déjà urbanisée à l'est de la voie de chemin de fer est caractérisée par une fragmentation importante des continuités écologiques

Il nous paraît donc essentiel de préserver, entre la zone reclassée UC2 et l'actuelle zone 2AU, un véritable corridor écologique **est-ouest** non imperméabilisé, non clôturé et d'une largeur suffisante, comportant diverses strates et diverses densités de végétation. Un tel espace aura aussi une fonction de « poumon vert » dans ce secteur, au profit des habitants

## II. Extension de la zone exploitable de la carrière de VALFF

Ce site est en **zone d'intérêt écologique faunistique et floristique** (ZNIEFF) de type1 «Bruch de l'Andlau», **en zone vulnérable aux nitrates**, et en zone à dominante humide. Elle est à une soixantaine de mètres d'une zone humide remarquable (ZHR) du SDAGE Rhin-Meuse.

L'extension du site carriérable pourrait atteindre la ZHR (zone humide remarquable) située à l'est du site.

*Or « les zones ou espaces bénéficiant d'une protection juridique forte (ZHR) sont classées en niveau 1. **Dans ces périmètres, l'exploitation des carrières est en principe interdite. Les carrières autorisées en zone de niveau1 doivent concourir aux objectifs environnementaux de protection visés par la réglementation régissant ces zones** ».*

L'AE attire l'attention de la CCPB sur le fait que le schéma régional des carrières Grand Est est en cours d'élaboration et que tout projet d'extension de carrière devrait démontrer qu'il est compatible, par anticipation, avec ce futur schéma.

L'AE souligne d'ailleurs que les zones humides constituent des écosystèmes d'une grande biodiversité et fournissent de nombreux services écosystémiques. Elles participent à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone et à l'adaptation du territoire au changement climatique, car, fonctionnant comme des éponges, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), sont des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

## III. Remarques concernant l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables

Les règles d'implantation nous paraissent trop restrictives au regard aux enjeux climatiques actuels.

Nous nous étonnons de la différence de traitement entre les communes de Dambach et de Mittelbergheim, dans lesquelles les panneaux photovoltaïques sont totalement interdits en zone UA, sans qu'il n'y ait d'explication particulière.

Dans les autres communes du territoire, les panneaux photovoltaïques ne sont autorisés **en zone UA** qu'à la condition d'être non **visibles du domaine public et intégrés dans l'allure générale de la toiture**.

Or les zones UA recouvrent souvent l'intégralité du centre urbain des communes ; elles dépassent très largement les secteurs historiques « typiques » de ces communes et sont constituées d'un ensemble souvent peu homogène de constructions, dont certaines peuvent être assez récentes. L'objectif de conservation du patrimoine ne peut donc justifier une restriction aussi large.

Cette double condition constitue donc un réel frein réel au développement de ces dispositifs, qui est par ailleurs encouragé par une politique d'incitation des citoyens en vue d'atteindre les objectifs de décarbonation de notre énergie.

La condition de non visibilité du domaine public ne nous paraît pertinente que **dans des cas exceptionnels, justifiés par rapport à la préservation d'un patrimoine architectural particulier.**

Elle devrait donc être définie **pour chaque commune** : à quels bâtiments ou types de constructions (selon un critère historique) s'applique-t-elle ? dans quel périmètre ou rues concernées ? depuis quel angle est-elle appréciée et à quelle distance ?

Il faut souligner que le regard n'est pas porté naturellement vers le haut et donc vers les toitures.

Par ailleurs le 2<sup>ème</sup> critère, à savoir « l'intégration dans l'allure générale de la toiture de la manière la plus harmonieuse possible », qui est prévu quelle que soit la zone, manque de clarté.

Il ne peut pas renvoyer à la catégorie de panneaux photovoltaïques dits « intégrés » dans le pan de toiture, dans la mesure où ces derniers ne sont pas adaptés au bâti ancien.

Dès lors le terme « intégré » n'est pas approprié dans la réglementation proposée, dans la mesure où les panneaux seront forcément posés « en surimposition » sur des constructions existantes pour des raisons à la fois de coût (les panneaux intégrés supposent de dénuder la toiture avec des problèmes d'étanchéité possibles) et de sécurité incendie.

D'autre part le caractère harmonieux est subjectif et peu approprié s'agissant d'une installation technique qui doit répondre par ailleurs à des critères précis d'ensoleillement, d'exposition et de rendement. Sans compter que le flou dans une réglementation risque de donner lieu à des différences d'appréciation selon les communes, sources possibles de contestations, ce qui n'est pas souhaitable sur un territoire.

En tant que citoyens de ce territoire, nous ne souhaitons pas voir se réaliser de gros projets de centrales dans l'avenir. Nous attirons donc votre attention sur l'importance de donner la priorité à l'installation de dispositifs d'énergie solaire sur le bâti existant, afin d'éviter de nouvelles artificialisations à venir. Cela impose d'assouplir les règles d'implantation sur les toitures. Il revient à la communauté de communes de sensibiliser les citoyens aux enjeux énergétiques en favorisant au maximum les initiatives individuelles ou collectives.

En espérant que vous puissiez tenir compte de ces éléments, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le comité,  
Roland STORCK  
Président de Nature et Vie



M. WILLEB\* Bernard  
 (propriétaire foncier de Zellwilen)  
 1 rue de l'her  
 67210 METSTRATZHEIM  
 Port 06183134160145

M. le Commissaire Enquêteur

Objet: redassement partiel d'une zone réserve foncière,  
 → modification du PLU de la commune de Zellwilen  
 au lieu dit "SANDGRUB"

Monsieur,

Par la présente, dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU sur la commune de Zellwilen, je tiens à vous faire part de mes doléances, mes remarques concernant les projets de la commune.

- 1er point: suppression de la majorité de la réserve foncière "Sandgrub". En effet, je suis plus que dubitatif que la commune décide de supprimer la majeure partie de la réserve foncière IAU 1 0,78ares (page 213 note de présentation sur une surface globale de 0,92ares, et préserver que 0,14 ares dans cette zone.  
 motif suivant: "cette zone (les 0,78ares) est difficilement accessible, légèrement en pente"

\* Comment peut-on m'expliquer ces 2 poids et mesures, vu que les 0,78ares et les 0,14ares (préservés) se situent face à face, sont desservis par le même accès, présente la même topographie ?

Si la commune, sachant, la majorité de la réserve foncière "Sandgrub" elle mettra en péril la possibilité pour les futures générations de construire dans le village, mettra en péril le maintien du tissu économique et social (risque de fermeture de classes scolaires par manque d'enfants)

- 2ème point: implantation d'un nouveau périscolaire dans la zone des 14 ares préservés de la réserve foncière IAU

② A l'anière de zone IIAU, il y a 50 mètres de largeur en ceinture. Pourquoi ont met une zone NV entre les deux parties IIAU zone en NV pour Bloquer la future zone de construction "Sandgub" car manque de salle de repos pour les petits la commune envisage de préserver 14 ares de cette zone IIAU et les reclasser en zone IAE pour l'implantation d'un nouveau périscolaire, zone qui ne présente à ce jour aucun accès approprié pour secours, pour bus, voitures, sans parking, sans viabilisations, sans éclairage soulève maintes remarques. Les 14 ares préservés sont directement à côté de la propriété de M Risch Jean Paul, beau-frère du maire.

- Quelle utilité de sur-endetter la commune avec ce projet plus que coûteux pour construction d'un nouveau périscolaire sur un petit terrain EXCENTRE du village, sans accès aménagé, sans éclairage, sans visibilité pour le séanté des enfants, au milieu de nulle part, sans viabilisation. En plus vu l'étroitesse de l'accès, engendra des frais supplémentaires pour pouvoir réaliser ce projet et la commune devra exproprier plusieurs propriétaires pour élargir l'accès. Alors que la commune dispose actuellement d'un périscolaire avec une surface disponible d'agrandissement largement supérieur à 14 ares au centre du bourg, à côté des autres écoles, avec accès sécurisée et direct entre les structures, avec accès approprié pour les secours, pour les parents, pour les bus (si sortie scolaire) En plus, un investissement pour sécuriser et réaliser un 2<sup>ème</sup> accès a été effectué il n'y a pas très longtemps, cette disposition et ce nouveau projet serait contraire à l'intérêt général.

- 3<sup>ème</sup> point: suppression d'une majorité de la zone de réserve foncière "Sandgub" pour préserver la biodiversité. La zone de réserve foncière "Sandgub" représente environ 90% de terres et environ 10% de haies et de vieux arbres fruitiers. La municipalité se targue de préserver la biodiversité, alors

③

pourquoi le critère de la <sup>3</sup>préservation de la biodiversité n'est pas pris en compte au lieu "Pflaenzer" où afin de créer un lotissement au milieu des champs et vignes à la sortie du village vers Totzheim il va falloir envisager d'abattre sur une surface de plus d'un hectare des centaines d'arbre fruitiers

Si la commune crée ce lotissement au milieu des champs et vignes, il ne faudra pas oublier que cela engendra des conflits entre nouveaux habitants et exploitants agricole et viticole suite nouvelles réglementations sur distances et règles phytosanitaires (pour info, le maire est propriétaire d'environ 40 ares au lieu "Pflaenzer")

Je vous salue et M le Commissaire enquêteur de bien vouloir prendre en compte mes remarques et vous en remercie d'avance.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués

M. MULLER Bernard.



M<sup>r</sup> le commissaire enquêteur

Objet: Révision PLUi

par la présente je tiens à vous faire part de mes observations suivantes.

1. Echanger la Zone IAU en IAUE  
 2. Mettre entre la Zone Aa une Zone Nv puis une Zone Aa pourquoi.

3. Cette 1<sup>ère</sup> Zone Aa qui désert la Zone IAUE pour un futur périscolaire sur une surface de 14 ares

4. Le projet très coûteux est inapproprié pour l'accueil de populations nomades comme des enfants nécessite notamment une sécurisation des accès par rapport au risques routiers.

5. JP va bien être obligé de faire une route que pour le périscolaire.

Endettement de la commune alors que l'ancien périscolaire n'est occupé que partiellement en plus il y a encore suffisamment de place pour une nouvelle construction dans le prolongement

6. Le projet n'est pas que pour le périscolaire mais pour faire encore une fois faire profiter la Famille Risch et Heitz qui ont des terrains dans cette zone et M<sup>r</sup> Risch Jean Paul et sa fille sont dans la zone de l'ancien UB1 et UA à côté de l'IAUE

(Voilà l'ancienne sur le plan)

Je m'oppose à ce reclassement en vertu de l'art 13





Seule la partie Sud de la zone (en bleu), au Sud de la rue des Vergers, est ouverte à l'urbanisation et destinée à des équipements collectifs / publics (0,16 ha).

La collectivité ambitionne d'y repositionner le péri-scolaire, actuellement situé rue Principale au Sud de l'église, qui est vétuste et plus fonctionnel (absence de salle de repos pour les petits notamment).

*pourquoi  
faire  
NV*

Extrait du règlement graphique (zonage) modifié

*Famille  
Roch  
Heck*



- Aa : zone agricole inconstructible
- Nv : zone naturelle constituée d'espaces végétalisés et de vergers
- IAUE : zone à urbanisation future pour des équipements

L'abandon de la majeure partie (0,78 ha) de la réserve foncière IIAU et sa restitution au milieu agricole et naturel participent à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au maintien du fonctionnement écologique du territoire ainsi qu'à la modération de la consommation d'espace et à la

M<sup>me</sup> Abulker Claude  
propriétaire foncier  
67140 Zellwiller

Le 22 06 2024

M<sup>me</sup> la commissaire  
Enquêteur

Objet : Révision PLU

Pour la présente, je tiens à rajouter les observations suivantes

Ces reclassement en zone IAU E par ouverture partielle de la réserve foncière IAU conduit certainement à une augmentation du risque de trouble à l'ordre public.

L'aménagement d'une zone pour l'accueil de populations vulnérables comme des enfants, nécessite notamment une sécurisation des axes par rapport aux risques routiers.

La possibilité de déplacements groupés piétons ou en véhicules de type bus n'est pas sécurisée du fait de l'étroitesse des voies d'accès, notamment l'étroit débouché à angle droit avec la rue principale. Sans un souci citoyen de garantie de sécurité pour les habitants je m'oppose à ce reclassement.

Bien cordialement,

le 26/06/2024

Monsieur et Madame Müller Jean-Louis  
25 Rue du Forcé  
67140 Zellwiller

Objet : Révision PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur

Par la présente, je tiens à vous faire part des observations suivantes :

- le redassement en zone IAU par ouverture partielle de la réserve foncière IAU conduira certainement à une augmentation du risque de trouble à l'ordre public.
- l'aménagement d'une zone pour l'accueil de populations vulnérables comme des enfants nécessite notamment une sécurisation des accès par rapport aux risques routiers
- La possibilité de déplacements groupés pédestres ou en véhicules de type bus n'est pas sécurisée du fait de l'étroitesse des voies d'accès, notamment l'étroit débouché à l'angle droit avec la rue principale.

Dans un souci citoyen de garantie de sécurité pour les habitants, je m'oppose à ce redassement

PS : ce redassement n'est que profitable à la famille Risch et Heitz. Les Zellwillerois vont devoir payer un péniscolaire. Un investissement lourd de conséquences vu l'emplacement géographique.

M. et M. Müller.  

Observation point 49-3

M<sup>l</sup> Muller Marie Madeleine  
propriétaire Foncier de Zellwiller  
67 140 Zellwiller  
mère

le 24.06.2024

M<sup>l</sup> le commissaire Enquêteur

Objet : Révision PLUi

M<sup>l</sup> le commissaire,

Par la présente, je tiens à vous faire part des observations suivant le reclassement en zone IAUE par ouverture partielle de la réserve foncière IIAU conduira certainement à une augmentation de trouble à l'ordre public.

L'aménagement d'une zone pour l'accueil de populations vulnérables comme des enfants nécessite notamment une sécurisation des accès par rapport aux risques routiers. La possibilité de déplacements groupés piétons ou en véhicules type bus n'est pas sécurisée du fait de l'étroitesse des voies d'accès, notamment l'étroit débouché à angle droit avec la rue principale.

Dans un souci citoyen de garantie de sécurité pour les habitants, je m'oppose à ce reclassement

Bien cordialement

Muller  


## Observation point 49-4

Mme PFLEGER Anne Marie  
propriétaire Focus  
67140 ZELLWILLER

le 26.06.2024

M. le commissaire Enquêteur

Objet: Révision PLU

M. le commissaire Enquêteur,

J'ai regardé ce zonage qui a été formé par M. le Maire  
Beau frère de M. Risch Jean Paul frère de Mme la Maire  
de Zellwiller.

J'ai bien compris que cette révision de PLU N° 1 dans  
le lieu dit Sangroub ou la mairie projette de faire un PLU  
n'est que fait pour faire profiter la famille Risch. Heitz comme  
pour le 1er zonage lieu Pflangen le IAU est à côté  
du terrain de la famille Risch et en face de la zone IAU  
également de la famille Risch.

Par hasard entre les deux Zone IAU le Maire a trouvé  
le moyen de mettre une zone NV pour bloquer toute  
autre évaluation de projet constructible.

Mais c'est que de l'animosité entre certaines personnes  
qui ont des parcelles après le NV

Mais d'un but précis de faire profiter la famille Risch-Haetz  
sur des terrains qui seront un jour constructibles.  
Avant de faire ce projet il a bien réfléchi. Très malin le jour  
où la route sera élargie jusqu'au terrain du futur projet  
du périscolaire la route et la viabilisation  
les terrains situés avant le NV ou une partie appartient à la

---

famille de M<sup>r</sup> le Maire de Zellwiler sera un futur projet  
de lotissement car la commune ne va pas faire une route  
avec un investissement aussi lourd que pour le périscolaire  
Tout les Adjointes sont de la même famille de M<sup>r</sup> le Maire

Je m'oppose à ce reclassement

Mes salutations distinguées

Mme ASLEGER



M<sup>r</sup> Hubler Bernard  
 propriétaire Foncier de Zellmiller  
 1 Rue Lehen  
 67210 Ebersheim  
 Port 06 83 34 6045

13.06.24

M<sup>r</sup> Commissaire Enquêteur

Objet : Reclassement partiel d'une zone Réserve Foncière  
 modification du PLU de la commune de Zellmiller, ~~à~~ dans  
 Au lieu dit "Sangrub"

Messieurs

Par la présente, dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU de la commune de Zellmiller, je tiens à vous faire part de mes doléances, mes remarques concernant les projets de la commune.

1<sup>er</sup> point : Suppression de la majorité de la réserve foncière "Sangrub". En effet, je suis plus que dubitatif que la commune décide de supprimer la majeure partie de la réserve foncière (AU Q.13, C 213 note de présentation sur une surface globale de 0,92 ares et préserver que 0,14 dans cette zone.

Motif suivant : cette zone (de 0,78 ares) est difficilement accessible, légèrement en pente

Comment peut-on expliquer ces 2 poids et mesures vu que les 0,78 ares et 0,14 ares (préservés) se situent face à face, sont desservis par le même chemin ou accès, présente la même topographie ?

Si la commune sacrifie la majorité de la réserve foncière "Sangrub" elle mettra en péril la possibilité pour les futures générations de construire dans le village mettra en péril le maintien du tissu économique et social (risque de fermeture de classes scolaire par manque d'enfants)

2<sup>ème</sup> point : implantation d'un nouveau périodaire dans la zone des 14 ares préservés de la Réserve Foncière

Bonjour,

Architecte installé dans le secteur et régulièrement confronté au PLUi, je souhaite formuler les remarques suivantes sur la révision envisagée:

**ARTICLE 10, TOITURES** : La notion de toiture plate doit explicitement intégrer la fonction de toiture-terrasse d'agrément, fonction prédominante pour un "toit plat".

**ARTICLE 10, TOITURES PLATES** : La modification du PLUi tend à interdire les toitures plates en 1er rang en UA et UB. Nous demandons de maintenir la possibilité des toits plats MAIS sous conditions. Cette interdiction stricte s'oppose aux tendances des PLU(I) voisins (Eurométropole, etc.) qui les autorisent. Il doit être possible d'utiliser des toits plats ponctuellement si l'architecture le nécessite, notamment pour mieux s'adapter au contexte et à la topographie, réduire l'impact visuel de parties du bâti et offrir une fonction utile à cette surface de toiture plate (agrément, production énergétique, végétalisation).

Nous proposons d'autoriser les toitures plates mais sous conditions tel que :

- Intégration autour un bâti avec toiture à pente.
- le toit plat doit avoir une fonction parmi : agrément, production énergétique ou végétalisation
- Hauteur inférieure de l'acrotère à celle de l'égout de toiture de la partie à pente
- Maximum 30% de la surface de toiture du bâtiment en toiture plate.

En UA, ne pas modifier le texte actuel mais impérativement garder la possibilité actuelle de toitures plates sous conditions déjà existantes: en effet, le secteur UA est constitué traditionnellement en plaine de corps de fermes formés par un agrégat de bâtiments parfois hétérogènes, de tels volumes d'articulations y sont donc fréquemment nécessaire.

**ARTICLE 10, TOITURES** : Le PLUi privilégie les toits à pente traditionnels. Pour éviter un pastiche de volumétrie traditionnelle, imposer des détails architecturaux caractéristiques de l'architecture vernaculaire, comme par exemple des débords de toit d'au moins 20 cm (sauf sur limite). Si une telle mesure est mise en place, une compensation pour ne pas réduire la constructibilité serait nécessaire, voir point suivant :

**ARTICLE 7, Toutes zones** : Pour favoriser les éléments de modénature et d'architecture qui améliorent la qualité architecturale, mais sans réduire la constructibilité, il conviendrait d'autoriser dans les marges de recul des éléments architecturaux non constitutif d'emprise au sol et ne dépassant pas de plus de 50cm du nu de la façade, comme par exemple : débords de toiture, appuis de fenêtre, gouttières, avant-toit, etc.,

**ARTICLE 7, Secteur UA** : Les règles actuelles d'implantation et de hauteur ne permettent pas de recréer des volumes similaires aux séchoirs à tabac (volumétrie souvent élancée, hauteur à l'égout dépassant parfois 6m, ...) pourtant élément important dans le bâti ancien. Aligner les règles d'implantation du second rang avec celles du premier ou supprimer les limitations de hauteur sur limite en UA, comme dans certains PLU ou PLUi voisins (Duttlenheim, Eurométropole, etc.).

**ARTICLE 7, UB** : Considérant le Schlupf comme un élément important du tissu bâti alsacien et pour favoriser la densification de l'habitat (enjeu fixé au PLUi) autoriser l'implantation en Schlupf même sans présence de Schlupf sur la parcelle voisine.

OU définir une implantation dans un gabarit plus souple : la construction s'inscrit dans un gabari fixé par une hauteur verticale maximale sur limite suivie d'une oblique de 45° sans contrainte sur l'éloignement du nu de la façade (exemple du schéma du récent PLU de Duttlenheim en UB article 2.1.7).

Bien cordialement,

Yannick Wetterwald, Architecte Diplômé d'état habilité HMONP