

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de
**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB)

Référence : E26000005 / 67

Commissaire enquêteur : **Philippe MERKLING**

Date de remise du rapport : 28 **Mai 2026**

Table des matières

1	Introduction	6
1.1	Objet de l'enquête publique	6
1.2	Contexte et portée de la procédure	6
1.3	Références juridiques et administratives	7
1.4	Présentation de la modification n°2 du PLUi	8
1.5	Organisation et déroulement de l'enquête publique	10
1.5.1	Composition du dossier	10
1.5.2	Appréciation de la qualité du dossier et des conditions d'information du public	10
1.5.3	Modalités de mise à disposition du dossier	11
1.5.4	Permanences du commissaire enquêteur	11
1.5.5	Publicité de l'enquête	12
2	Participation du public et contributions recueillies	12
2.1	Bilan quantitatif des contributions	12
2.2	Participation physique	13
2.3	Typologie des observations du public	13
3	Avis des personnes publiques associées	14
3.1.1	Synthèse des réponses aux avis des PPOA	16
3.2	ARS Grand Est	16
3.3	CDPENAF du Bas-Rhin	16
3.4	Direction départementale des territoires (DDT)	16
3.5	Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA)	16
3.6	Collectivité européenne d'Alsace (CEA)	17
3.7	Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Alsace Eurométropole	17
4	Synthèse de l'avis de la MRAE	17
4.1	Synthèse de la réponse de la CCPB à l'avis de la MRAE	18
4.1.1	Ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2	18
4.1.2	Articulation avec SRADDET, SDAGE et schéma régional des carrières	18
4.1.3	Consommation d'espace, STECAL et zones AC	19
4.1.4	Zones humides, biodiversité et séquence ERC	19
4.1.5	Risques, nuisances et usages sensibles	19
4.1.6	Espaces verts, emprise au sol et adaptation climatique	20
4.1.7	Suivi, indicateurs et temporalité	20
5	Analyse des contributions du public	20
5.1.1	Observations relatives au secteur BODENREBEN à Barr : ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle	20
5.1.2	Observation N°1 et N°6 Registre dématérialisé	29
5.1.3	Observation N°2 Registre dématérialisé	32

5.1.4	Observation N°3 Registre dématérialisé	36
5.1.5	Observation N°4 et N°5 Registre dématérialisé	37
5.1.6	Observation N°7 Registre dématérialisé	38
5.1.7	Observation N°9 Registre dématérialisé	39
5.1.8	Observation N°10 Registre dématérialisé	40
5.1.9	Observation N°11 Registre dématérialisé	41
5.1.10	Observation N°12 Registre dématérialisé	42
5.1.11	Observation N°13 Registre dématérialisé	44
5.1.12	Observation N°14 et 15 Registre dématérialisé	45
5.1.13	Observation N°16 Registre dématérialisé	50
5.1.14	Observation N°17 Registre dématérialisé	51
5.1.15	Observation N°18 Registre dématérialisé	58
5.1.16	Observation N°19 Registre dématérialisé	60
5.1.17	Observation N°20 Registre dématérialisé	61
5.1.18	Observation N°23 Registre dématérialisé	62
5.1.19	Observation N°24 Registre dématérialisé	64
5.1.20	Observation N°25 et 55 Registre dématérialisé	66
5.1.21	Observation N°30 Registre dématérialisé	66
5.1.22	Observation N°31 Registre dématérialisé	66
5.1.23	Observation N°33 Registre dématérialisé	66
5.1.24	Observation N°33 Registre dématérialisé	67
5.1.25	Observation N°34 Registre dématérialisé	67
5.1.26	Observation N°36 Registre dématérialisé	69
5.1.27	Observation N°37 Registre dématérialisé	69
5.1.28	Observation N°38 Registre dématérialisé	69
5.1.29	Observation N°39 Registre dématérialisé	70
5.1.30	Observation N°41 Registre dématérialisé	71
5.1.31	Observation N°42 Registre dématérialisé	72
5.1.32	Observation N°43 Registre dématérialisé	72
5.1.33	Observation N°45 Registre dématérialisé	73
5.1.34	Observation N°47 Registre dématérialisé	74
5.1.35	Observation N°49 Registre dématérialisé	74
5.1.36	Observation N°50 Registre dématérialisé	75
5.1.37	Observation N°51 Registre dématérialisé	76
5.1.38	Observation N°53 Registre dématérialisé	76
5.1.39	Observation N°54 Registre dématérialisé	77
5.1.40	Observation N°55 Registre dématérialisé	78
5.1.41	Observation N°56 Registre dématérialisé	79
5.1.42	Observation N°61 Registre dématérialisé	80
5.1.43	Observation N°58, 70, 62 et 71 Registre dématérialisé	82
5.1.44	Observation N°65 Registre dématérialisé	87
5.1.45	Observation N°72 Registre dématérialisé	88
5.1.46	Observation N°76 Registre dématérialisé	90

5.1.47	Observation N°77 Registre dématérialisé	95
5.1.48	Observation N°78 Registre dématérialisé	96
5.1.49	Observation N°79 Registre dématérialisé	97
5.1.50	Observation N°80 Registre dématérialisé	98
5.1.51	Observation N°81 Registre dématérialisé	99
5.1.52	Observation N°82 Registre dématérialisé	101
5.1.53	Observation N°1 Registre papier de la commune de Saint Pierre	102
5.1.54	Observation N°1 Registre papier de la commune d'Itterswiller	106
5.1.55	Observation N°1 Registre papier de la commune de Zellwiller	106
5.1.56	Observation N°1 Registre papier de la commune d'Andlau.....	108
5.1.57	Observation N°1 Registre papier de la commune de Blienschwiller.....	110
5.1.58	Observation N°1 registre papier de la Communauté des communes du pays de Barr ..	111
5.1.59	Observation N°2 registre papier de la Communauté des communes du pays de Barr ..	112
5.1.60	Questions spécifiques du Commissaire enquêteur :	112

6 Analyse du commissaire enquêteur des points de modification proposés dans la M2... 114

6.1	OAP « Habitat » – densités minimales et Hinterer Freiberg	114
6.2	2. OAP « Échéancier des zones IAU »	115
6.3	Intégration du PAC « risque inondation » Ehn–Andlau–Scheer	116
6.4	Intégration du PAC « risque minier » des anciennes mines de Lalaye	117
6.5	Clarification des données coulées d'eaux boueuses / mouvements de terrain.	117
6.6	Point général n°6 – ajustements du règlement (A à L)	118
6.6.1	Inscription de la mixité sociale (25% > 5 000 m²) dans le règlement (art. 3)	118
6.6.2	Destinations / sous-destinations alignées sur le Code (loi ALUR)	118
6.6.3	Zones UE / IAUE (équipements) – clarification.	118
6.6.4	Clarification des destinations autorisées dans les zones d'activité. (UX ET IAUX)	119
6.6.5	Emprise au sol max 40% en UB, UC, IAU	119
6.6.6	Hauteurs et gabarits UB/UC/IAU	119
6.6.7	Prospects par rapport aux voies et limites.....	119
6.6.8	Toitures et remblais	119
6.6.9	Espaces verts.....	119
6.6.10	Stationnement vélo / auto	120
6.6.11	Lexique et lissage des termes.....	120
6.7	Andlau – Restaurant « Le Spes » en zone Nh	120
6.8	Barr - secteur « BODENREBEN 2 » : ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle.....	121
6.8.1	Barr – Jardin des sports, STECAL NL (pumptrack-skatepark)	122
6.8.2	Barr – Création du secteur UC « 5 m » rue du Bodenfeld.....	123
6.8.3	Bourgheim – Emplacement réservé BOU 05 (square de quartier)	123
6.8.4	Dambach-la-Ville – Parc d'Activités d'Alsace Centrale D'ALSACE CENTRALE » ET CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (.....	124
6.8.5	Eichhoffen – Extension de zone agricole constructible (bâtiment d'exploitation)	124
6.8.6	Epfig – Reclassement d'une partie de zone UE en UA/UB.....	125

6.8.7	Goxwiller – Ajustement du périmètre d’OAP rues Kilstrott et Montagne	126
6.8.8	Le Hohwald – Parcelle en zone Ne (étang rue du Zundelkopf)	126
6.8.9	Le Hohwald – Régularisation du règlement à l’auberge de la Rothlach (zone Nt1).....	127
6.8.10	Itterswiller – OAP rue du Viehweg (ajustement des hauteurs).....	128
6.8.11	Mittelbergheim – Zone Ac (exploitation maraîchère).....	128
6.8.12	MITTELBERGHEIM - RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES CHEMIN OBERPFOELLER.....	129
6.8.13	Valff – Activités autorisées à la sablière Helmbacher	130
7	Mémoire en réponse du maître d’ouvrage	133
8	Clôture du rapport d’enquête	134
9	Annexes	135

1 INTRODUCTION

1.1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB). Elle a pour objet de recueillir l'avis du public sur un ensemble d'évolutions ciblées du document, qui visent à améliorer la lisibilité et l'application du règlement, à adapter certaines règles d'urbanisme (densités d'habitat, programmation des zones à urbaniser, formes urbaines), à intégrer de nouvelles connaissances en matière de risques (inondation, aléas miniers, mouvements de terrain, coulées d'eaux boueuses) et à renforcer les exigences qualitatives en matière de mixité sociale, d'espaces verts, de gabarits bâtis et de stationnement, sans remettre en cause les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé en 2019.

La modification n°2 comprend également diverses évolutions dites communales (ouverture partielle à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 à Barr, ajustements de zonage, création ou modification d'Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, actualisation des emplacements réservés, extensions de zones agricoles constructibles, etc.), qui répondent à des besoins localisés en matière de logements, d'activités, d'équipements ou de protection des espaces, sans modifier l'économie générale du PLUi.

1.2 Contexte et portée de la procédure

Le PLUi de la CCPB a été approuvé le 17 décembre 2019, puis adapté par une modification simplifiée n°1 (29 mars 2022) et une modification n°1 de droit commun (7 janvier 2025), afin de corriger certaines erreurs, d'ajuster des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de répondre à des besoins locaux ponctuels. La modification n°2 s'inscrit dans cette démarche d'adaptation progressive du document, sans remettre en cause les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé en 2019.

Le projet de modification n°2 vise à améliorer la lisibilité et l'application du règlement, à adapter certaines règles d'urbanisme aux besoins constatés depuis l'entrée en vigueur du PLUi, et à intégrer de nouvelles connaissances en matière de risques (inondation, risques miniers, mouvements de terrain, coulées d'eaux boueuses), sans créer de grandes ouvertures supplémentaires à l'urbanisation en dehors des secteurs déjà identifiés.

La procédure de modification n°2 respecte les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, qui encadrent les évolutions d'un PLU sans changement des orientations du PADD, et ne conduit ni à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni à diminuer le niveau des protections instituées en raison des risques, de la qualité des sites ou des milieux naturels, ni à ouvrir à l'urbanisation une zone AU restée inconstructible plus de six ans.

Elle fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire proportionnée à l'ampleur de la procédure et aux enjeux des secteurs concernés, dont les résultats sont présentés dans la note de présentation au travers d'un chapitre spécifique « évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan et mesures envisagées » ainsi que, pour chaque point de modification, dans la partie « incidences sur l'environnement ».

1.3 Références juridiques et administratives

Cette enquête publique est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment de ses articles L.153-36 à L.153-44 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme, ainsi que des dispositions du Code de l'environnement relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes et à l'organisation de l'enquête publique.

La procédure de modification n°2 a été engagée par arrêté intercommunal n° A07-2025 du 3 juillet 2025, lequel a également défini les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation préalable. La concertation publique préalable s'est déroulée du 15 juillet au 5 septembre 2025, conformément à la délibération n° 09-04-2025 du 24 juin 2025 définissant ses objectifs et ses modalités.

Par ailleurs, la délibération n° 010-04-2025 du 24 juin 2025 a justifié l'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur Bodenreben 2 à Barr, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

À l'issue de la concertation, le Conseil communautaire a arrêté le bilan de cette phase par délibération n° 014-05-2025 du 23 septembre 2025, avant transmission du dossier aux personnes publiques associées et organismes consultés.

L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ont été prescrites par arrêté intercommunal n° A01-2026 du 3 mars 2026.

Par décision n° E26000005/67 du 3 février 2026, le président du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Philippe MERKLING en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Mme Julie MAHLER-KNEPFLER en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

1.4 Présentation de la modification n°2 du PLUi

La modification n°2 du PLUi du Pays de Barr poursuit plusieurs objectifs convergents, sans remettre en cause les orientations générales du PADD ni l'économie d'ensemble du document approuvé en 2019. La procédure soumise à enquête publique tend principalement à adapter certains outils de mise en œuvre du projet intercommunal, à intégrer des éléments nouveaux de connaissance, et à améliorer la lisibilité ainsi que l'application du règlement.

Une première orientation concerne l'habitat et la maîtrise du développement urbain. Elle se traduit par l'ajustement de l'OAP thématique « Habitat », notamment en matière de densités minimales à produire, ainsi que par l'introduction d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU¹ à dominante d'habitat, dans une logique de gestion plus progressive et plus encadrée de l'urbanisation.

Une deuxième orientation porte sur le renforcement de la prise en compte des risques. Le dossier prévoit à ce titre l'intégration du porter à connaissance relatif au risque d'inondation du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer², la prise en compte du risque minier lié aux anciennes mines de Lalaye³, ainsi qu'une clarification de certaines données informatives relatives aux coulées d'eaux boueuses et aux mouvements de terrain.

Une troisième orientation concerne les ajustements apportés au règlement écrit et, par coordination, à certaines pièces graphiques. Ces évolutions ont pour finalité de corriger certaines difficultés d'application relevées depuis l'approbation du PLUi, de clarifier plusieurs règles, de mieux encadrer certaines destinations et sous-destinations, et de renforcer diverses prescriptions relatives notamment à la mixité sociale, aux espaces verts, aux hauteurs, aux prospects et au stationnement.

Enfin, la procédure comporte plusieurs évolutions ponctuelles à l'échelle communale, répondant à des besoins localisés en matière d'habitat, d'activités, d'équipements ou ⁴d'organisation du territoire.

Il ressort ainsi du dossier que la modification n°2 s'inscrit dans une logique d'ajustement ciblé du PLUi existant, et non dans une remise en cause de ses orientations fondamentales.

² L'Ehn-Andlau-Scheer désigne le bassin versant des trois cours d'eau du Bas-Rhin (Alsace)

³ La mine de Lalaye fait référence à plusieurs sites miniers historiques situés sur la commune de Lalaye

⁴ La zone IAU (parfois appelée IAU ou 2AU) est une zone à urbaniser du PLUi destinée à l'extension de l'agglomération, mais insuffisamment ou non équipée en infrastructures

La modification n°2 du PLUi du Pays de Barr s'inscrit dans le cadre des rapports de compatibilité et de prise en compte imposés par le Code de l'urbanisme avec les documents de planification de rang supérieur, en particulier le SCoT⁵ du Piémont des Vosges, le SRADDET Grand Est⁶ et le PCAET⁷ du Pays de Barr.

L'évaluation environnementale rappelle à ce titre que le PLUi doit être compatible avec le SCoT et le PCAET, tout en prenant également en compte le SRADDET, document intégrateur des objectifs régionaux en matière d'aménagement, de sobriété foncière, de climat, de biodiversité, d'eau, de mobilités et d'habitat.

S'agissant du SCoT du Piémont des Vosges, approuvé le 17 février 2022, le dossier considère que la modification n°2 demeure globalement compatible avec ses orientations, notamment en ce qu'elle maintient une logique d'accueil de population à l'horizon 2040 tout en encadrant davantage la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette compatibilité est notamment justifiée par l'intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat, par la recherche d'une offre de logements plus diversifiée, par le renforcement des mobilités douces dans plusieurs OAP⁸, ainsi que par la préservation ou le reclassement de certains espaces au profit de vocations agricoles ou naturelles.

En troisième lieu, la procédure doit être appréciée au regard du SRADDET Grand Est, adopté le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020. Le dossier soutient que la modification n°2 prend globalement en compte ses objectifs et ne contrarie pas ses règles générales, notamment au regard de la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation, de l'adaptation au changement climatique, de la préservation des milieux et du renforcement des mobilités durables.

Au total, la modification n°2 peut être regardée comme globalement articulée avec les principaux documents de rang supérieur en ce qui concerne le SCoT et le PCAET, mais cette appréciation doit être nuancée pour le SRADDET, le SDAGE et le Schéma régional des carrières, pour lesquels plusieurs éléments de démonstration apparaissent incomplets. À ce stade de la procédure

⁵ Le SCoT est le Schéma de Cohérence Territoriale, un document d'urbanisme et de planification stratégique

⁶ Le SRADDET Grand Est Est le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Grand Est, approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région

⁷ Le PCAET est le Plan Climat-Air-Énergie Territorial, un outil de planification stratégique et opérationnelle obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants.

⁸ OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.5 Organisation et déroulement de l'enquête publique

1.5.1 Composition du dossier

Le dossier de modification n°2 du PLUi du Pays de Barr soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- La note de présentation expliquant les objectifs, le contenu et les incidences de la modification n°2
- Le règlement écrit du PLUi tel que modifié ;
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, communautaires et communales mises à jour ;
- Les documents graphiques de zonage et de risques, intégrant les ajustements de zonage et les nouvelles données (inondation, risques miniers, etc.) ;
- L'évaluation environnementale de la procédure et sa synthèse non technique ;
- La note relative au traitement des entrées de ville concernées par la modification ;
- La liste actualisée des emplacements réservés ;
- Les avis des personnes publiques associées et des services de l'État ;8. Avis reçus consultation
- Les pièces relatives à la concertation et aux actes administratifs (délibérations, arrêtés, bilan de concertation, arrêté d'ouverture de l'enquête). »
-

Sont également versés au dossier les porter à connaissance de l'État relatifs aux risques d'inondation et aux risques miniers.

- Le PAC⁹ inondation Ehn–Andlau–Scheer
- Le PAC risques miniers Lalaye

1.5.2 Appréciation de la qualité du dossier et des conditions d'information du public

Le commissaire enquêteur souligne la qualité générale du dossier, qu'il juge clair, complet et bien structuré, permettant une bonne compréhension des enjeux de la modification n°2 du PLUi. Il apprécie tout particulièrement la présentation précise et pédagogique des évolutions apportées au règlement, qui met nettement en évidence, pour chaque article concerné, la rédaction actuelle ainsi que la rédaction proposée, facilitant ainsi l'analyse de leurs effets. Il relève également la qualité de l'évaluation environnementale, soignée dans sa forme et approfondie sur le fond, offrant une analyse lisible des incidences des modifications sur l'environnement

⁹ PAC : Porter à Connaissance

1.5.3 Modalités de mise à disposition du dossier

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 23 mars 2026 à 0h00 au jeudi 23 avril 2026 à minuit inclus, pour une durée totale de 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté de communes du Pays de Barr, 57 rue de la Kirneck, 67140 Barr.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était consultable en mairie de chacune des 20 communes membres de la Communauté de communes du Pays de Barr, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Un registre papier d'enquête a été mis à la disposition du public dans chaque mairie.

Le dossier était en outre, accessible 24/24 en version dématérialisée sur le registre numérique sécurisé ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7183>.

Les observations et propositions du public pouvaient être consignées sur les registres « papiers » ouverts dans chaque mairie et au siège de la CCPB, adressées par courrier à « Monsieur le commissaire enquêteur – Enquête publique modification n°2 du PLUi du Pays de Barr, Communauté de communes du Pays de Barr, 57 rue de la Kirneck, 67140 Barr », ou transmises par voie électronique via le registre numérique précité ou par courriel à enquete-publique-7183@registre-dematerialise.fr,

1.5.4 Permanences du commissaire enquêteur

Date	Horaires	Lieu	Adresse
Mercredi 9 avril 2026	9h15 - 11h45	Mairie d'Epfig	3 Place de la Mairie 67680 Epfig
Mercredi 9 avril 2026	16h45 - 19h45	Siège de la Communauté de communes du Pays de Barr	57 rue de la Kirneck 67140 BARR
Vendredi 11 avril 2026	9h30 - 11h30	Mairie de Barr	1 Place de l'Hôtel de ville 67140 Barr
Lundi 13 avril 2026	9h15 - 11h45	Mairie d'Andlau	1 Place de la Mairie 67140 Andlau
Lundi 13 avril 2026	16h30 - 18h30	Mairie de Mittelbergheim	12 Rue Principale 67140 Mittelbergheim

Date	Horaires	Lieu	Adresse
Jeudi 16 avril 2026	9h15 - 11h45	Mairie de Dambach-la-Ville	11 Place du Marché 67650 Dambach-la-Ville
Jeudi 16 avril 2026	15h15 - 16h45	Mairie de Le Hohwald	Rue Principale 67140 Le Hohwald
Vendredi 17 avril 2026	17h30 - 19h00	Mairie de Valff	140 Rue Principale 67210 Valff

1.5.5 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à la réglementation en vigueur et aux bonnes pratiques en matière d'information du public. Elle s'est appuyée sur plusieurs supports complémentaires, permettant de toucher un public le plus large possible :

- **Affichage légal**
 - o Affichage de l'avis d'enquête publique dans chacune des 20 mairies de la Communauté de communes, ainsi qu'au siège de la CCPB, pendant toute la durée de l'enquête. Les certificats d'affichage ont été émis par chaque commune.
 - o Insertion de l'avis d'enquête dans « l'est agricole et viticole » ainsi que dans les Dernières nouvelles d'Alsace, les 6 et 27 mars 2026
- **Supports numériques de la Communauté de communes**
 - o Mise en ligne de l'avis d'enquête et du lien vers le registre dématérialisé sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de Barr.
 - o Relais de l'information via les réseaux sociaux institutionnels et, le cas échéant, via l'application d'information locale utilisée sur le territoire.

2 PARTICIPATION DU PUBLIC ET CONTRIBUTIONS RECUEILLIES

2.1 Bilan quantitatif des contributions

L'enquête publique a enregistré un total de 89 contributions. Ces contributions se répartissent en 82 contributions déposées sur le registre dématérialisé et 7 contributions recueillies sur les registres papier.

Modération et répartition

Trois contributions déposées sur le registre dématérialisé ont fait l'objet d'une modération par le commissaire enquêteur : deux à la demande de leurs auteurs et une en raison de propos irrespectueux. Les contributions, celles modérées mises à part, se répartissent de la manière suivante :

- 84 contributions individuelles émanant de citoyens, habitants, élus, chefs ou représentants d'entreprise, organisations professionnelles et exploitants agricoles
- 1 contribution d'un collectif de 19 habitants accompagnée d'une liste d'émargement
- 1 contribution d'une association agréée de protection de l'environnement

2.2 Participation physique

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes. Le commissaire enquêteur souligne que le public s'est exprimé dans sa grande majorité de manière courtoise et respectueuse, et a salué le volontarisme de la Communauté de communes pour diffuser l'information via les réseaux sociaux et l'application d'information locale, en complément des prescriptions réglementaires. Aucun incident notable n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.3 Typologie des observations du public

Les observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique font apparaître une forte dominante thématique autour du secteur de Barr-Bodenreben, lequel concentre un volume important de contributions et a, pour cette raison, fait l'objet d'une analyse globale spécifique par le commissaire enquêteur. Les remarques formulées sur ce secteur portent principalement sur la justification chiffrée de l'ouverture à l'urbanisation de 6,7 hectares, sa compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation foncière, les incidences sur les circulations, les équipements publics, les interfaces avec l'activité viticole ainsi que la qualité paysagère, environnementale et urbaine du futur quartier.

Au-delà de cette thématique principale, une part significative des contributions relève de demandes ponctuelles de reclassement ou d'évolution de zonage concernant des parcelles déterminées dans plusieurs communes du territoire, notamment à Nothalten, Goxwiller, Valff, Epfig, Andlau, Bernardvillé, Mittelbergheim, Eichhoffen, Zellwiller ou Blienschwiller. Ces observations traduisent principalement des attentes individuelles ou communales portant sur la constructibilité de terrains, l'adaptation de zonages existants, la prise en compte de situations foncières particulières.

Une autre série d'observations concerne le contenu normatif du dossier, en particulier certaines dispositions du règlement écrit et des OAP, s'agissant notamment de la rénovation thermique des bâtiments existants, des règles de hauteur, de l'encadrement des toitures, des accès et du stationnement, ou encore de la cohérence rédactionnelle entre différentes pièces du dossier. Ces contributions ne contestent pas nécessairement le principe même de la modification du PLUi, mais sollicitent des ajustements réglementaires ou rédactionnels afin de mieux prendre en compte les réalités locales, les objectifs de qualité architecturale ou les contraintes techniques rencontrées par les pétitionnaires.

Enfin, plusieurs contributions soulèvent des enjeux plus transversaux relatifs à l'environnement, à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à la préservation de coupures vertes, à la biodiversité, aux zones humides, aux risques et à la compatibilité du projet avec les orientations supra-communales et la trajectoire de sobriété foncière. D'autres observations, plus ponctuelles, portent sur des questions de procédure ou de mise à disposition du dossier, comme l'allégation d'un retard dans la mise à disposition des pièces en mairie d'Andlau, ainsi que sur certains besoins spécifiques d'activités économiques ou extractives, à l'exemple du site des sablières de Valff.

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis des personnes publiques associées (PPA) reçus pour la modification n°2 du PLUi du Pays de Barr sont les suivants :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin.
- Agence régionale de santé (ARS) Grand Est – délégation territoriale du Bas-Rhin.
- Chambre d'agriculture d'Alsace.[8](#)
- Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole (CCI).
- Collectivité européenne d'Alsace (CEA).
- Avis de la Direction départementale des Territoires du Bas-Rhin. DDT
- Nota : L'avis de la DDT a été transmis le premier jour de l'enquête publique et versé aux 21 dossiers papier avec mention dans le registre d'Enquête publique ainsi qu'au registre dématérialisé avec la mention du dépôt en cours d'enquête.

Les avis des personnes publiques et organismes associés consultés sont, dans leur ensemble, favorables, tout en étant assortis de plusieurs observations et recommandations portant principalement sur la consommation foncière, la préservation de l'activité agricole, l'encadrement de certains usages sensibles, ainsi que les conditions de desserte et d'accessibilité de plusieurs secteurs de projet.

La **CDPENAF du Bas-Rhin** a émis un avis favorable simple sur le projet, ainsi qu'un avis favorable sur le STECAL NL de Barr sous réserve d'en réduire l'emprise aux strictes limites du pumptrack. Elle recommande également d'augmenter significativement la densité de construction sur le secteur de Bodenreben à Barr, de revoir la délimitation du secteur 1AU afin de préserver les conditions d'exploitation agricole, et de rectifier la délimitation de l'extension du sous-secteur AC de Zellwiller au regard notamment des contraintes liées au champ captant.

L'**Agence régionale de santé Grand Est** n'exprime pas d'opposition de principe au projet, mais formule plusieurs points de vigilance d'ordre sanitaire et environnemental. Elle recommande de mieux encadrer, dans les zones d'activités UX et IAUX, l'accueil d'établissements sensibles tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale ou de petite enfance, et souligne également l'intérêt d'identifier plus explicitement dans le PLUi les sites et sols potentiellement pollués ainsi que les contraintes d'usage ou d'aménagement qui en découlent.

La **Chambre d'agriculture d'Alsace** soutient globalement la modification n°2, notamment lorsqu'elle permet de répondre à des besoins agricoles identifiés ou de régulariser des situations existantes. Elle émet toutefois une réserve sur l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur de Bodenreben à Barr, en raison de la création d'un délaissé viticole difficilement exploitable, et invite la collectivité à réexaminer le découpage retenu afin de mieux prendre en compte la réalité de l'exploitation agricole et les incidences sur le foncier viticole.

La **CCI Alsace Eurométropole** a rendu un avis favorable assorti de recommandations visant à préserver l'attractivité et la compétitivité économique du territoire. Elle insiste sur la nécessité de concilier les objectifs de sobriété foncière avec le maintien d'un foncier économique disponible, de ne pas imposer des prescriptions excessivement contraignantes pour les entreprises, de favoriser la remobilisation des friches et dents creuses à vocation économique, et de préserver la lisibilité réglementaire ainsi que l'accessibilité des zones d'activités.

La **Collectivité européenne d'Alsace** a formulé un avis comportant plusieurs observations techniques, principalement relatives à la desserte, à la sécurité et à la cohérence des aménagements avec le réseau routier départemental. Elle relève favorablement certaines orientations, notamment sur le Parc d'activités d'Alsace centrale à Dambach-la-Ville, mais demande diverses précisions ou rectifications concernant les accès, les carrefours, les limites d'agglomération, certaines dénominations de routes départementales et la prise en compte des contraintes de circulation sur plusieurs OAP.

3.1.1 Synthèse des réponses aux avis des PPOA¹⁰

La CCPB répond aux avis des personnes publiques associées en maintenant les grandes orientations de la M2, tout en acceptant un ensemble d'ajustements techniques et rédactionnels sur le règlement, les OAP, le zonage et les pièces explicatives.

3.2 ARS Grand Est

La CCPB prend acte des préoccupations de l'ARS sur la présence d'usages sensibles (santé, petite enfance, action sociale) dans les zones d'activités UXc et IAUXc. Elle décide de supprimer explicitement la sous-destination « établissements de santé et d'action sociale » dans ces zones, afin de limiter les co-implantations sensibles à proximité d'activités potentiellement génératrices de nuisances, tout en maintenant les autres destinations économiques.

3.3 CDPENAF du Bas-Rhin

La CCPB relève que la CDPENAF a émis un avis favorable, avec réserves et recommandations sur la densité, la protection des terres agricoles et certains STECAL. Elle donne suite à plusieurs points : réduction du STECAL NL de Barr au seul périmètre aménagé, compléments sur la gestion des franges et zones humides, et prise en compte dans la note de présentation des surfaces concernées, tout en maintenant l'ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2 en s'appuyant sur l'avis également favorable de la CDPENAF sur ce secteur.

3.4 Direction départementale des territoires (DDT)

La DDT formule des remarques sur la consommation foncière, les STECAL, les zones humides, les destinations autorisées et certains ajustements de règlement. La CCPB s'engage à mettre à jour les tableaux de surfaces de zonage, à préciser les dimensions des STECAL et à compléter l'évaluation environnementale, accepte de limiter davantage les extensions au STECAL Nt1 du Hohwald et de renforcer la rédaction sur les zones humides, tout en maintenant sa doctrine de non-comptabilisation systématique des zones AC comme ENAF consommée et en conservant la structure générale du règlement.

3.5 Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA)

La CCPB accueille favorablement les demandes qui concernent la régularisation de bâtiments agricoles existants et certaines parcelles à vocation agricole. Elle accepte notamment de reclasser en zone AC le site des « jardins d'Herzog » à Mittelbergheim et de régulariser la parcelle de stockage viticole à Nothalten, tout en refusant des extensions plus larges de zones constructibles agricoles lorsque la présence de zones humides ou d'autres enjeux environnementaux est avérée.

¹⁰ Personnes Publiques Associées

3.6 Collectivité européenne d'Alsace (CEA)

La CEA insiste sur les questions de desserte routière, de sécurité des carrefours et d'adaptation des accès aux RD. La CCPB reprend plusieurs recommandations dans les OAP et les études d'entrées de ville (précision des accès autorisés, mention de tourne-à-gauche à créer, correction des références de RD, rappel de la nécessité d'aménagements sécurisés), sans modifier la logique globale de localisation des zones d'activités et secteurs à urbaniser.

3.7 Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Alsace Eurométropole

La CCI appelle à préserver le foncier économique, éviter la dispersion des commerces et garantir une lisibilité réglementaire pour les entreprises. La CCPB confirme que les zones UX et IAUX restent prioritairement réservées aux activités productives, artisanales et logistiques, que la M2 vise à mieux encadrer les destinations commerciales pour ne pas fragiliser les centralités, et qu'elle n'entend pas renforcer excessivement les contraintes (hauteurs, emprise, stationnement) au-delà des ajustements déjà introduits.

4 SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAE¹¹

L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est sur la modification n°2 du PLUi du Pays de Barr est globalement critique, en ce qu'il souligne une prise en compte insuffisante de plusieurs enjeux environnementaux majeurs, malgré les recommandations déjà formulées lors de l'élaboration du PLUi et de la modification n°1. La MRAe considère en particulier que la modification n°2 conduit à aggraver la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU « Bodenreben 2 » à Barr, sans réévaluation suffisamment argumentée des besoins en logements au regard de la faible dynamique démographique et du niveau de vacance existant, et recommande en conséquence de ne pas ouvrir ce secteur et de mieux intégrer la remise sur le marché des logements vacants ainsi que l'effet de l'augmentation des densités dans les OAP dans le calcul des besoins. Elle regrette l'absence de bilan chiffré de la consommation foncière sur la période 2011-2020 et de projection 2021-2030 compatible avec la trajectoire de sobriété foncière (ZAN), et demande que le PLUi et ses modifications fassent l'objet d'une démonstration explicite de compatibilité avec le SRADDET Grand Est, le SDAGE Rhin-Meuse et le Schéma régional des carrières, en intégrant notamment les STECAL et emplacements réservés dans les calculs. L'avis attire également l'attention sur un encadrement jugé insuffisant des STECAL (justification de leur caractère exceptionnel, surfaces, règles de densité) et sur la nécessité de compléter l'évaluation environnementale par des expertises écologiques, en particulier sur le futur STECAL NL à Barr et sur le secteur NT1 de la Rothlach, ainsi que de mieux prendre en compte les zones humides en

¹¹ Mission Régionale d'Autorité Environnementale

appliquant la séquence éviter-réduire-compenser et en limitant strictement les possibilités de construire dans ces milieux.

Enfin, la MRAe estime que la prise en compte des risques reste incomplète, tant pour les porter-à-connaissance relatifs aux inondations, au risque minier et aux mouvements de terrain que pour les nuisances liées à la proximité d'ICPE, et recommande d'intégrer pleinement ces informations dans les pièces réglementaires du PLUi, de maintenir dans le plan des risques certains aléas (cavités, gonflement des argiles, ruissellements, coulées de boue) et de revoir les dispositions autorisant des usages sensibles (enseignement, santé, petite enfance, hébergement touristique) dans des zones où des activités potentiellement sources de nuisances peuvent être admises.

4.1 Synthèse de la réponse de la CCPB à l'avis de la MRAe

La CCPB répond globalement en maintenant l'économie générale de la M2 tout en apportant plusieurs compléments et ajustements ciblés, en particulier sur les points techniques soulevés par la MRAe

La CCPB conteste plusieurs reproches de la MRAe sur la « non-prise en compte » d'avis antérieurs, en rappelant que certaines recommandations visaient la précédente modification n°1 et non la M2, et en soulignant qu'elle a déjà inscrit au PLUi des prescriptions spécifiques (ex. site Labonal en UXe, gravier de Valff).

4.1.1 Ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2

Sur la recommandation de ne pas ouvrir la zone 2AU Bodenreben 2, la CCPB maintient le choix d'ouverture en expliquant que les justifications jugées insuffisantes en M1 ont été largement complétées pour la M2. Elle renvoie explicitement aux délibérations de 2025, qui détaillent le bilan de production de logements de Barr, les capacités de densification interne et la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ce secteur, et considère ainsi l'ouverture « pleinement justifiée ».

4.1.2 Articulation avec SRADDET, SDAGE et schéma régional des carrières

La CCPB reconnaît l'importance des objectifs de sobriété foncière mais considère infondée la critique selon laquelle la M2 ne prendrait pas en compte le SRADDET, en rappelant que ce dernier a été adopté postérieurement au lancement de la M2 et n'est pas encore opposable. Elle rappelle aussi que, depuis la loi ELAN, l'obligation de compatibilité directe avec le SRADDET repose d'abord sur le SCoT, et que le PLUi sera ajusté lorsque le SCoT du Piémont des Vosges aura intégré la nouvelle trajectoire ZAN.

S'agissant du SDAGE Rhin-Meuse et du schéma régional des carrières, la CCPB accepte de compléter la notice et l'évaluation environnementale par un tableau d'analyse spécifique et par un développement sur les règles d'implantation des carrières et leur prise en compte dans le PLUi. Elle annonce une mise à jour des tableaux de surfaces de zonage et de la grille d'analyse de l'évaluation environnementale pour suivre plus précisément les évolutions induites par la M2.

4.1.3 Consommation d'espace, STECAL et zones AC

Sur la consommation foncière, la CCPB s'engage à préciser les surfaces des mutations de zonage, à mettre à jour les tableaux de surfaces avant/après M2 dans le rapport de présentation et à intégrer ces évolutions dans la note de présentation et l'évaluation environnementale. Elle refuse en revanche de compter systématiquement les zones AC comme consommation d'ENAF, en s'appuyant sur une décision du Conseil d'État de 2025 qui considère que les constructions agricoles nécessaires à l'exploitation ne constituent pas une artificialisation au sens de l'ENAF.

Pour les STECAL, la CCPB accepte plusieurs demandes de la MRAe : limitation de la surface du STECAL NL de Barr aux seuls aménagements de loisirs, ajout de règles de hauteur et de limitation d'extension pour le STECAL Nt1 du Hohwald, et indication des dimensions des STECAL dans la notice de présentation. En revanche, elle maintient son choix de ne pas comptabiliser tous les emplacements réservés comme consommation foncière, en distinguant ceux dédiés à des espaces verts ou continuités écologiques qui ne consomment pas nécessairement d'ENAF.

4.1.4 Zones humides, biodiversité et séquence ERC

La CCPB rappelle qu'elle a déjà fait réaliser en 2017 une campagne d'expertises naturalistes sur 64 sites en vue du choix des zones IAU, utilisée pour appliquer la séquence « éviter-réduire-compenser » lors de l'élaboration du PLUi. Elle indique que ces expertises étant désormais trop anciennes pour avoir une valeur réglementaire, il appartiendra aux porteurs de projets de réaliser de nouvelles expertises et, le cas échéant, les dossiers loi sur l'eau, et ne souhaite pas à ce stade financer des campagnes générales supplémentaires à l'échelle de toutes les zones ouvertes.

Pour le secteur du pumptrack de Barr (zone NL), la CCPB précise qu'une expertise écologique a déjà été conduite, que les autorisations environnementales nécessaires – notamment au titre de la loi sur l'eau – ont été obtenues, et qu'elle réduira le périmètre du STECAL aux seuls aménagements envisagés. Elle accepte aussi d'inscrire la cartographie des coules de boue et autres aléas peu précis dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation, avec une valeur informative plutôt que réglementaire, plutôt que de les intégrer aux plans de risques du règlement.

4.1.5 Risques, nuisances et usages sensibles

En réponse à la MRAe (et à l'ARS) sur les usages sensibles en zones UXc et IAUXc, la CCPB reconnaît qu'une clarification est nécessaire. Elle accepte de supprimer explicitement la sous-destination « établissements de santé et d'action sociale » des destinations autorisées dans ces zones, afin de limiter la présence d'usages sensibles à proximité d'activités industrielles ou potentiellement susceptibles de générer des nuisances.

Sur les porter-à-connaissance « inondation » et « risque minier », la CCPB confirme qu'ils ont déjà été annexés au dossier d'enquête et qu'ils seront intégrés aux plans de zonage et au plan des risques du PLUi modifié. Elle indique aussi qu'elle maintiendra une information large sur les aléas (gonflement d'argiles, cavités, ruissellements, coules de boue) via le rapport de présentation, tout en réservant la cartographie réglementaire aux données jugées suffisamment précises.

4.1.6 Espaces verts, emprise au sol et adaptation climatique

La CCPB conteste l'analyse de la MRAe selon laquelle la M2 « réduit » les obligations de plantation d'arbres et augmente l'emprise au sol, en affirmant au contraire que la modification vise à mieux encadrer l'emprise et à renforcer les exigences d'espaces verts et de pleine terre, sauf pour certaines zones d'équipements publics. Elle justifie son approche par des ratios observés sur les tissus urbains les plus denses du territoire, qu'elle ne souhaite pas dépasser pour préserver le cadre de vie et la qualité paysagère, tout en permettant une densification effective. Elle maintient cependant une certaine souplesse pour les zones d'équipements (UE, IAUE), en refusant d'imposer systématiquement des ratios d'arbres ou d'espaces verts sur toutes les parcelles, et en misant sur la maîtrise d'ouvrage publique pour garantir une qualité globale des aménagements.

4.1.7 Suivi, indicateurs et temporalité

Enfin, la CCPB refuse d'intégrer dans la M2 un dispositif complet d'indicateurs de suivi du PLUi, estimant que ce type de bilan est réservé par le code de l'urbanisme aux procédures de révision générale qui modifient l'économie du document. Elle considère que la M2 constitue un premier pas vers l'intégration de la trajectoire ZAN via l'introduction d'un échéancier d'ouverture des zones IAU, mais renvoie à une future procédure dédiée la mise en compatibilité globale avec le SRADDET une fois le SCoT mis à jour.

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

5.1.1 Observations relatives au secteur BODENREBEN à Barr : ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle

Analyse du commissaire enquêteur

Un nombre important de contributions porte sur ce point de la M2. Le commissaire enquêteur choisi de faire une appréciation globale à partir d'une analyse de l'ensemble des observations qui mentionnent le projet du Bodenreben.

De nombreuses contributions contestent le dimensionnement de l'opération (185 logements sur 6,7 ha) au regard des tendances démographiques (baisse/stagnation de la population à Barr, vieillissement, recul de la natalité) et des projections INSEE en zone rurale/périurbaine.

Les contributeurs signalent l'existence de plus de 200 logements déjà en cours de réalisation ou en projet à Barr, d'un parc de logements vacants important (environ 9 % à Barr, soit un taux supérieur à la moyenne nationale), et de nombreux logements en vente, de friches et dents creuses à requalifier.

Consommation foncière, ZAN et ENAF

Le projet est perçu comme une forte consommation de sols naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), contraire à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et aux recommandations de l'Autorité environnementale. Plusieurs contributions citent ou paraphrasent des analyses nationales rappelant les effets de l'artificialisation : amplification des risques d'inondation et de ruissellement, pertes de biodiversité et rupture des continuités écologiques, aggravation du réchauffement climatique et des îlots de chaleur et réduction du potentiel agricole et de la résilience alimentaire locale.

Des inquiétudes sont formulées sur la transformation d'une ceinture viticole emblématique de Barr en quartier d'habitation, affectant l'image de « capitale viticole » et la cohérence avec la trame verte et bleue identifiée par le PETR.

Mobilités, voirie et équipements

Des habitants soulignent que le dossier ne comporte pas d'étude détaillée sur les impacts sur la circulation (augmentation attendue du trafic sur la rue du général Vandenberg, le chemin Loebel, le Bodenweg et le carrefour avec la route de Sélestat). De même ils doutent de la capacité des écoles, crèches, services jeunesse, équipements sportifs et culturels déjà jugés saturés.

Des chiffres sont avancés par certains contributeurs pour illustrer l'ampleur des effets alors que le projet n'est accompagné ni d'un chiffrage ni d'un programme d'infrastructures sécurisées (pistes cyclables, élargissements de voirie, feux tricolores).

Plusieurs contributions insistent sur le caractère déjà contraint de la structure urbaine de Barr (ville encaissée, accès limités, stationnement) et craignent la transformation de la commune en « ville-dortoir » accentuant la dépendance à la voiture.

Viticulture, conflits d'usage et Zone de Non-Traitement (ZNT)

Des exploitants viticoles détaillent les difficultés de maintenir une exploitation viable sur des terres enclavées dans des zones urbanisées. Ils avancent la nécessité d'arracher des rangs de vignes pour respecter les zones de non-traitement (ZNT) de 10 m aujourd'hui, voire 20 m demain, ce qui représente des centaines de pieds perdus et plusieurs années de non-production. Un point répété à plusieurs reprises est relatif aux conflits d'usage fréquents (intrusion de piétons et chiens dans les vignes, dégradations, stationnement sauvage sur les chemins agricoles) et risques de sécurité lors des manœuvres avec tracteur sur des chemins déjà fréquentés. D'autres propriétaires viticoles, considèrent que le maintien de petites poches viticoles au milieu des constructions n'est plus tenable et se prononcent pour l'urbanisation. Lors des permanences le commissaire enquêteur a pu entendre les viticulteurs se plaindre d'agression verbales alors qu'ils traitaient les vignes.

Les observations des viticulteurs mettent en évidence des contraintes très concrètes liées aux ZNT et aux délaissés agricoles, mais plusieurs acteurs viticoles se déclarent également favorables au principe de l'urbanisation, constatant la difficulté croissante de maintenir des vignes enclavées entre les habitations.

Le dossier d'OAP propose déjà des franges végétalisées et des cheminements qui peuvent, avec quelques ajustements, constituer de véritables interfaces de qualité entre le nouveau quartier et les parcelles viticoles, en intégrant des haies, clôtures et bandes tampons prises en charge par l'aménageur.

Les demandes des viticulteurs concernant le tracé des limites (1AU/2AU, prolongement jusqu'au chemin Loebel, traitement des « délaissés ») apparaissent compatibles avec le maintien du projet, et peuvent être intégrées sous forme de recommandations d'ajustement du zonage plutôt que de remise en cause générale de l'urbanisation.

Qualité de vie, paysage et acceptabilité sociale

Beaucoup d'habitants expriment un sentiment de « bétonisation » rapide de Barr, avec la perte d'espaces verts et de paysages viticoles et absence perçue de nouveaux parcs, aires de jeux, arbres d'ombrage et lieux de convivialité en proportion des nouveaux logements. Ils craignent une dégradation du cadre de vie (bruit, trafic, pollution).

Plusieurs contributions décrivent un déficit de dispositifs de participation du public. Ils critiquent le volume et la technicité du dossier rendant sa compréhension difficile pour le grand public. Ils avancent que des demandes pour une réunion publique ont été ignorées.

Quelques contributions favorables existent (par exemple un habitant estimant que le projet permettra d'enrayer la baisse démographique et d'éviter des fermetures de classes), mais elles restent minoritaires par rapport au volume d'oppositions argumentées.

Sur la méthode, les critiques relatives au volume des pièces et à l'absence de réunion publique montrent surtout une forte demande de pédagogie ; elles plaident pour que la phase d'aménagement opérationnel de Bodenreben 2 (permis d'aménager, projets immobiliers) s'accompagne d'une concertation renforcée, sans remettre en cause le cadre posé par la modification n°2.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

Préciser sur quels éléments chiffrés actualisés (démographie, vacance, productions récentes) est fondée la nécessité de mettre immédiatement en urbanisation 6,7 ha au Bodenreben 2.

Le commissaire enquêteur souhaite un exposé plus accessible (si possible en écriture FALC¹² des éléments disponibles dans les délibérations :

- N°010-04-2025 du 24 juin 2025 justifiant de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Délibération N°014-05-2025 du 23 septembre 2025 portant arrêt du bilan de la concertation publique préalable de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr.

Le commissaire enquêteur estime que ces éléments ont pu échapper au public par leur nature technique ou par leur positionnement dans le dossier.

Questions reprises ou suggérées par les contributions du public

- Indiquer si un phasage alternatif explicite de l'urbanisation de Bodenreben 2, par tranches conditionnées à des indicateurs objectifs, est envisagé, et selon quelles modalités.
- Exposer comment la CCPB justifie la compatibilité de l'ouverture de la zone 2AU Bodenreben 2 avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.
- Préciser si une étude de trafic et de mobilités a été conduite et quels aménagements concrets et financements prévisionnels en découlent.
- Indiquer si la capacité d'accueil des équipements scolaires, périscolaires, petite enfance et autres services publics a été évaluée à l'échelle de Barr.
- Expliquer comment seront intégrées les demandes des exploitants viticoles relatives à l'ajustement des limites 1AU/2AU et au traitement des délaissés agricoles.
- Préciser quelles garanties peuvent être apportées quant à la prise en charge, par l'aménageur, des aménagements de franges entre les futures habitations et les parcelles viticoles.
- Préciser si une concertation renforcée et un dispositif de suivi du projet sont envisagés lors des phases ultérieures.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le secteur « Bodenreben 2 » constitue un enjeu majeur de la modification n°2 du PLUi, ayant suscité un nombre important de contributions portant notamment sur la justification de son ouverture à l'urbanisation, sa compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et ses impacts locaux.

¹² FALC : Méthode d'écriture facile à lire et à comprendre.

La collectivité apporte ci-après une réponse structurée et pédagogique, fondée sur les éléments déjà présentés dans les délibérations et dans le corps du dossier d'enquête, en visant une méthode FALC : Méthode d'écriture facile à lire et à comprendre.

1. Pourquoi ouvrir ce secteur maintenant ?

La commune de Barr connaît aujourd'hui :

- une **production de logements dynamique**, conforme aux objectifs du PLUi (environ 59 logements/an)
- une **diminution du nombre de logements vacants** et une densification importante au sein des zones urbaines « U » (58 % des logements produits dans l'existant), **signes d'un marché tendu**.

👉 Cela signifie que le renouvellement urbain est déjà largement mobilisé, mais qu'il **ne suffit pas à répondre à tous les besoins**, notamment pour produire des opérations d'ensemble.

En parallèle, le projet Bodenreben 2 permet de créer environ **270 logements théoriques** en tenant compte de la hausse de la densité minimale imposée réhaussée à 40 logements à l'hectare brute en réponse à une demande de la CDPENAF, **dont 25% de logements aidés répondants à une forte demande**.

👉 L'ouverture du site est complémentaire à la densification existante, sans s'y substituer.

2. Pourquoi ce site en particulier ?

Le PLUi étant un document intercommunal, ce projet doit être analysé à cette échelle.

Le secteur Bodenreben 2 a été retenu car il présente plusieurs atouts :

- **projet localisé sur la ville-centre du territoire**, à proximité des services et fonctions urbaines, permettant de conforter l'armature urbaine du territoire et le niveau d'équipements,
- **proximité immédiate de la gare, des équipements** scolaires et sportifs,
- capacité à structurer et **désenclaver un quartier** à l'échelle globale au profit de l'ensemble des habitants,
- **localisation optimale permettant de déployer un maillage doux cohérent et structuré** pour les mobilités actives (piétons, cycles), s'appuyant sur des espaces verts vecteurs de lien social.

👉 Ce choix s'inscrit dans une logique de **développement urbain maîtrisé autour des pôles structurants**, et non dans une logique d'étalement diffus générant des besoins en déplacements importants au quotidien.

👉 Le projet contribue ainsi à limiter l'étalement urbain global tout en concentrant le développement là où il est le plus pertinent.

3. Compatibilité avec le ZAN¹³

Plusieurs éléments démontrent la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière :

- **la densité imposée sur les zones « AU » à Barr dépasse celles imposées sur les autres communes.** A surface équivalente il est produit plus de logements, optimisant ainsi la consommation foncière.
- une part du secteur reste **maintenue en réserve non constructible (IIAU)**
- **le projet est encadré par une OAP** (orientation d'aménagement et de programmation) qui définit des principes ambitieux pour l'aménagement du secteur (densité, desserte et organisation, espaces verts, mobilités actives, nature en ville et biodiversité, ...)

👉 **L'ouverture de cette zone ne remet pas en cause les objectifs de réduction de consommation foncière** : elle s'inscrit dans une logique d'équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée.

👉 **Elle ne peut être analysée de manière isolée : la procédure permet par ailleurs de geler jusqu'à 2032, 24 hectares de zones IAU** actuellement urbanisables immédiatement sans restriction. D'ici cette échéance, la collectivité aura conduit une nouvelle procédure visant à mettre le PLUi en accord avec les nouveaux objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la loi Climat et résilience, dits objectifs « Zero Artificialisation Nette ».

4. Phasage du projet et accueil progressif de population

Selon le dispositif actuel, afin de garantir l'accueil progressif de population, l'OAP sectorielle impose que **l'opération soit phasée dans le temps au travers de deux tranches d'aménagement**. Chacune des deux phases portant approximativement sur la moitié du secteur, il peut être estimé d'après la nouvelle densité imposée à l'opération, que **chaque phase permettra l'accueil d'environ 134 logements** (soit environ 288 personnes).

A ce stade et selon l'OAP sectorielle, la phase 1 sera positionnée en partie Est de secteur afin d'assurer la création de la desserte structurante depuis la rue du General Vandenberg jusqu'à la rue du Bodenweg.

La phase 2 sera positionnée en partie Ouest du secteur et **pourra être initiée lorsque 75% des lots de la tranche 1 auront fait l'objet d'autorisations d'urbanisme**.

5. Mobilités et circulation

¹³ La ZAN signifie Zéro Artificialisation Nette (ou ZAN des sols). C'est un objectif environnemental et urbanistique français créé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Aucune étude spécifique n'a été réalisée à ce stade concernant spécifiquement l'aménagement futur de la zone Bodenreben 2.

Toutefois :

- les enjeux de desserte ont été étudiés et intégrés dans l'OAP (organisation viaire, connexions),
- des échanges ont eu lieu avec les communes voisines pour coordonner les accès.

👉 Les études de trafic détaillées seront réalisées **au stade opérationnel**, lors de la définition du projet d'aménagement. La Collectivité Européenne d'Alsace émet notamment des avis sur les projets au stade des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager) afin de garantir la bonne gestion du trafic induit sur les axes structurants dont elle a la compétence.

👉 L'opération permet la création des voiries et itinéraires doux structurants pour la commune sans nécessiter d'investissements des collectivités, ceux-ci étant réalisés et financés dans le cadre de l'opération.

6. Capacité des équipements publics actuelle et future

Concernant les équipements scolaires, ceux-ci relèvent de la compétence de la commune qui a fait réaliser une étude prospective par un cabinet externe (COMPAS) pour la période 2020–2035. L'étude basée sur trois hypothèses d'évolution du parc de logements (haute, intermédiaire et basse) a permis d'identifier :

- une **baisse attendue des effectifs scolaires** quel que soit le scénario de développement du parc de logements retenu,
- malgré l'évolution démographique liée aux nouvelles constructions,
- une capacité actuelle des écoles suffisante.

👉 L'étude démontre également que le projet permettra de maintenir les effectifs scolaires sans générer de saturation des équipements à niveau global.

Concernant l'accueil périscolaire, celui-ci relève de la compétence de la Communauté de communes qui gère le service en lien étroit avec les communes.

👉 **Le groupe scolaire des Tanneurs**, école de secteur du projet concerné par l'accueil de la nouvelle population, intègre l'école mais aussi le périscolaire : leur évolution est donc indissociable. **Une réflexion est engagée afin de mieux répondre aux besoins des familles** et d'éviter une saturation des structures. Des pistes sont actuellement étudiées à court/moyen terme sur ce site.

7. Prise en compte de la viticulture et gestion des franges

Les enjeux agricoles et viticoles sont bien identifiés :

- choix d'un secteur enclavé au sein de secteurs urbanisés déjà difficile à exploiter pour les quelques viticulteurs encore en place,

- intégration dans l'OAP de principes d'aménagements visant à gérer les transitions avec le grand paysage et les franges urbanisées.

👉 Ces questions relèvent principalement de la conception du projet d'aménagement et des échanges futurs avec les exploitants.

👉 Le découpage de la zone tel qu'envisagé ne semble pas contrevenir au maintien de l'activité agricole existante à l'Est du secteur.

Concernant la gestion des franges du secteur, celles-ci sont bien matérialisées à l'OAP sectorielle. Il revient à l'aménageur d'organiser leur réalisation effective dans le cadre de l'opération, soit au travers d'un pré aménagement des fonds de parcelles avec des haies avant leur commercialisation, soit en les imposants aux acquéreurs au travers du règlement de lotissement.

👉 Ces questions relèvent principalement de choix réalisés lors de la conception du projet d'aménagement. Leurs mises en œuvre sont vérifiées lors de l'instruction du permis d'aménager.

8. Concertation et suivi

La gestion du document d'urbanisme relève de la Communauté de communes, mais la concertation avec la population autour des choix de développement communaux relève des communes.

La commune souhaite indiquer les éléments suivants :

Une concertation spécifique supplémentaire n'est pas prévue à ce stade réglementaire. En revanche, une information régulière de la population pourra être assurée tout au long de l'avancement du projet porté par l'aménageur. Cette démarche pourra notamment s'appuyer sur l'organisation de réunions publiques, en lien avec les services de la Ville et la Commission Urbanisme de la Ville.

Ces échanges permettront de faire des points d'étape sur l'évolution du projet, de répondre aux questions des habitants et de veiller au bon suivi des engagements et de la mise en œuvre du projet par l'aménageur, tant à l'échelle du Bodenreben que du secteur plus large de la Ville.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité de la réponse produit par la Communauté de communes du Pays de Barr concernant le secteur de Bodenreben, tant par la clarté de la structuration que par le soin apporté à la prise en compte des différentes observations du public. Il relève en particulier l'effort pédagogique consenti pour expliciter, dans un langage accessible, les justifications l'ouverture à l'urbanisation et les éléments de compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et de trajectoire ZAN.

Constats

Les documents de planification de rang supérieur (SCoT, trajectoire ZAN issue de la loi Climat et Résilience) invitent clairement à réorienter le développement urbain vers les

centralités existantes et les tissus déjà urbanisés) en mobilisant prioritairement la densification mesurée, le recyclage des friches et le comblement des dents creuses. Cette stratégie est traduite dans le dossier par les OAP thématiques et sectorielles, par l'introduction d'un échancier d'ouverture des zones AU à dominante d'habitat et par le renforcement de règles visant à optimiser l'usage du foncier (densités minimales, maîtrise des hauteurs, quotas d'espaces verts et de pleine terre, obligations de mixité sociale). Sur le plan des principes, les nouvelles opérations situées en centre-bourg ou en continuité immédiate de celui-ci apparaissent ainsi globalement cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière, de revitalisation des centralités et de limitation de l'étalement urbain, tout en confortant le rôle de ville-centre et la capacité à accueillir une offre de logements diversifiée, notamment sociaux.

L'enquête publique met toutefois en lumière des inquiétudes fortes d'une partie du public, qui craint une « bétonisation » rapide des centralités, une augmentation des nuisances (trafic, stationnement, bruit) et une tension accrue sur les équipements (écoles, petite enfance, services), ainsi qu'une atteinte aux paysages identitaires (vignobles, coupures vertes) et aux activités agricoles à l'interface du bâti. Ces préoccupations rejoignent les analyses nationales sur l'acceptabilité de la densification, qui insistent sur le rôle déterminant de la densité perçue, de la qualité architecturale et paysagère, de la présence d'espaces publics de proximité et de la lisibilité des bénéfices collectifs de la sobriété foncière (préservation des terres, maintien des commerces, réduction des déplacements). Le dossier apporte des réponses avec l'encadrement par les OAP, l'amélioration des règles d'espaces verts, la prise en compte des risques, la mise en place d'un échancier d'ouverture des IAU), certaines zones d'incertitude demeurent sur la gestion opérationnelle des interfaces urbain-agricole et sur l'articulation entre le rythme de réalisation des opérations et les capacités effectives des équipements communaux à Barr.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Au regard de ces éléments, les nouvelles opérations d'aménagement au Bodenreben apparaissent, dans leur principe, acceptables et compatibles avec les objectifs du SCoT et de la trajectoire ZAN, dès lors qu'elles contribuent à recentrer le développement dans les centralités, à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à diversifier l'offre de logements. L'acceptabilité sociale n'est néanmoins pas automatique : elle suppose que la collectivités et la commune expliquent et fassent l'effort de pédagogie approprié. Le commissaire enquêteur estime que toutes les possibilités pédagogiques n'ont pas été utilisées mais qu'il n'est pas trop tard.

5.1.2 Observation N°1 et N°6 Registre dématérialisé

Commune : Nothalten

Contributeur : M. Fabrice Wassler pour l'EARL Wassler

La contribution a été déposée deux fois de façon identique sur le registre dématérialisé

Monsieur Wassler demande le reclassement en totalité de la parcelle cadastrée section 1 n°255 à Nothalten en zone agricole constructible Ac, en indiquant que ce terrain bénéficiait auparavant de ce classement avant l'approbation du PLUi de 2019, puis qu'il a été modifié ultérieurement. M. Wassler expose qu'il est viticulteur et que cette modification lui est indispensable pour le fonctionnement et le développement de son exploitation. Il fait valoir qu'un local de stockage y était déjà autorisé par permis, que des autorisations administratives avaient été délivrées, notamment avec l'accord de services compétents tels que la DDT et la Chambre d'agriculture, et que la tente de stockage était déjà en place au moment du remaniement du PLUi en 2019. Il ajoute enfin que le site n'a jamais connu de problème d'inondation ou d'excès d'eau, et demande en conséquence que la parcelle soit réintégrée dans sa totalité en zone Ac.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette contribution tend à obtenir la remise en cohérence du zonage applicable à une parcelle supportant déjà, selon le contributeur, des aménagements et autorisations liés à une activité viticole existante. L'observation est motivée par les besoins de fonctionnement et de développement d'une exploitation agricole,

Le commissaire observe également que le dossier de modification n°2 comporte déjà plusieurs exemples de régularisation ou d'ajustement de zonage au bénéfice d'activités agricoles existantes ou de constructions légalement édifiées, notamment lorsqu'il s'agit de corriger une erreur de zonage ou de tenir compte d'installations déjà autorisées. Dans cet esprit, la demande formulée apparaît recevable dans son principe, sous réserve de la vérification précise par la CCPB de la situation réglementaire antérieure de la parcelle, des autorisations effectivement délivrées, de la vérification par la collectivité de la réalité de ces usages, de leur lien direct avec l'exploitation agricole, ainsi que de l'absence de contrainte majeure, notamment hydraulique ou environnementale.

Sous ces réserves, le commissaire enquêteur estime que cette contribution mérite un examen attentif et qu'il faut rechercher une solution qui réponde favorablement à la demande, sans toutefois remettre en cause la robustesse juridique de la M2 du PLUi du Pays de Barr

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser la situation réglementaire antérieure de la parcelle, Indiquer si tout ou partie de cette parcelle bénéficiait effectivement d'un classement en zone agricole constructible avant l'approbation du PLUi de 2019. Expliquer pour quelles raisons cette parcelle n'a pas été maintenue et si la CCPB envisage de rétablir le classement en zone Ac dans le cadre de la modification n°2.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

- Cette parcelle était en effet classée en NCa dans le POS de 1982, la CCPB confirme que le zonage de l'ancien document d'urbanisme communal était de type « AC ».
- Toutefois, les réglementations applicables aux anciens documents d'urbanisme et d'autant plus lorsqu'ils sont très anciens, n'ont rien de comparable avec les réglementations qui s'imposent actuellement, notamment concernant la protection de l'environnement. Il n'existe donc aucun principe de droit acquis en termes de zonage au sein des documents d'urbanisme.
- Sur ce secteur en particulier, la présence de zone humide potentielle peut expliquer la réduction de la zone AC, pour peu que le bâtiment n'ait pas été repéré par photo-interprétation lors du travail de dessin du zonage du PLUi, celui-ci ayant une dimension réduite.
- Ancien zonage du POS :



- [Extrait cartographie des zones humides potentielles CIGAL 2008 / MNHN 2023 :](#)



- Vérification faite, la tente de stockage existante concernée a obtenu un permis de construire le 23 avril 2019 ayant fait l'objet d'un avis favorable de la Chambre d'agriculture ainsi que de la DDT, celle-ci a ainsi été érigée régulièrement.
- Il est donc proposé de régulariser la situation du bâtiment existant qui a toute sa place en zone AC, sans toutefois étendre la zone AC à l'ensemble du secteur et notamment sur les parties encore non bâties et cultivées, en raison de la présence de zone humide.
- [Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :](#)
- Zonage : extension de la limite de zone AC à l'Est de l'emprise bâtie :



Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la Communauté de communes du Pays de Barr et estime que la proposition de modification du zonage, telle que présentée, constitue une réponse appropriée.

5.1.3 Observation N°2 Registre dématérialisé

Commune : non précisée

Contributeur : M. YANNICK WETTERWALD

La contribution critique des règles de constructibilité introduites en zones UB et UC par la M2 et demande l'abrogation des quotas d'emprise au sol"

La contribution est formellement recevable. La demande porte directement sur une des modifications proposées par le projet : l'introduction d'une emprise au sol maximale de 40% pour les unités foncières de 300 m² et plus en zones UB et UC (point F des ajustements du règlement écrit, et article 4 UB et UC). La contribution entre donc pleinement dans l'objet de la modification n°2 soumis à enquête.

Argument d'un « COS caché » et la lisibilité des règles

Le COS (coefficient d'occupation des sols) est un rapport qui fixe la surface de plancher maximale constructible sur un terrain en fonction de sa surface, ce qui revient à mesurer la densité d'occupation du sol en urbanisme. La suppression du COS a été décidée par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014. Dans les faits, le COS a donc disparu des PLU à partir du printemps 2014, au profit d'autres règles (hauteur, gabarit, emprise au sol, prospects) pour encadrer la constructibilité.

Le contributeur estime que la combinaison de nouvelles règles recrée, de manière indirecte et moins lisible, un mécanisme équivalent au COS, pourtant supprimé.

La modification introduit un plafond d'emprise au sol en zones UB et UC (40% pour les unités foncières ≥ 300 m²), alors que ces zones n'étaient pas dotées de tels plafonds dans la version précédente du PLUi. Dans le même temps, les obligations de pleine terre et d'espaces verts sont renforcées, notamment en zones UA, UB, UC et IAU. Le « potentiel constructible » d'une parcelle résulte désormais d'un faisceau de règles (emprise, pleine terre, prospects, hauteurs, stationnement, toitures, etc.), ce qui le rend plus difficilement appréhendable par un non-professionnel qu'un COS exprimé en m² de SHON par m² de terrain.

Analyse du commissaire enquêteur

La critique sur la lisibilité pour le grand public peut paraître fondée. Cependant, la suppression du COS résulte du cadre législatif national et non du seul choix local. Il est donc normal que les PLUi recourent à d'autres outils pour poursuivre des objectifs d'intérêt général comme la limitation de l'imperméabilisation, insertion paysagère ou la gestion des eaux pluviales. Le règlement a été globalement retravaillé pour améliorer sa cohérence interne ce qui facilite la lecture pour les services instructeurs, même si cela ne se traduit pas par une simplification pour les particuliers.

Le contributeur soulève trois effets négatifs : dévalorisation foncière par la limitation de la constructibilité, l'impossibilité d'extensions et de rénovations thermiques (isolation par l'extérieur notamment) et la contradiction avec les objectifs du SCoT.

Argument sur la dévalorisation foncière.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut concevoir que la limitation de l'emprise au sol peut réduire la valeur vénale des terrains en UB/UC, mais cet argument d'ordre économique privé ne constitue pas un motif d'illégalité du règlement. Le droit de l'urbanisme permet aux collectivités de limiter la constructibilité pour des motifs d'intérêt général (cadre de vie, biodiversité, adaptation au changement climatique etc...).

Argument sur les rénovations thermiques.

Analyse du commissaire enquêteur

La question des extensions liées à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) ou l'isolation par l'intérieur mérite attention. L'article 4 exclut-il explicitement les débords et projections d'isolation thermique du calcul de l'emprise au sol ? Le règlement précise que l'emprise est calculée par 'projection verticale du volume, tous débords et surplombs inclus' (Titre II, Article 4 général).

La formulation de l'article 4 pourrait effectivement inclure les dispositifs d'isolation en saillie, ce qui serait en tension avec les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments existants. Il convient de vérifier si une disposition dérogatoire spécifique pour la rénovation thermique est prévue.

Argument sur la contradiction avec le SCoT.

Analyse du commissaire enquêteur

La note de présentation de la M2 affirme que les modifications sont conformes au SCoT. Le SCoT prescrit des densités minimales et non des emprises maximales. La limitation à 40% d'emprise ne contredit pas les densités minimales prescrites par le SCoT (qui portent sur les logements/ha dans les zones IAU, et non sur l'emprise des constructions existantes en UB/UC). La note de présentation indique expressément (point 6.F) que cette règle est introduite pour des motifs de cadre de vie et de climat. L'objectif est cohérent avec la politique nationale de préservation des

espaces de pleine terre et de lutte contre l'imperméabilisation des sols (loi Climat et Résilience, ZAN).

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que le grief d'incompatibilité » apparaît excessif dans sa formulation.

Sur la demande d'abrogation des quotas

Analyse du commissaire enquêteur

Le contributeur demande l'abrogation des quotas (emprise et surfaces en pleine terre), estimant que d'autres mécanismes encadrent déjà la densité (stationnement, marges de recul, risques, etc.). Il est vrai que le stationnement, les reculs, les hauteurs et la gestion des risques jouent déjà un rôle limitant important, en particulier pour le nombre de logements que peut accueillir une parcelle.

Les quotas d'emprise et de pleine terre sont directement liés à des enjeux environnementaux majeurs : lutte contre l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, confort thermique et biodiversité de proximité. Les supprimer irait à rebours de ces objectifs, alors même que les autorités environnementales demandent plutôt un renforcement de la prise en compte de certains milieux (zones humides, continuités écologiques). Dans un contexte de ZAN, la maîtrise de l'emprise au sol reste l'un des seuls leviers effectifs dans les tissus déjà urbanisés pour limiter l'artificialisation et favoriser la désimperméabilisation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les quotas relèvent du pouvoir d'appréciation de la collectivité et relèvent de l'intérêt général. La contribution apporte une critique argumentée sur la lisibilité du règlement et sur les effets potentiels des nouveaux quotas d'emprise et de pleine terre sur les projets des habitants. Certaines affirmations apparaissent cependant exagérées (incompatibilité directe avec le ZAN, nécessité d'abroger purement les quotas).

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser si le règlement du PLUi, et en particulier l'article 4, pourrait prévoir une disposition dérogatoire explicite pour les travaux de rénovation thermique des bâtiments existants.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

- La contribution indique que les nouvelles règles relatives aux prospects (reculs) et d'emprise au sol maximale sur les zones UB et UC pourraient limiter voire rendre impossible la rénovation thermique des constructions existantes.
- Concernant les isolations thermiques par l'extérieur, il est précisé que le projet de règlement écrit intègre des dispositions spécifiques pour les articles 6 et 7 des dispositions applicables à toutes les zones, visant à permettre des dérogations aux reculs imposés spécifiquement lorsqu'il s'agit d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants :
- Dispositions applicables à toutes les zones - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

2.4. Pour les constructions existantes*, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur sont tolérés dans les marges de recul mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

- Dispositions applicables à toutes les zones Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

2.3. Pour les constructions existantes*, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

- Après analyse une telle disposition n'est effectivement pas prévue à l'article 4 - Emprise au sol maximale.
- **Afin de conforter la souplesse des règles concernant la rénovation énergétique des bâtiments existants, mais aussi leur adaptabilité en lien avec les réglementations PMR / ERP ou autres réglementations du même type, il est proposé d'ajouter une mention similaire à celle existante pour l'article 6 (voir extrait ci-dessous).**
- *Pour les autres remarques de la contribution, concernant l'encadrement de la densification introduite par l'évolution des règles d'espaces verts et d'emprise au sol sur les zones UB, UC et IAU, voir la réponse apportée à la Direction Départementale des Territoires (DDT) en partie 1. Du présent mémoire Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés - Point général n° 6.F - Ajustements du règlement écrit - ajustements portant sur l'emprise au sol des constructions en zones UB, UC et IAU (articles 4). Cette partie précise les objectifs poursuivis par la CCPB concernant l'ajustement de ces ratios qui relèvent précisément d'une volonté de mieux encadrer la densification des tissus urbains existants.*
- Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :
- Règlement écrit – dispositions applicables à toutes les zones - Article 4 : Emprise au sol maximale :

Article 4 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales

L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume du bâtiment* au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

1. Mode de calcul de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).

2. Dispositions particulières

2.1. L'emprise au sol* n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif*, les services publics et les installations* de faible emprise* concourant aux missions du service public.

2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de travaux sur des constructions existantes* visant uniquement :

- la mise en œuvre d'une isolation thermique des façades* par l'extérieur ;
- une mise aux normes liée à l'accessibilité ou la sécurité de la construction.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte avec satisfaction de la réponse détaillée apportée par la Communauté de communes du Pays de Barr à la contribution de M. Wetterwald.

5.1.4 Observation N°3 Registre dématérialisé

Commune : Mittelbergheim

Contributeur : M. Yvon Herzog

La contribution est formellement recevable. Elle expose une demande de révision de classement d'une parcelle. L'objet de la demande concerne la création d'une zone Ac d'environ 2,73 ha dans la partie Est du ban communal, pour une exploitation maraîchère en permaculture. Cette zone est actuellement classée en zone N (naturelle). Elle est hors périmètre AOC. La démarche est engagée sur conseil de la chambre d'agriculture et de la CCPB, ce qui lui confère une certaine légitimité procédurale.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que la demande de M. Herzog est clairement exprimée. Il demande à la CCPB d'en faire une analyse et de fournir une réponse argumentée et motivée à M.

Herzog. Le commissaire observe que le dossier de modification n°2 inclut plusieurs exemples de régularisation ou d'ajustement de zonage au bénéfice d'activités agricoles. Dans cet esprit, la demande formulée apparaît recevable dans son principe, sous réserve de la vérification précise par la CCPB de la situation réglementaire, ainsi que de l'absence de contrainte majeure, notamment hydraulique ou environnementale.

Sous ces réserves, le commissaire enquêteur estime que cette contribution mérite un examen attentif et qu'il faut rechercher une solution qui réponde favorablement à la demande, sans toutefois remettre en cause la robustesse juridique de la M2 du PLUi du Pays de Barr.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La remarque a également fait l'objet d'une demande de la Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA) dans le cadre de son avis. Il est proposé d'y donner une suite favorable. (Voir réponse apportée à la CAA, "Les jardins d'Herzog").

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.5 Observation N°4 et N°5 Registre dématérialisé

La contribution N°4, déposée sur le registre de l'enquête traduit une implication personnelle forte de son auteur, qui exprime son inquiétude et son attachement à son cadre de vie ou à son projet, dans un ton volontairement modéré. Derrière des arguments d'apparence technique, la démarche laisse transparaître un sentiment de frustration contenue et l'espoir que la procédure d'enquête permettra de corriger ce qu'il perçoit comme une situation injuste ou incomprise. Toutefois, le commissaire enquêteur relève que la situation décrite n'est pas suffisamment caractérisée (absence de localisation précise, d'adresse, de référence parcellaire ou de numéro de dossier), de sorte qu'il n'est pas en mesure d'en analyser ni d'en apprécier concrètement la portée au regard du projet de modification n°2.

La contribution N°5 demande au commissaire enquêteur de rendre la contribution N°4 invisible du public. Cela a été fait par le commissaire quelques heures après la demande.

Observation de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La collectivité prend acte de la remarque, mais sans indication sur la localisation ou la zone concernée du PLUi ni sur les motifs précis de refus du projet, il n'est pas possible de l'analyser précisément. Le pétitionnaire est invité à revenir vers la Communauté de communes ou sa mairie ultérieurement pour analyser son projet au regard des nouvelles règles du PLUi (évolution des règles de toitures, de prospect, d'emprise au sol, ...). La commune d'Andlau indique par ailleurs avoir déjà fait le nécessaire pour modifier le PLUi en sa faveur.

5.1.6 Observation N°7 Registre dématérialisé

Commune : Goxwiller

Contributeur : Association Foncière Urbaine Autorisée Hinter Bitzenfeld,

La contribution présentée par l'AFUA Hinter Bitzenfeld, demande la suppression du bouclage viaire de l'OAP "Rue des Bergers et des Champs" et la confirmation d'un accès unique par la rue des Champs, la rue des Bergers étant trop étroite et présentant un débouché accidentogène, ce que confirme le courrier du maire de Goxwiller du 29/07/2025 joint à la contribution. Dans ce courrier, le maire demande l'intégration d'une liaison piétonne et cyclable d'au moins 3 m de large entre la desserte interne du projet et la rue des Bergers – rue de l'Église, afin de favoriser les déplacements doux.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que la demande de l'AFU est clairement exprimée et mérite une réponse favorable sous réserve de ne pas fragiliser la robustesse juridique de la M2.

Le commissaire a adressé la question ci-dessous à la CCPB dans son procès-verbal de synthèse qui figure en annexe de ce rapport.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- La CCPB envisage-t-elle de modifier l'OAP du secteur « Rue des Bergers et des Champs » ainsi que son schéma d'aménagement afin de supprimer cette exigence de bouclage

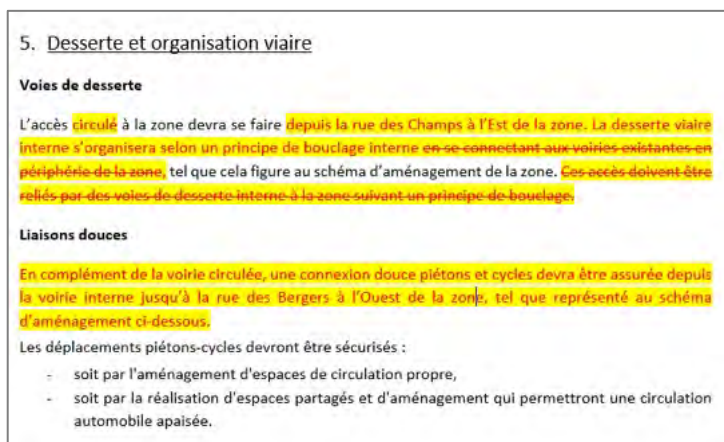
Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le projet est en phase opérationnelle en prévision de son aménagement à venir et a ainsi fait l'objet de plusieurs réunions de travail entre l'aménageur, la commune et la CCPB. A la demande de la commune et en accord avec les échanges en cours, il est proposé de donner suite à cette demande en adaptant l'OAP sectorielle pour modifier les orientations de desserte de la zone.

En effet, la rue des Bergers à l'Ouest n'est pas en capacité d'accueillir un flux de véhicules, notamment par rapport à sa faible largeur et son intersection sur la rue Principale qui ne permet aucune visibilité. L'accès viaire à la zone sera donc assuré par l'Est via un bouclage Interne depuis la rue des Champs. Uniquement une connexion piétonne et cycles sera maintenue vers la rue des Bergers, en direction de l'école.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

OAP sectorielle – Goxwiller « Rue des Bergers » :



Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.7 Observation N°9 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : habitants de Barr anonymes

Les habitants auteurs de la contribution dénoncent la multiplication des chantiers de logements à Barr, qu'ils jugent responsables de nuisances, d'un enlaidissement de la ville, d'une hausse du trafic, de la réduction des espaces verts et de l'imperméabilisation des sols. Ils estiment que cette dynamique va à l'encontre des objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation, de

prévention des inondations, de préservation de la biodiversité et des corridors écologiques, d'autant plus que la population de Barr baisse, que la natalité recule et que le vieillissement libère déjà des logements. Selon eux, les nouveaux logements, chers, ne répondent pas aux besoins des habitants mais visent surtout à attirer des ménages extérieurs, alors qu'il faudrait prioriser la réhabilitation des logements vacants ou insalubres et soutenir la rénovation énergétique du parc existant. Ils considèrent que la nouvelle modification du PLUi détériorerait encore le cadre de vie, s'y déclarent fermement opposés et proposent au contraire de reclasser certaines zones urbanisables en zones naturelles ou agricoles, notamment pour développer le maraîchage local.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Au regard du dossier de modification n°2, la collectivité justifie la poursuite de la production de logements à Barr par son rôle de ville-centre dans l'armature urbaine du SCoT, par un rythme de construction jugé conforme aux objectifs du PLUi, par une vacance en diminution et par la volonté de proposer de logements aidés. L'évaluation environnementale conclut à des incidences modérées sur la ressource en sol, l'adaptation au changement climatique, la biodiversité et le paysage, tout en reconnaissant que l'ouverture de Bodenreben 2 constitue une consommation de terres agricoles et de vergers significative.

La contribution traduit des préoccupations légitimes quant aux effets cumulatifs des opérations récentes, sur la perception de « bétonisation » et sur la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

5.1.8 Observation N°10 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : M. Courvoisier Willy

Le commissaire enquêteur a pris acte de la situation particulière de la parcelle section 22 n°490 à Barr et des contraintes fortes résultant de la servitude d'altitude qui la grève.

Analyse du commissaire enquêteur

Il est rappelé toutefois que le PLUi est un document de planification urbaine à caractère général, qui fixe des règles communes à l'échelle des zones (notamment la zone UB) afin d'assurer la cohérence urbaine et paysagère du territoire. Il n'a pas vocation à modifier, corriger ou encadrer des servitudes de droit privé (servitude notariée dans le cas présent),

Le commissaire estime qu'il n'est pas approprié de modifier le règlement de la zone UB dans le cadre de la présente procédure sur ce point.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Confirmer si aucune adaptation particulière du règlement de la zone UB n'est envisageable dans le cadre de la modification n°2 pour tenir compte de cette servitude d'altitude.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le bien est situé en zone UB du PLUi et ne fait l'objet d'aucune servitude au titre du PLUi (extrait ci-dessous).

Le PLUi n'a pas la capacité d'encadrer (ou lever) les servitudes privées qui ne relèvent pas du code de l'urbanisme ni du document d'urbanisme. Le demandeur est invité à se tourner vers la mairie ou un notaire pour évaluer sa situation.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte et invite M. Courvoisier à se tourner vers les interlocuteurs indiqués par la CCPB

5.1.9 Observation N°11 Registre dématérialisé

Commune : Valff

Contributeurs : M et Mme Feist

La demande expose la situation d'un couple propriétaire au [REDACTED] à Valff, sur la parcelle section 56 n°246. Ils rappellent qu'en 2017, leur terrain était classé en zone NV et qu'une déclaration préalable (DP 067 504 17 R0009) leur a alors été accordée pour un abri ouvert en bois et une clôture, travaux dont l'achèvement partiel(clôture) a été déclaré en 2019.

Ils indiquent avoir repris, en 2025, les travaux d'abri conformément à la DP, après accord verbal du maire, et découvrent ensuite que le PLUi a reclassé leur terrain en zone Aa. Ils contestent ce zonage agricole au motif que la parcelle est clôturée, aménagée en verger, jardin, poulailler, serre et terrain de pétanque, partiellement pavée et traversée par une canalisation d'eau potable empêchant l'usage de matériels agricoles. En conséquence, ils demandent que leur terrain soit à nouveau classé en zone NV ou dans un zonage équivalent.

Analyse du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur n'est pas compétent pour traiter cette demande et s'en remet à l'analyse et aux conclusions de la CCPB

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Analyser si le reclassement en zone Nv ou équivalent est possible.
- Préciser si la déclaration préalable de 2017 demeure pleinement valable pour la finalisation des travaux autorisés malgré le changement de zonage intervenu ultérieurement.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le zonage Nv sollicité ne permettrait pas de construction de 39m², celui-ci limitant les constructions à 15m² et 3,5m de hauteur. De manière générale, aucun zonage Naturel ou Agricole du PLUi ne permet de régulariser une telle construction, ces zones étant par nature inconstructibles.

Il est précisé qu'une déclaration préalable a une durée de validité de 3 ans, l'autorisation mentionnée est donc à ce jour caduque. Au regard de la réglementation d'aujourd'hui, le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.10 Observation N°12 Registre dématérialisé

Commune : Epfig

Contributeurs : M et Mme Wittek

Les époux WITTEK, propriétaires du [REDACTED] à Epfig, demandent le reclassement de la partie de leur propriété actuellement en zone Aa vers la zone UB2, jusqu'à l'alignement de la constructibilité existante sur la parcelle voisine.

Ils fondent leur demande sur un argument « d'équité » en relevant que la propriété adjacente bénéficie déjà d'un bâtiment implanté au-delà de la limite constructible qui s'impose à leur propre terrain

Analyse du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est rendu dans la rue du Fronholz et a constaté que la propriété adjacente au numéro [REDACTED] celle d'une exploitation agricole. Cela peut expliquer les constructions qui se trouvent au-delà de la limite de la zone UB. Certaines constructions et dans certaines conditions sont possibles en zone aa lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser si une évolution de zonage est envisageable dans ce secteur.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le passage d'une parcelle de zone agricole (A) ou naturelle (N) à une zone urbaine (U) du PLUi constitue un changement important de l'économie générale du document d'urbanisme qui n'est pas permis par voie de modification. Une telle évolution relèverait en effet d'une procédure de révision générale.

Par ailleurs, le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Enfin, le bâtiment voisin mentionné dans la contribution et qui justifierait un reclassement de ce fond de jardin en zone constructible, est un hangar agricole de l'exploitant « Domaine Yves Amberg ». Celui-ci a donc toute sa place en zone agricole. Cela ne signifie pas que la constructibilité puisse également être étendue pour implanter des habitations, qui n'ont pas leur place en zone agricole.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.11 Observation N°13 Registre dématérialisé

Commune : Epfig

Contributeurs : M Gruneisen Solange et Vincent

Les époux GRUNEISEN demandent la modification du classement de leur parcelle située au lieu-dit « Kleinfeld » à Epfig, section 42, composée des parcelles numéros 10, 11 et 12 pour une surface totale d'environ 46,25 ares actuellement en « terre agricole » (zone A). Ils sollicitent un classement identique à celui des parcelles adjacentes, sans préciser dans leur courrier la zone exacte demandée.

Analyse du commissaire enquêteur.

En recherchant sur le Géoportail de l'urbanisme le commissaire enquêteur déduit que les époux Gruneisen souhaitent potentiellement un changement de classement de Aa vers Ux. Les autres parcelles adjacentes ayant un classement identique à celle des époux Gruneisen. En l'absence de motivation ou de justifications de la demande et si l'hypothèse émise par le commissaire enquêteur devait être la bonne il émet une appréciation très réservée sur cette demande qui n'est pas motivée ou argumentée.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Analyser la demande de reclassement.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le passage d'une parcelle de zone agricole (A) ou naturelle (N) à une zone urbaine (UX) du PLUi constitue un changement important de l'économie générale du document d'urbanisme qui n'est pas permis par voie de modification. Une telle évolution relèverait en effet d'une procédure de révision générale.

Sur le fond, aucun argument ne justifie d'élargir la zone UX existante aux parcelles voisines, s'agissant d'une unité foncière bien distincte. La proximité d'une zone constructible ne constitue pas un motif suffisant permettant le reclassement demandé. Il est proposé de ne pas donner suite à la demande.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.12 Observation N°14 et 15 Registre dématérialisé

Commune : Epfig

Contributeurs : Monsieur le maire d'EPFIG et M. Burtscher, Directeur de l'Ehpad du vignoble.

La commune d'Epfig a déposé une contribution sous la forme d'une délibération du conseil municipal du 5 mars 2026, adoptée à l'unanimité. La contribution a été remise en mains propres au commissaire enquêteur lors d'un rendez-vous en Mairie d'Epfig le 9 avril à 9h45.

Elle a été mise à disposition du public sur place dans le registre ainsi que sur le registre dématérialisé de l'enquête. La contribution demande le reclassement en zone UA de l'ensemble de la zone actuellement classée UE au centre-bourg.

Le secteur concerné comprend la mairie, l'école située à l'arrière du bâtiment de mairie, le parking communal, l'ensemble du terrain de l'IME Cottolengo ainsi que l'ensemble du terrain de l'EHPAD rue de l'Hôpital, avec les bâtiments et la réserve foncière. La demande porte donc sur un secteur central, déjà urbanisé et occupé en grande partie par des équipements publics ou assimilés.

Pour justifier sa demande, la commune explique que ce secteur était classé en zone UA dans le PLU communal approuvé le 15 novembre 2012. Elle indique que le passage en zone UE lors de l'approbation du PLUi en décembre 2019 ne correspondait à aucune demande de la commune, ni à une volonté exprimée par les élus ou les habitants.

La commune estime ainsi qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui peut être corrigée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. La contribution met également en avant le devenir de l'ancien EHPAD rue de l'Hôpital, présenté comme un enjeu important pour la commune. Selon la commune, la demande de reclassement en zone UA se justifie aussi par la nécessité de faciliter la restructuration ou la reconversion de ce site.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les documents du PLUi approuvé en 2019 consultés (rapport de présentation et pièces réglementaires) ne donnent pas, pour la commune d'Epfig, de justification détaillée et explicite du choix de classer en zone UE le secteur de centre-bourg aujourd'hui concerné par la demande communale. Ce secteur regroupe toutefois plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif (mairie, école, IME, EHPAD), ce qui permet de rapprocher ce choix de la logique générale d'u PLUi, qui réserve la zone UE aux équipements de ce type. La délibération du conseil municipal d'Epfig du 5 mars 2026 indique pour sa part que ce classement UE n'a pas été sollicité par la commune et qu'il est regardé localement comme une erreur matérielle, sans que les pièces consultées permettent de retracer plus précisément le raisonnement qui a conduit à ce zonage lors de l'approbation de 2019.

A l'occasion de la modification simplifiée n°1 du PLUi engagée en juin 2021 un ajustement limité à la parcelle 131 de la zone UE avait déjà été demandé sans pour autant remettre en cause l'ensemble du zonage UE d'Epfig. Le commissaire estime qu'il n'y a pas suffisamment d'élément pour conclure à l'erreur matérielle

Le dossier de modification n°2 reprend partiellement la demande exprimée par la commune. Il prévoit non pas un reclassement intégral en UA, mais un reclassement d'une partie de la zone UE en zonage mixte UA et UB. Il est ainsi prévu de permettre la reconversion de l'ancien EHPAD vers de l'habitat par un classement en UB, tandis que le secteur comprenant la mairie, l'école et l'IME retrouve une logique de zonage UA. Le dossier précise également que la partie non bâtie située au nord du site de l'EHPAD est maintenue en zone UE, faute de projet concret à ce stade.

Dans la contribution de L'EHPAD du Vignoble, établissement public hospitalier implanté sur plusieurs sites (EPFIG, DAMBACH-la-Ville, CHATENOIS) il est question d'une restructuration de l'offre d'hébergement pour personnes âgées. Cette restructuration, validée par l'ARS Grand Est, l'Assurance maladie et la Collectivité européenne d'Alsace, prévoit la fermeture du site de DAMBACH, la création d'un EHPAD neuf de 74 lits à EPFIG (rue de la Montagne) comprenant deux services Alzheimer, et l'extension du site de CHATENOIS. Les sites actuels d'EPFIG et de DAMBACH doivent être désaffectés et cédés, le produit de ces ventes étant intégré au plan pluriannuel de financement de l'opération. Le terrain de l'ancien EHPAD d'EPFIG (section 3, parcelles 124 et 130) est actuellement classé en zone UE (équipements publics), alors qu'il était auparavant en zone UA ; ce changement est présenté comme résultant d'une erreur matérielle intervenue lors d'une révision antérieure. (Voir plus haut) La commune d'EPFIG, estimant être déjà correctement dotée en équipements publics, ne souhaite pas acquérir ce site. Le conseil d'administration de l'EHPAD du Vignoble, par délibération du 5 mars 2025, demande la modification du zonage du site de l'ancien EHPAD d'EPFIG de UE en UA, en soutien à la commune, afin de permettre la cession du bien dans des conditions compatibles avec les intérêts financiers de l'établissement et le financement du projet de restructuration.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la contribution relative au reclassement du site de l'ancien EHPAD d'EPFIG (section 3, parcelles 124 et 130) actuellement en zone UE vers une zone à vocation d'habitat (UA). Le commissaire enquêteur relève que la réalisation d'un EHPAD neuf de 74 lits à EPFIG, incluant deux services Alzheimer, ainsi que l'extension du site de CHATENOIS, suppose la désaffectation et la cession des sites actuels d'EPFIG et de DAMBACH, le produit de ces ventes contribuant au plan pluriannuel de financement de l'opération.

Dans ce contexte, la reconversion de l'ancien site d'EPFIG en programme de logements, dont certains pourraient être adaptés et/ou sociaux pour personnes âgées, pourrait apparaître de prime abord compatible avec la localisation en cœur de bourg. Cependant cette localisation plaide également très fortement pour le maintien d'une « réserve » qui pourrait accueillir d'autres bâtiments et/ou services publics.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Produire une justification plus argumentée du choix de ne pas classer la parcelle en zone constructible.
- La CCPB compte-t-elle donner suite à la demande tel que formulée dans les deux contributions.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Préambule :

La CCPB souhaite rappeler que le dossier de modification n°2 intègre déjà un point visant à permettre le reclassement d'une partie de l'emprise de la maison de retraite, actuellement intégralement classée UE, en zone UB mixte, pour permettre la reconversion de la partie du site au profit d'un projet d'habitat (8. EPFIG - reclassement d'une partie de zone UE en zonage mixte (UA et UB).

Par cette modification, la collectivité donne une suite favorable à une demande de l'établissement dans l'objectif d'accompagner et de sécuriser son projet de transfert.

Demande formulée dans le cadre de l'enquête :

La demande vise à reclasser à la fois le terrain arrière de la maison de retraite maintenu en zone UE (zone d'équipements) et la partie bâtie que le dossier envisage de reclasser en UB, au profit d'un zonage à dominante d'habitat de type UA.

Justification relative au maintien du zonage UE :

Le maintien d'une partie du secteur en zone UE se justifie par la nécessité de préserver des réserves foncières stratégiques destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à court, moyen et long terme, y compris pour des besoins qui ne sont pas encore identifiés à ce jour.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de densification urbaine, un reclassement en zone urbaine mixte (UA ou UB) exposerait ces terrains à une pression forte en faveur de l'habitat, compromettant durablement la capacité des collectivités à répondre aux besoins futurs en équipements publics ou collectifs sur cette emprise stratégique (scolaires, sociaux, espaces publics, stationnement, etc.).

Ce choix s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, qui visent notamment à :

- Garantir un équilibre entre développement résidentiel et offre en services,
- Promouvoir une organisation urbaine fonctionnelle et durable,
- Maintenir une mixité des fonctions dans les cœurs de bourgs.

Caractère approprié du zonage :

Le secteur concerné regroupe déjà plusieurs équipements publics et d'intérêt collectif (mairie, école, maison de retraite, institut médicoéducatif) sur une emprise cohérente en cœur de village.

Le zonage UE en vigueur depuis l'approbation du PLUi en 2019 est donc approprié, proportionné et cohérent avec l'occupation de la zone, et ne peut donc être regardé comme une erreur matérielle, d'autant que ce secteur n'a jamais été destiné à accueillir un développement significatif d'habitat.

Contraintes urbaines du secteur en lien avec le projet envisagé par le propriétaire :

Le propriétaire indique envisager un programme d'habitat, incluant des logements adaptés ou sociaux pour personnes âgées.

Toutefois :

- La réglementation propre au logement social ne permet pas de garantir l'affectation pérenne de ces logements à un public senior ;
- Les règles de stationnement applicables aux logements sociaux limitent les obligations à une place par logement, indépendamment des règles du PLUi, faisant peser une pression sur l'espace public.

Dans ces conditions, la reconversion du site dans son ensemble (près de 0,7 hectares) pourrait conduire à la création de plusieurs dizaines de logements (jusqu'à 80 à 100 selon le zonage), sans garantie d'adaptation au contexte local.

En effet, le secteur présente déjà aujourd'hui des contraintes importantes : localisation en hypercentre de village, peu de stationnement existant, impossibilité de création de stationnement supplémentaire à proximité, projet de regroupement scolaire générant une augmentation des flux, desserte par une voirie étroite (rue de l'Hôpital de moins de 4,5 m sans trottoirs ni stationnement).

Dans cette configuration, l'accueil d'une opération de logements d'ampleur comparable apparaît incompatible avec les capacités du site, sauf aménagements structurants non étudiés à ce stade.



Rue de l'Hôpital actuelle, école et maison de retraite à gauche (google maps).

Par ailleurs, le classement en zone UA demandé par le propriétaire en lieu et place du zonage UB envisagé sur la partie Nord accentuerait les impacts d'un projet sur le cadre de vie, en permettant :

- Une densité plus élevée,
- L'absence d'obligation d'espaces verts,
- Des exigences réduites en stationnement par rapport à la zone UB (1 place par logement).

Absence de projet formalisé :

A ce jour, aucune démarche de concertation n'a été engagée par le propriétaire visant à associer conjointement les collectivités et la CCPB n'a été destinataire d'aucun projet ou étude permettant d'apprécier ou d'ouvrir une discussion sur :

- Les besoins en équipements,
- Les aménagements nécessaires (stationnement, voirie, espaces publics),
- La compatibilité du projet avec le fonctionnement du centre-bourg.

Dans ce contexte, les collectivités ne sont pas en mesure d'évaluer les impacts du projet envisagé et doivent faire preuve de prudence, afin de garantir la préservation du cadre de vie, de la sécurité et de la tranquillité publiques du centre-village.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le maintien du zonage UE apparaît justifié au regard de l'intérêt général, de la cohérence du document d'urbanisme et des contraintes du site.

Par conséquent, il n'est pas souhaité donner suite à la demande de reclassement.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB.

5.1.13 Observation N°16 Registre dématérialisé

Commune : Andlau

Contributeur : Monsieur Seyfrid Michel

Monsieur Seyfrid demande l'exécution d'une décision du conseil municipal de la ville d'Andlau relative aux micro-parcelles 149 et 150 située en section 1 à Andlau.

Le relevé des décisions du conseil municipal du 15/1/2014 énonce :

« Les micro parcelles 149 et 150 seront réintégrées à la zone UB (Courrier4). Il s'agit d'une erreur matérielle du projet de PLU qui sera rectifiée au PLU approuvé. »

Ce relevé de décisions a été publié pour donner suite à l'enquête publique relative à la révision et la transformation en PLU du POS d'Andlau.

Cette décision n'a jamais été exécutée.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a examiné la demande formulée par M. Seyfrid le 25 novembre 2013 dans le cadre de l'enquête publique citée plus haut. Cette demande garde toute sa validité et est totalement justifiée. La commune d'Andlau reconnaît que le classement en IAU des parcelles 149 et 150 relève d'une erreur matérielle

Le commissaire enquêteur estime que cette contribution mérite un examen attentif et qu'il faut rechercher une solution qui réponde favorablement à la demande, sans toutefois remettre en cause la robustesse juridique de la M2 du PLUi du Pays de Barr.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- o Répondre à la demande formulée par M. Seyfrid.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La demande n°16 sollicite une modification de zonage des deux parcelles section 1 n°149 et n°150, actuellement situées dans la zone IAU du Pflaenzer, pour un reclassement en zone UB. Après analyse la commune ne souhaite pas modifier la zone IAU du Pflaenzer car celle-ci est dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble et couverte à cette fin par une OAP sectorielle. **Elle ne souhaite ainsi pas donner suite à la demande.**

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB mais invite la CCPB à reconsidérer sa position. La justification apportée au regard des 96 mètres carrés que représentent les deux micro-parcelles et de l'historique des décisions relatives à cette demande réitérée n'est pas suffisante. (voir documents joints à la contribution de M. Seyfrid)

5.1.14 Observation N°17 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Monsieur Guillaume Marjerie. La contribution est émise au nom d'un collectif d'habitants du quartier du Lerchenberg. Elle est accompagnée d'une feuille émargée de 18 signatures

La contribution vise à proposer des ajustements ciblés au règlement écrit, aux OAP et au règlement graphique, pour la zone UB et le secteur « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller » ainsi que pour le secteur Lerchenberg.

Points relatifs au règlement proposé dans le projet.

Les habitants contestent la suppression de certaines dispositions de l'article 9 UB (insertion dans le contexte) et de l'article 10 UB (caractéristiques architecturales), qui encadrent la position et le niveau de l'entrée principale des constructions. Ils estiment que cette suppression crée un vide réglementaire susceptible d'autoriser des entrées en hauteur (R+1, R+2, combles) multiples par bâtiment, au détriment de l'homogénéité architecturale et de la sécurité des accès.

Les propositions formulées sont les suivantes. :

- Maintenir le paragraphe 2 de l'article 9 UB imposant que le niveau de l'entrée principale soit adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.
- Préciser qu'une seule entrée peut être considérée comme entrée principale par bâtiment.
- Préciser qu'une entrée de garage ne constitue pas une entrée principale.

Sur l'article 19 (stationnement), les habitants approuvent le renforcement des caractéristiques des aires de stationnement (augmentation de la taille des places, exigences de manœuvre, revêtements perméables, etc.), mais jugent la rédaction incomplète. Ils pointent que le paragraphe 1.5 ne précise pas que les manœuvres de retournement doivent se faire à l'intérieur du terrain d'assiette, ce qui pourrait autoriser des retournements sur la voie publique pour des parkings collectifs en bord de rue.

Ils proposent d'ajouter explicitement que les espaces de stationnement collectifs doivent intégrer les espaces de circulation, manœuvre et retournement « au sein des parkings collectifs », c'est-à-dire sur le terrain privé, afin de garantir la sécurité et de limiter l'impact sur la voirie publique.

Points relatifs à l'OAP Jean Herrmann – Chemin de Zellwiller

Les signataires rappellent que l'OAP prévoit l'urbanisation de ce secteur en deux phases (1.8 ha immédiatement urbanisable à l'est, 1.8 ha à partir de 2032 à l'ouest) dans une zone actuellement végétalisée d'environ 4 ha. Ils jugent la seule obligation de planter un arbre fruitier par parcelle insuffisante pour compenser la perte de perméabilisation des sols et des îlots de fraîcheur associée à l'urbanisation d'un secteur enclavé.

Deux grands types de demandes sont formulés.

- Création de trois zones non constructibles dédiées à la perméabilisation des sols et à la conservation d'îlots de fraîcheur, sur l'ensemble du périmètre IAU, en cohérence avec les objectifs d'adaptation au changement climatique (gestion du ruissellement, réduction des îlots de chaleur)
- Renforcement des exigences de végétalisation des fonds de parcelles au sud et au nord, déjà évoquées dans l'OAP, pour assurer une transition végétale avec le tissu urbain existant.

Par ailleurs, les habitants relèvent une contradiction entre la note de présentation, qui limite les zones IAU à 8 m à l'égout dans la limite de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 + combles), et un passage de l'OAP mentionnant des constructions jusqu'à R+3. Ils demandent de clarifier et d'harmoniser les documents pour confirmer une limitation à trois niveaux maximums pour ce secteur (R+1+combles).

Le document signale que les parcelles 0070, 0586 et 598, section 13, en zone UB, sont situées au sein d'un lotissement pavillonnaire des années 1960, caractérisé par des maisons individuelles de R+1 ou R+combles, avec des hauteurs de faîtage observées entre 6 m et 9 m. La modification du PLUi abaisse la hauteur en UB de 9 m à 8 m à l'égout de toit, ce qui permettrait néanmoins une hauteur faîtière d'environ 13 m compte tenu de la sous-pente autorisée.[6](#)

Les habitants demandent la création, sur ces parcelles, d'un sous-secteur à hauteur limitée à 5 m à l'égout (analogique à celui déjà accordé au secteur UC « Bodenreben/Bodenfeld »), conduisant à une hauteur de faîtage maximale d'environ 10 m. Ils motivent cette demande par la nécessité de respecter le gabarit existant, la qualité paysagère et le cadre de vie, tout en permettant des formes un peu plus denses (habitat intermédiaire, groupé ou en bande).

Analyse du commissaire enquêteur

La contribution est structurée section par section (règlement écrit, OAP, secteur Barr, secteur Lerchenberg) et renvoi de manière précise aux articles, pages et extraits des documents du projet de modification du PLUi (règlement, OAP, évaluation environnementale, note de présentation). Chaque remarque repose sur l'identification, par le contributeur, d'une suppression, d'une contradiction ou d'une insuffisance dans les textes de la modification n°2, suivie de propositions de rédaction concrètes.

Les habitants s'appuient explicitement sur les objectifs du PLUi et de sa modification n°2 : densification maîtrisée, amélioration des caractéristiques des aires de stationnement, adaptation au changement climatique, augmentation des espaces verts et des revêtements perméables.

Les demandes relatives aux zones perméables, à la limitation de hauteur et à l'encadrement des entrées principales sont alignées sur ces objectifs (qualité urbaine, insertion paysagère, sécurité, cohérence du tissu bâti).

- Sur les entrées principales, la demande de n'autoriser qu'une seule entrée principale par bâtiment et de la situer au niveau de la voirie n'a pas d'impact direct sur la constructibilité brute, mais encadre les formes architecturales et les accès.
- Sur le stationnement, l'exigence de manœuvres et retournements internes au terrain peut augmenter la surface dédiée aux circulations et réduire marginalement la surface constructible pour des opérations d'habitat collectif.
- Sur le secteur Jean Herrmann / chemin de Zellwiller, la création de trois zones non constructibles et la limitation stricte à trois niveaux maximaux réduiraient la densité potentielle par rapport à une IAU à 8 m ET pouvant aller à R+3.
- Sur le Lerchenberg, la création d'un sous-secteur à 5 m ET baisserait sensiblement le gabarit possible (faîtage environ 10 m au lieu de 13 m), avec un effet limitatif sur la hauteur et les volumes construits.

Le commissaire enquêteur estime que ces effets restent localisés (petit nombre de parcelles à Lerchenberg, un secteur d'IAU à Barr) et ne remettent pas en cause l'ensemble du dispositif de densification du PLUi.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Confirmer ou infirmer la réalité des contradictions signalées entre la note de présentation et les OAP sur le secteur Jean Herrmann / chemin de Zellwiller, et apprécier la nécessité d'une harmonisation.
- Apprécier l'équilibre entre l'objectif de densification et les demandes de limitation de hauteur au Lerchenberg et en IAU.
- Examiner si un encadrement plus strict des accès et des manœuvres de stationnement est compatible avec les pratiques d'urbanisme courant et reste proportionné.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La contribution intègre plusieurs demandes aussi la réponse est apportée point par point pour plus de clarté.

Observation	Réponse de la collectivité
Règlement écrit : Art. 9 UB : propose de préciser qu'une seule entrée ne peut être considérée comme entrée principale par bâtiment et qu'une entrée de garage ne peut être comptabilisée comme entrée.	La collectivité ne voit pas l'intérêt de limiter le nombre d'entrées aux constructions. Par exemple, une des caractéristiques du logement dit intermédiaire (qui se veut un intermédiaire entre l'individuel et le collectif), est qu'au sein d'une même construction, chaque logement bénéficie de son entrée indépendante directement accessible depuis les espaces extérieurs, ceci participant à améliorer la qualité de vie et la promiscuité au sein d'une même copropriété. Il est aujourd'hui démontré que le bien-être des habitants d'une copropriété est amélioré lorsque les accès aux logements sont partagés avec un nombre réduit de logements. Il n'est pas souhaité donner suite à cette demande.
Règlement écrit - Stationnement : Demande d'ajuster le règlement écrit pour mieux encadrer la gestion du stationnement / préciser que les manœuvres de retournement des véhicules doivent s'opérer au sein des parcs de stationnement collectifs.	Il est proposé de donner suite à la proposition qui est pertinente et relève un manquement de la rédaction actuellement envisagée. Il est proposé de compléter l'article 19 (Types et principales caractéristiques des aires de stationnement) mais également l'article 21 (Desserte par les voies publiques ou privées) pour limiter les accès aux projets, et ainsi s'assurer que les espaces de manœuvre liés aux stationnements soient bien organisés sur le terrain du projet et non sur la voie publique adjacente. En effet, chaque accès à une place de stationnement est à considérer comme un accès au sens du PLUi et peut ainsi être réglementé. Il semble également à la CCPB que cette évolution réponde à la demande précédente sur l'article 9 de manière plus pertinente.
<u>Ajustement du règlement écrit proposé – dispositions applicables à toutes les zones :</u>	

Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

- 1.5. Les espaces de stationnements collectifs* doivent prévoir les espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée sur le terrain d'assiette du projet.

Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

8. Tout accès doit préserver la sécurité des usagers des voies publiques et des usagers de ces accès.
9. Le nombre d'accès carrossables depuis les voies publiques* ou privées est limité à deux par unité foncière.
- En cas d'autorisation d'urbanisme valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et aux opérations situées au sein d'un périmètre de ZAC.

Zonage :

Sollicite l'inscription d'une zone à hauteur limité à 5 m à l'égout pour les parcelles section 13 n° 0070, 0586, 598 :



Il n'est pas possible de donner suite à cette demande dans le cadre de la présente enquête publique car la procédure est à un stade trop avancé.

La demande constitue en effet une évolution substantielle des droits à construire pour les propriétaires concernés et intégrer cette modification après enquête publique, et donc sans possibilité pour les propriétaires de donner un avis ne semble pas pertinent aux collectivités.

Enfin, créer un tel pastillage impactant précisément 2 propriétaires alors même que la demande est formulée par le propriétaire situé entre les deux (au niveau de la flèche rouge), tout en maintenant une hauteur supérieure pour lui-même, constitue une inégalité de traitement non justifiable.

Les collectivités (ville et CCPB) ne souhaitent ainsi pas donner suite à la demande.

OAP SECTEUR "JEAN HERMANN/CHEMIN DE ZELLWILLER" :

Proposition d'inscrire 3 zones inconstructibles + création de fonds de parcelles à végétaliser.

Mettre en lien l'OAP avec le règlement écrit concernant la

Concernant l'inscription de boisements protégés à l'OAP sectorielle, une demande similaire avait déjà été faite dans le cadre de la concertation préalable liée à la procédure et la réponse ci-dessous formulée.

Extrait du bilan de la concertation :

« L'OAP sectorielle contient déjà des orientations d'aménagement visant à assurer la protection du patrimoine arboré existant dans la mesure du possible (« La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum. »

hauteur limité à 3 niveaux
(R+1+combles) et 8 m à l'égout.



puis « Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain. »).

Les orientations inscrites dans le corps du texte de l'OAP s'imposent aux opérations en complément et de la même manière que les éléments indiqués au schéma de principes d'aménagement.

Par ailleurs, les OAP ont vocation à définir les grandes orientations d'aménagement et de programmation (définissent le cadre) mais doivent rester dans un juste niveau de détail pour apporter une souplesse d'interprétation et des marges de manœuvres indispensables à la phase projet, permettant d'adapter ses caractéristiques aux contraintes réelles du site et au parti-pris architectural. Les collectivités estiment qu'en l'état l'OAP répond à ces enjeux en identifiant les arbres et boisements les plus importants du site au schéma (situés sur la phase 1) et qu'il reviendra au porteur de projet de démontrer la bonne prise en compte de l'ensemble des orientations indiquées à l'OAP dans le cadre de son projet (permis d'aménager). »

Il n'est donc pas souhaité inscrire ces boisements au schéma de l'OAP.

Il est toutefois proposé de matérialiser au schéma d'aménagement une frange végétalisée en limite Sud de secteur, en complément du texte de l'OAP qui l'indique déjà.

La mention concernant des constructions R+3 à l'OAP sera ajustée pour une meilleure lisibilité, s'agissant effectivement d'une incohérence avec le règlement écrit modifié.

Proposition compléments notice (extraits de zonage sur Barr) : la notice de présentation sera complétée pour plus de clarté.

Enfin, il est indiqué au demandeur que la règle de plantation d'un arbre à haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces verts imposée par l'article 16 de la zone IAU a vocation à s'appliquer à chaque lot issu de la division réalisée dans le cadre du permis d'aménager relatif à l'opération d'aménagement d'ensemble, et non à la situation parcellaire avant aménagement et redécoupage.

Ajustement de l'OAP Barr – secteur « Jean Hermann » proposé :

Mesures d'insertion paysagère

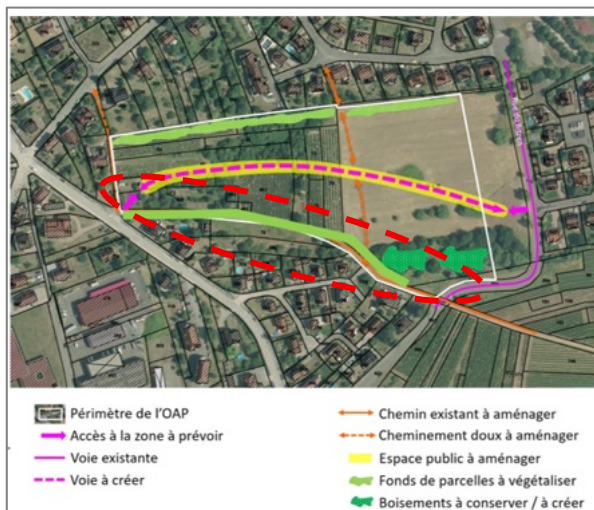
L'alignement d'arbres qui accompagne la voie ferrée à l'Ouest de la zone devra être préservé.

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site **et à assurer une transition douce des gabarits de constructions avec le tissu avoisinant (maximum R+2 à R+3).**

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

Ajout d'une transition végétalisée en limite Sud de secteur, identiquement à la limite Nord :



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Règlement écrit (articles 19 et 21 des dispositions applicables à toutes les zones) et OAP Barr – secteur « Jean Hermann ».

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB

5.1.15 Observation N°18 Registre dématérialisé

Commune : Bernardvillé

Contributeur : Monsieur Nicolas Deluntsch

Le courrier défend de façon argumentée le reclassement en zone constructible d'une parcelle aujourd'hui classée en zone A,

L'auteur demande le reclassement de la parcelle n°348 en section 2 d'une surface de 7 à 70, située à Bernardvillé, de la zone agricole vers une zone constructible, en se fondant sur la continuité bâtie, la desserte par le chemin d'Andlau, la proximité des réseaux et l'absence d'usage agricole.

Il qualifie le classement actuel de « rupture artificielle » dans un tènement homogène, présente la parcelle comme une « dent creuse » en tissu urbanisé, et estime que le maintien en zone A pourrait constituer une « erreur manifeste d'appréciation ».

Analyse du commissaire enquêteur

La contribution de M. Nicolas DELUNTSCH porte sur la parcelle cadastrée section 3 n°348/136, aujourd'hui classée en zone A, pour laquelle il sollicite un reclassement en zone constructible en faisant valoir la continuité du bâti existant, la desserte par la voirie, la proximité des réseaux et l'absence d'exploitation agricole effective.

Si ces éléments traduisent une urbanisation environnante et une desserte technique déjà existante, ils demeurent centrés sur la situation individuelle de la parcelle. Ils ne suffisent pas, à ce stade, à remettre en cause le choix de zonage existant.

La qualification de "dent creuse" et l'allégation d'une possible "erreur manifeste d'appréciation" relèvent d'une analyse unilatérale.

En l'absence d'éléments complémentaires démontrant que le reclassement sollicité serait compatible avec les objectifs globaux du PLUi, avec la préservation du foncier agricole et avec les orientations d'aménagement du secteur, le commissaire enquêteur émet des réserves sur l'opportunité de donner suite à cette demande individuelle de reclassement dans le cadre de la présente modification.

Le commissaire enquêteur estime que la commune et la communauté de communes peuvent réexaminer, dans un cadre d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, la cohérence d'ensemble du front bâti et des limites de zone dans ce secteur, plutôt que de procéder, au cas par cas, à des ajustements ponctuels détachés de la vision d'ensemble du projet de territoire.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Indiquer si la collectivité entend donner suite à la demande de reclassement en zone constructible.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La référence cadastrale indiquée semble erronée : la section 2 s'arrêtant au numéro de parcelle n°84, aucune parcelle 136 ou 348 n'y existe.

S'agissant de la parcelle n°348 en section 3 propriété de m. Nicolas DELUNTSCH, le passage d'une parcelle de zone agricole (A) à une zone urbaine (U) n'est pas possible par voie de modification du PLUi, mais relèverait d'une procédure de révision du document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique.



Localisation de la parcelle section 3 n°148

Concernant le contexte de la parcelle, celle-ci ne répond pas exactement aux critères d'une dent creuse puisqu'elle n'est pas située dans le tissu urbain existant entre deux parcelles bâties. Celle-ci est plutôt située en entrée de ville, au-delà de la limite de l'agglomération, et par ailleurs située hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLUi.

Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique, mais le demandeur est invité à solliciter dans un premier temps une évolution de l'enveloppe urbaine du SCOT dans le cadre d'une enquête publique future de ce document de rang supérieur au PLUi. Seul un tel ajustement permettrait à la Communauté de communes d'intégrer sa parcelle aux zones urbanisées du PLUi.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB et invite M. Deluntsch à poursuivre son intention à l'occasion de la procédure liée à l'évolution du SCOT du Piémont des Vosges.

5.1.16 Observation N°19 Registre dématérialisé

Commune : Mittelbergheim

Contributeur : Monsieur Watt Louis

M. Watt souhaiterait savoir si la parcelle n°01 de la zone 1 à Mittelbergheim pourrait, à terme, être classée comme urbanisable, dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur ou lors d'une éventuelle révision de celui-ci.

Dans le cadre du document en vigueur la parcelle est située en zone Aa et les constructions potentielles sont strictement encadrées et le cas échéant, possible au seul bénéfice d'une exploitation agricole.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime ne pas être en mesure de répondre à l'interrogation de M. Watt`.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser la position de la CCPB sur cette demande d'évolution du classement de la parcelle vers une zone urbanisable.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle n°1 section 1 est située dans le périmètre AOC viticole inconstructible du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges et hors enveloppe urbaine de celui-ci – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

C'est pourquoi la parcelle est classée en zone agricole inconstructible Aa. Son reclassement en zone urbanisable n'est pas possible par voie de modification du PLUi mais nécessiterait une procédure de révision.

Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique, mais le demandeur est invité à solliciter dans un premier temps une évolution de l'enveloppe urbaine du SCOT dans le cadre d'une enquête publique future de ce document de rang supérieur au PLUi.

Seul un tel ajustement permettrait à la Communauté de communes d'intégrer sa parcelle aux zones urbanisées du PLUi.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB et invite M. Watt à poursuivre son intention à l'occasion de la procédure liée à l'évolution du SCOT du Piémont des Vosges.

5.1.17 Observation N°20 Registre dématérialisé

Commune : Andlau

Contributeurs : Monsieur et Mme Seyfrid Michel

M. et Mme Michel Seyfrid, demeurant [REDACTED] à Andlau, demandent la modification de zonage de la parcelle cadastrée section 11 n°148, actuellement classée en zone agricole. Ils indiquent que cette parcelle se situe à proximité d'un forage d'eau implanté sur la parcelle n°261, à côté d'un ancien garage édifié à 5–6 m du forage et d'une maison située sur la parcelle n°257 à environ 40 m. Compte-tenu de ce qui précède, les requérants sollicitent le classement de la parcelle 148 en zone UB, en cohérence selon eux avec la maison existante à 40 m du forage, et font valoir la possibilité de raccordement du terrain aux réseaux publics existants de la rue des Pèlerins sans coût supplémentaire pour la commune.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la demande de reclassement en zone UB de la parcelle section 11 n°148, actuellement en zone agricole. Au vu des seules pièces fournies dans le cadre de la présente enquête, il estime ne pas disposer d'éléments techniques et réglementaires suffisants pour se prononcer sur l'opportunité d'un changement immédiat de zonage (notamment au regard de la protection de la ressource en eau, et des orientations supérieures de planification comme le SCOT)

L'examen de la situation foncière montre toutefois que la parcelle 148 s'insère dans un ensemble déjà bâti, à proximité immédiate d'un bâtiment existant et en continuité d'une habitation, ce qui s'apparente à une véritable « dent creuse » au sein du tissu urbain.

Dans ces conditions, et sous réserve d'analyses complémentaires à conduire par les collectivités compétentes, le commissaire enquêteur considère que la question d'un éventuel reclassement de cette parcelle pourrait utilement être réexaminée dans le cadre d'une prochaine révision du SCoT ou du PLUi, procédures plus adaptées pour apprécier globalement l'évolution du zonage et la consommation d'espace.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Faire connaître sa position sur la demande de reclassement en zone UB.
- Préciser si cette parcelle pourrait faire l'objet d'un réexamen au regard de sa localisation, de la proximité des réseaux et des enjeux éventuels liés à la protection de la ressource en eau.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle section 11 n°148, actuellement en Aa, est située à une distance de 40 m autour d'un forage d'eau existant sur la parcelle n°261 et faisant l'objet d'une servitude. Il indique que des constructions existent déjà à des distances inférieures à son terrain et le secteur était classé Nf dans l'ancien document d'urbanisme. Le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

Par ailleurs, depuis le document d'urbanisme communal antérieur au PLUi, l'ancien zonage Nf correspondait déjà à des espaces naturels de la commune ou les constructions à usage d'habitation n'étaient pas permises.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB.

5.1.18 Observation N°23 Registre dématérialisé

Commune : Epfig

Contributeur : M. Nicolas Thevenin (Credit Mutuel Aménagement Foncier)

L'observation du Crédit Mutuel Aménagement est globalement cohérente avec l'économie de la modification n°2 du PLUi et peut raisonnablement faire l'objet d'une prise en compte partielle, au moins sur le principe d'harmonisation rédactionnelle de l'OAP 18 avec l'OAP thématique « Habitat ».

Dans le contexte de la modification n°2, la contribution relève que la nouvelle définition de « l'habitat groupé » dans l'OAP thématique « Habitat » (incluant maisons accolées, bi-famille, formes intermédiaires ou collectifs) clarifie utilement les typologies admises.

Elle souligne que l'OAP n°18 « Rue des Champs » distingue encore séparément l'habitat collectif et l'habitat en bande dans les paragraphes 6 « Programmation et formes urbaines » et 7 « Schéma de principes d'aménagement »

Le pétitionnaire demande d'harmoniser l'OAP 18 avec l'OAP thématique « Habitat », en : adaptant le paragraphe 6 pour indiquer des formes urbaines variées, composées d'habitat individuel en franges nord et est et d'habitat groupé (maisons en bande, accolées ou bi-familles, formes intermédiaires et/ou collectif). Il demande également la modification modifiant du paragraphe 7 et sa légende pour refléter cette définition élargie de l'habitat groupé.

La demande vise une meilleure cohérence interne entre OAP thématique « Habitat » et OAP sectorielle n°18, ce qui s'inscrit dans la logique même d'une modification thématique cherchant à clarifier les formes urbaines admises.

Analyse du commissaire enquêteur

La proposition apparaît cohérente Le commissaire enquêteur estime que l'harmonisation rédactionnelle de l'OAP n°18 mérite l'examen approfondi par la CCPB

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Se prononcer sur l'opportunité d'une harmonisation rédactionnelle entre les deux OAP.
- Indiquer si une suite positive est envisagée à la demande formulée.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Après analyse la demande semble pertinente. Une OAP n'a pas vocation à définir strictement le nombre et la typologie des logements mais doit définir les grandes orientations d'aménagement qui s'appliquent au secteur. Il est donc proposé de mettre en cohérence la typologie des logements avec l'OAP habitat modifiée et de simplifier la partie "programmation et formes urbaines" de l'OAP sectorielle, comme ci-dessous.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement de l'OAP sera mis en concordance de cette évolution en regroupant les deux typologies "collectif" et "en bande".

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

OAP Epfig – secteur "rue des champs" modifiée : (+ schéma d'aménagement de l'OAP modifié en cours de production)

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat conformément à l'OAP thématique habitat.

L'habitat dense de type collectif et groupé devra s'implanter prioritairement en partie Sud du secteur et les formes moins denses en partie Nord, conformément au schéma de principe ci-dessous.

Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées et se composeront :

- d'habitat individuel en franges Nord et Est (environ 30 logements);
- d'habitat intermédiaire de type maison en bande (environ 12 logements);
- d'habitat collectif (environ 2 collectifs d'environ 10 logements chacun).

L'article 6 des zones IAU du règlement écrit donne la possibilité d'indiquer, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions particulières concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Au sein du périmètre de la présente OAP, il est fait usage de ce principe d'exception concernant l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques lorsque celles-ci concernent des sentiers et cheminements exclusivement réservés aux modes doux (piétons, cycles). Dans ce cas, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers ou au cadre de vie, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB.

5.1.19 Observation N°24 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeurs : Monsieur et Madame Huchelmann

Les époux Huchelmann indiquent être propriétaires d'un terrain situé en zone IAU du Bodenreben 2 (section 12, parcelle 161) inclus dans le futur projet d'aménagement, auquel ils déclarent adhérer. Ils sont également propriétaires d'un terrain en section 12, parcelle 87, classé en zone UB, mais enclavé, qu'ils ne peuvent desservir qu'en traversant un secteur maintenu en IIAU, ce qui rend impossible la réalisation d'une construction dans l'état actuel des zonages et des accès. Ils sollicitent donc l'extension de l'ouverture à l'urbanisation (passage de IIAU à IAU) au droit de leur parcelle, afin de permettre la création d'un accès et la constructibilité effective de leur terrain.

Analyse du commissaire enquêteur

L'enjeu soulevé est réel sur le plan foncier (parcelle UB enclavée, difficulté d'accès), mais il s'agit d'une problématique individuelle. En conséquence, le commissaire enquêteur prend acte de la situation exposée mais estime que

la demande d'extension de la zone à urbaniser au droit de la parcelle UB des époux Huchelmann, n'est pas justifiable dans le cadre de la modification N°2.

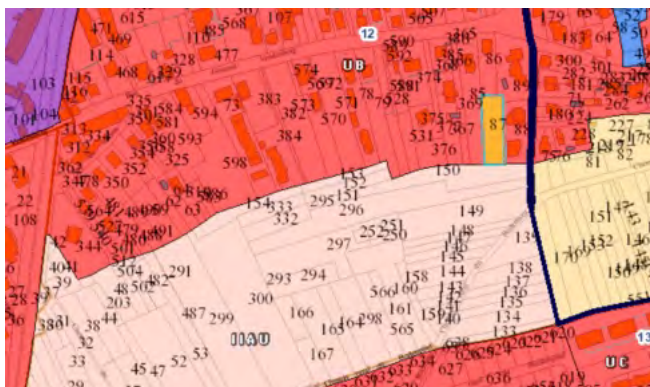
Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- La CCPB peut-elle faire connaître sa position sur la demande de M. et Mme Huchelmann tendant à étendre l'ouverture à l'urbanisation au droit de la parcelle section 12 n°87, afin de permettre sa desserte et sa constructibilité effective ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle mentionnée est actuellement en zone UB du PLUi (immédiatement constructible). En cas de division parcellaire, le code civil dispose que la formation de parcelles enclavées est interdite, et impose ainsi que la desserte de la seconde ligne soit assurée depuis la parcelle divisée. Lors de l'enregistrement de la division parcellaire, une servitude de passage a obligatoirement été inscrite sur la parcelle avant et c'est par celle-ci que la seconde ligne doit être desservie depuis la rue du Gal Vandenberg.

Par ailleurs, la demande nécessiterait une modification du périmètre ouvert à l'urbanisation, correspondant à une modification de l'économie générale de la procédure incompatible avec la présente enquête publique.



Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB.

5.1.20 Observation N°25 et 55 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeurs : Monsieur Bohn Richard et MME Valerie Mattern

Les deux contributeurs signalent leur soutien au projet Bodenreben 2 pour des raisons strictement personnelles. Propriétaires d'un terrain sur le site il souhaite le vendre.

5.1.21 Observation N°30 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

La contribution consiste en une synthèse partielle de l'AVIS de la MRAe sur le projet de modification N°2 du PLUi de Barr et plus spécifiquement sur l'avis par rapport au projet Bodenreben 2.

Le commissaire enquêteur confirme qu'il a pris connaissance de manière détaillée et approfondie de l'avis de la MRAe joint au dossier.

5.1.22 Observation N°31 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

Le contributeur, qui se base sur un article de presse de mai 2025 et sur ses propres relevés, dresse une liste des constructions en cours et en projet à Barr en 2025-2026 (état au 1-4-2026).

Le commissaire enquêteur prend acte mais estime qu'il n'y a pas matière pour formuler une appréciation.

5.1.23 Observation N°33 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

La contribution ne mentionne aucun point relatif à l'objet soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur ne formule pas appréciation.

5.1.24 Observation N°33 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

La contribution est formulée comme suit : « Tout cela est irraisonné, autorisé de tel projet alors qu'il n'y pas les structures pour de telles envergure

Le commissaire enquêteur ne formule pas appréciation. La formulation de la question suggère que le contributeur s'oppose à l'ensemble projet sans toutefois apporter d'arguments appréciables.

5.1.25 Observation N°34 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Mme Baumann Inès

La contributrice émet un avis défavorable au projet de logements à Barr.

Elle indique avoir le sentiment que le dossier d'enquête publique, compte tenu de son volume de pages, dissuade le public de le lire, et regrette l'absence de réunion publique explicative malgré des demandes de la communauté de communes et du groupe minoritaire au conseil municipal de Barr.

Elle estime que, compte tenu des logements vacants, des nombreux logements déjà en construction et de biens disponibles à la vente, il est prématuré de construire de nouveaux logements.

Elle exprime également une inquiétude sur l'augmentation du trafic sur l'axe principal de la route de Sélestat, et considère qu'un développement futur doit être mieux réfléchi en termes de circulation, commerces, voirie et espaces verts.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur la lisibilité et le volume du dossier

Les pièces de l'enquête publique (note de présentation, rapport, règlement, OAP, plans) sont effectivement volumineuses car elles doivent présenter de manière complète les objectifs de la modification n°2, ses justifications, les incidences environnementales et les traductions réglementaires, conformément au Code de l'urbanisme et aux exigences d'évaluation environnementale. Ce volume n'a pas pour objet de dissuader le public, mais de garantir une information aussi complète et transparente que possible.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il s'est tenu à la disposition du public pendant l'ensemble de ses permanences, précisément pour aider, si besoin, à la compréhension des documents et à la lecture des enjeux du projet de modification.[1](#)

La contributrice regrette qu'aucune réunion publique n'ait été organisée dans le cadre de la présente procédure.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette attente, mais rappelle que la procédure de modification n°2 du PLUi repose juridiquement sur l'enquête publique réglementaire, associée à la mise à disposition de l'ensemble des pièces et aux permanences de l'enquêteur, sans qu'une réunion publique ne soit obligatoirement prévue par les textes.[1](#)

Il souligne toutefois que la remarque sur le besoin d'explications pédagogiques en séance publique pourra être utilement portée à la connaissance de la collectivité pour de futures procédures.

L'observatrice fait valoir l'existence de logements vacants, de plus de 200 logements en construction et de biens disponibles à la vente, ce qui, selon elle, rendrait prématurée la réalisation de nouveaux logements.

Le commissaire enquêteur note que le PLUi et la modification n°2 s'inscrivent dans le cadre des objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Piémont des Vosges, qui impose à la commune-centre de Barr un rôle particulier d'accueil de population, dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et de concentration en centralité.

Sur la circulation et la route de Sélestat

La contribution exprime une inquiétude forte quant au trafic futur sur l'axe principal, route de Sélestat (RD 1422).

Le dossier de modification n°2 mentionne une étude de circulation, qui conclut que le carrefour RD 210/RD 1422 est en capacité de supporter le trafic supplémentaire généré par l'aménagement de la zone Bodenreben 2, avec une marge de capacité, et sans nécessité immédiate de créer un second accès au sud.

Par ailleurs, le projet de quartier comprend le renforcement des liaisons douces (voie verte le long de la voie ferrée, maillage piéton/cycles) et une localisation à proximité de la gare et des équipements, ce qui vise à limiter une partie des déplacements automobiles et à organiser le développement autour des transports structurants.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend en considération les craintes exprimées sur la vacance actuelle, la circulation et la qualité de vie, qui renvoient à la perception locale du rythme de construction et des capacités d'accueil de Barr.

5.1.26 Observation N°36 Registre dématérialisé

La formulation de la formulation « Tout cela est irraisonné, autorisé de tel projet alors qu'il n'y pas les structures pour de telles envergure » n'offre pas assez de précision pour permettre au commissaire enquêteur de l'analyser.

5.1.27 Observation N°37 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

La contributrice explique qu'elle a choisi de venir vivre à Barr après Strasbourg pour bénéficier d'un environnement plus calme, plus vert et de meilleure qualité. Elle exprime aujourd'hui son inquiétude face à la multiplication des constructions, qu'elle perçoit comme une dégradation progressive du cadre paysager et de l'identité de la commune. Sans s'opposer frontalement au développement de Barr, elle appelle à une vigilance accrue pour préserver la qualité de vie et le paysage qui font l'attractivité de la ville.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur :

Le témoignage met en avant, de manière mesurée et respectueuse, l'attachement d'une habitante récente à la qualité paysagère et au caractère nature de Barr, qui constituent des enjeux déjà identifiés dans le projet de territoire. Il illustre un ressenti partagé par une partie de la population quant aux effets cumulés des nouvelles constructions sur le cadre de vie, sans toutefois formuler d'observation précise sur un secteur, une opération ou une règle du PLUi en particulier.

5.1.28 Observation N°38 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Constitutrice

:

Anonyme

La contributrice conteste la capacité de Barr à accueillir un nombre important de logements sur le secteur, en soulignant que les équipements et réseaux existants lui paraissent insuffisants. Elle met en avant les difficultés déjà rencontrées par l'école des Tanneurs et le périscolaire, qui conduisent à réorienter des enfants vers d'autres établissements, avec à la clé une hausse anticipée du trafic routier. Elle estime en outre que les voiries et pistes cyclables actuelles ne sont pas dimensionnées pour absorber les flux supplémentaires provenant d'un quartier ne disposant

que de deux axes d'accès au centre-ville, et s'interroge sur la pertinence, pour une capitale viticole, de détruire des vignes pour construire des immeubles.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur :

La contribution exprime des réserves fortes sur l'ampleur du programme de logements envisagé, en s'appuyant sur la perception de limites déjà atteintes en matière de capacités scolaires, périscolaires et de desserte viaire et cyclable. Elle traduit la crainte d'une dégradation de la qualité de vie liée à l'augmentation des trafics, ainsi qu'une sensibilité marquée à la préservation du vignoble, élément identitaire majeur de Barr.

5.1.29 Observation N°39 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Charles Nicolas

Le contributeur indique avoir choisi de s'installer à Barr pour sa tranquillité, et ressent aujourd'hui une forte augmentation de la population en peu de temps, avec une urbanisation qui gagne les espaces de nature et de vignes. Il estime que les équipements ne suivent pas ce développement, en particulier l'absence de nouveaux parcs pour enfants et d'espaces verts ombragés jugés essentiels dans le contexte d'étés de plus en plus chauds.

Il exprime une opposition nette à ce qu'il qualifie de « ville-dortoir » et conclut par un refus catégorique du processus engagé.

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette contribution traduit une opposition très affirmée au développement récent de Barr, perçu comme trop rapide et au détriment des espaces naturels et viticoles qui font partie de l'identité locale. Toutefois, l'observation reste générale et ne formule pas de demande ciblée sur un secteur, un phasage ou un aménagement précis,

5.1.30 Observation N°41 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributrice : Meyer Christine

La contributrice souligne que la configuration même de Barr rend, selon elle, toute augmentation significative du trafic routier quasi impossible, et qu'il serait prioritaire de traiter cette question de circulation avant d'augmenter encore le nombre de logements. Elle estime que les écoles, crèches et structures dédiées aux enfants et adolescents (activités culturelles, lieux de rencontre, piscine, etc.) sont saturées ou absentes, ce qui favoriserait des comportements délictueux liés à l'ennui. Elle met également en avant l'absence d'emplois sur place, qui enfermerait les habitants dans une dépendance à la voiture et renforcerait l'image de « cité-dortoir » tout en accroissant la pollution, alors même que le secteur concerné, idéalement situé près du centre-ville, du pôle santé et de la gare, pourrait selon elle accueillir en priorité des équipements collectifs (espaces pour les jeunes, les personnes âgées, lieux culturels, jardin, maison de l'enfance, espace de jeux couvert, etc.) plutôt que des logements dont la ville n'aurait pas besoin. Les références précises à la proximité du centre-ville, du pôle santé et de la gare laissent penser que la contributrice vise en particulier le secteur Bodenreben 2, même si ce dernier n'est pas nommé.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette contribution formule des réserves fortes sur la pertinence d'un nouveau programme résidentiel important, au regard d'un ressenti de saturation des réseaux viaires et des équipements scolaires, périscolaires, culturels et de loisirs pour la jeunesse. En insistant sur la proximité du centre-ville, du pôle santé et de la gare, la contributrice semble cibler le secteur Bodenreben 2 et propose d'y privilégier un projet d'équipements et d'espaces publics plutôt qu'une dominante de logements, afin d'éviter de renforcer le caractère de « ville-dortoir » et la dépendance automobile.

Si l'intention de la contributrice est de viser spécifiquement le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 à Barr, elle est invitée à se reporter au chapitre du rapport consacré à ce secteur (point "Barr – secteur Bodenreben 2, ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle"), qui détaille les justifications du projet ainsi que l'analyse de ses incidences environnementales ainsi qu'à l'appréciation du commissaire enquêteur et le la CCPB aux nombreuses contributions à ce sujet

5.1.31 Observation N°42 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : anonyme

La contribution est formulée comme suit « Avant de vouloir urbaniser la ville, il serait peut-être préférable de réhabiliter les bâtiments du centre-ville. De plus les infrastructures ne suivent pas à Barr. »

La formulation de l'observation ne permet pas d'identifier avec certitude à quel point précis de la modification n°2 du PLUi elle se rapporte. Si l'intention du contributeur est de viser spécifiquement le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 à Barr, il est invité à se reporter au chapitre du rapport consacré à ce secteur (point "Barr – secteur Bodenreben 2, ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle"), qui détaille les justifications du projet ainsi que l'analyse de ses incidences environnementales ainsi qu'à l'appréciation du commissaire enquêteur et le la CCPB aux nombreuses

5.1.32 Observation N°43 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : anonyme

La contribution est formulée comme suit : » Si la ville veut rester une commune à taille "humaine " où il fait bon vivre en harmonie avec la nature, ce n'est pas en rajoutant toujours plus de logements. Les infrastructures ne sont pas à la hauteur et ne pourront jamais l'être en raison de la topographie de la ville de Barr.

Si c'est pour créer une cité dortoir au détriment d'une vraie vie communale, quel est le bénéfice ? Un centre-ville très joli mais qui ne retient pas les commerces en raison des difficultés nombreuses d'accès et de stationnement.

C'est bien joli de penser à l'avenir, mais résolvez d'abord les "problèmes " du présent. »

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur :

La formulation de l'observation ne permet pas d'identifier avec certitude à quel point précis de la modification n°2 du PLUi elle se rapporte (point général, règle de zonage, OAP, ou secteur particulier). Dès lors, il n'est pas possible d'en tirer une analyse ciblée sur un volet déterminé du projet.

Si l'intention du contributeur est de viser spécifiquement le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 à Barr, il est invité à se reporter au chapitre du rapport consacré à ce secteur (point "Barr – secteur Bodenreben 2, ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle"), qui détaille les justifications du projet ainsi que l'analyse de ses incidences environnementales ainsi qu'à l'appréciation du commissaire enquêteur et le la CCPB aux nombreuses

5.1.33 Observation N°45 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributrice : Francilda

La contributrice, habitante de Barr depuis 2020, conteste le point n°2 de la M2, en estimant que le projet s'appuie sur des données démographiques datées (2019) et ne tient pas compte des besoins actuels. Elle met en avant, d'une part, la vacance de logements et la fragilisation du centre-ville, et, d'autre part, les risques d'augmentation du trafic liés à la construction d'environ 185 logements supplémentaires, dans un contexte de circulation déjà compliquée aux heures de pointe vers les établissements scolaires et le centre-ville. Elle demande en conséquence au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable sur ce point.

Même si la M2 est visée dans son ensemble, la référence aux 185 logements et aux effets sur la circulation renvoie clairement au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « Bodenreben 2 »

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

La contribution reprend des préoccupations largement exprimées par d'autres habitants de Barr : interrogation sur l'ampleur et le rythme du développement résidentiel, souhait de mieux mobiliser la vacance et les gisements internes, inquiétudes sur les impacts en matière de trafic et de sécurité routière. Elle ne fournit pas d'éléments techniques nouveaux (données chiffrées, contre-expertises), mais illustre de manière claire le ressenti d'une partie de la population sur la perception de « bâti trop rapide » et sur la congestion des accès au groupe scolaire et au centre-ville.

Cette observation ne conduit pas, à elle seule, à remettre en cause la légalité ou la faisabilité du projet Bodenreben 2, mais elle confirme l'importance :

- D'expliquer de façon plus pédagogique la justification actualisée des besoins en logements et la place du projet dans la stratégie intercommunale ;
- De poursuivre, aux stades opérationnels, les études de circulation et la concertation sur les aménagements nécessaires.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en tient compte dans son appréciation globale du sujet Bodenreben 2

5.1.34 Observation N°47 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Constitutrice : Dangoulème Nathalie

La contribution met en avant une inquiétude générale quant aux effets d'une urbanisation supplémentaire sur le cadre de vie, les nuisances sonores et la préservation des espaces verts et de la biodiversité. Elle plaide pour le maintien d'un espace de respiration végétalisé, jugé favorable à la fois au bien-être des habitants (notamment des enfants) et à l'équilibre écologique.

Analyse du commissaire enquêteur

La formulation de l'observation ne permet pas d'identifier avec certitude à quel point précis de la modification n°2 du PLUi elle se rapporte (point général, règle de zonage, OAP, ou secteur particulier). Dès lors, il n'est pas possible d'en tirer une analyse ciblée sur un volet déterminé du projet.

Si l'intention de la contributrice est de viser spécifiquement le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 à Barr, elle est invitée à se reporter au chapitre du rapport consacré à ce secteur (point "Barr – secteur Bodenreben 2, ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle"), qui détaille les justifications du projet ainsi que l'analyse de ses incidences environnementales ainsi qu'à l'appréciation du commissaire enquêteur et de la CCPB aux nombreuses contributions à ce sujet

5.1.35 Observation N°49 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Anonyme

L'habitant de Barr indique avoir lu le projet de modification n°2 et reconnaît la qualité du travail et la volonté d'inscrire le futur quartier dans le paysage. Il exprime toutefois des doutes sur l'opportunité de nouvelles constructions au regard du nombre de logements anciens vacants, de

logements neufs non encore commercialisés et de la fermeture annoncée de la tannerie, appelée à devenir une friche à réhabiliter.

Il interroge la collectivité sur l'existence d'un état des lieux récent portant sur ces différents gisements (vacances, logements neufs disponibles, friches comme la tannerie) et suggère de « freiner la bétonnisation » en priorisant la mobilisation du parc existant avant d'ouvrir de nouveaux secteurs, afin de conserver des espaces non urbanisés et « de l'espace pour respirer »

Analyse du commissaire enquêteur :

Au vu du dossier, la collectivité apporte des éléments de justification sur les besoins en logements et la dynamique récente de construction, mais sans aller jusqu'à un chiffrage détaillé du potentiel de recyclage du bâti existant à l'échelle de Barr. Le commissaire enquêteur renvoie le contributeur à l'analyse du commissaire enquêteur dédiée au secteur Bodereben 2 qui prend en compte de multiples contributions et qui expose la justification de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

5.1.36 Observation N°50 Registre dématérialisé

Commune : non précisée

Contributeur : Anonyme

La contribution est formulée comme suit, « Étendre les terrains constructibles et augmenter le volume d'habitant sans aucune infrastructure va augmenter la fracture sociale à moyen terme et accentuer le sentiment de ville dortoir. Aucun bénéfice pour la ville et ses citoyens, si ce n'est "parker" de nouveaux arrivants et étouffer une ville qui ne demande qu'à s'embellir. »

Le contributeur estime que l'extension des terrains constructibles et l'augmentation de population, sans création d'infrastructures, risquent d'accroître la fracture sociale et de renforcer le caractère de « ville-dortoir », sans bénéfice pour les habitants actuels. Il considère que cette urbanisation reviendrait surtout à « parquer » de nouveaux arrivants et à « étouffer » la ville, au lieu d'accompagner son embellissement.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

La contribution exprime une inquiétude générale sur un développement essentiellement résidentiel, non accompagné d'équipements et de services, perçu comme facteur de déséquilibres sociaux et de dégradation du cadre de vie. Elle ne porte pas sur un point réglementaire précis, mais interroge l'équilibre global entre création de logements, infrastructures, qualité urbaine et projet de ville.

5.1.37 Observation N°51 Registre dématérialisé

Commune : non précisée

Contributeur : Anonyme

La contribution est formulée comme suit : « Je suis favorable à ce projet qui permettra à notre ville de trouver une nouvelle dynamique et d'enrayer la baisse démographique qui se profile avec toutes ses conséquences (fermetures de classes, de services publics,) »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire prend acte.

5.1.38 Observation N°53 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Patryk

La contribution « Pourquoi toujours plus? Et des terres naturelles en moins. »

Le commissaire enquêteur juge cette contribution trop imprécise pour formuler une analyse.
Et/ou une appréciation

5.1.39 Observation N°54 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Thibaut Ackermann

M. et Mme Ackermann, propriétaires de la parcelle n°289 située en limite ouest de l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller » à Barr, se déclarent favorables à une urbanisation maîtrisée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans le quartier existant d'habitat individuel. Ils demandent d'abord la création explicite, dans l'OAP, d'une frange végétalisée continue en limite ouest (comme au nord et au sud) afin d'assurer la continuité paysagère, de réduire les impacts visuels des futures constructions et de préserver l'intimité des riverains. Ils soulignent ensuite les contraintes du chemin rural à l'ouest (largeur réduite, absence de trottoir et de lampadaires, voie unique d'accès à leur propriété et aux secours) et proposent que la commune acquière une bande de 2 m sur toute la longueur pour constituer une réserve foncière en vue d'un futur trottoir ou élargissement, garantissant la sécurité des mobilités douces et le croisement piétons/véhicules.

Enfin, ils jugent incompatible avec le tissu environnant la possibilité de gabarits R+2 à R+3 et demandent de limiter la hauteur à du R+1 ou R+1+combles et de réserver la frange ouest à de l'habitat individuel afin de préserver la qualité d'entrée de ville le long de la route de Sélestat, aujourd'hui majoritairement bordée de maisons individuelles des années 1950–1960

Analyse du commissaire enquêteur

Ces observations apparaissent argumentées et compatibles avec l'esprit du projet de modification n°2 ; Le commissaire enquêteur interroge la collectivité sur la possibilité d'étudier et potentiellement d'intégrer ces propositions dans le projet.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- La CCPB est-elle disposée à intégrer explicitement, dans l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », une prescription de frange végétalisée continue en limite ouest du secteur (au même titre que les limites nord et sud), et à mettre à jour en ce sens le schéma de principe d'aménagement ?
- Le maître d'ouvrage peut-il analyser les contraintes actuelles et futures de circulation sur le chemin rural ouest mentionné dans la contribution ?
- La CCPB envisage-t-elle d'ajuster les orientations de l'OAP en matière de gabarit bâti sur la frange ouest et en façade sur la route de Sélestat (par exemple en limitant cette zone à de l'habitat individuel ou à des hauteurs maximales de type R+1 à R+1+combles), et, le cas échéant, selon quelles modalités rédactionnelles et cartographiques ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le chemin "Beckenpfad" existant à l'Ouest de la zone IAU « Jean Hermann » est en effet étroit et ne permet pas d'accueillir une circulation supplémentaire liée à une nouvelle urbanisation de la zone. C'est pourquoi l'OAP indique que cette rue n'est destinée qu'à accueillir des circulations douces et que les accès circulés devront s'organiser par ailleurs.

En cas de création d'accès par cette portion du site en phase projet, l'aménagement devra inévitablement prévoir un élargissement de la voirie existante. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur n'est dans tous les cas pas permise immédiatement mais après 2032 et après urbanisation de la phase 1 à l'Est du secteur, aussi à ce stade il n'y a aucune perspective d'aménagement à court terme.

La mise en place d'un emplacement réservé dédié à l'élargissement de la rue pourra par ailleurs être étudiée lors d'une prochaine procédure.

Pour la proposition d'ajouter une frange paysagère sur cette limite Ouest de la zone, il est estimé que celle-ci n'est pas pertinente en ce que cette frange longe une voirie publique : aucun parcellaire privé n'est en contact immédiat et des besoins en termes d'accès pourraient exister depuis cette voie.

La correction de l'indication R+3 sera faite avec remplacement par R+2. Les images 3D proposées par la contribution démontrent précisément pourquoi les collectivités souhaitent réduire les hauteurs maximales à R+2 plutôt que R+3 permises actuellement, celles-ci ne permettant pas une intégration qualitative dans le paysage de la commune et du quartier (à noter toutefois que les toitures plates ne sont en général pas autorisés par l'Architecte des bâtiments de France à Barr, commune située en périmètre « monument historique » et « site inscrit du massif des Vosges »).

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Voir extrait de l'OAP modifiée au point 1.11. Observation n°17 Registre dématérialisé – Barr – M. Guillaume Marjerie.

5.1.40 Observation N°55 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributrice : Valerie Mattern

La contributrice, propriétaire de la parcelle n°45 située dans le secteur Bitzen/Bodenreben, se déclare pleinement favorable à la vente de son terrain et au projet d'urbanisation de cette zone. Elle explique que cette parcelle ne présente plus d'intérêt pour elle puisqu'elle n'habite pas Barr et que la situation d'attente a trop duré, en ajoutant que l'urbanisation permettrait d'éviter que le terrain ne devienne friche ou terrain vague.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.41 Observation N°56 Registre dématérialisé

Commune : Eichhoffen

Contributeur : Norgard Raphaël

Le contributeur demande la reclassification de la parcelle AM n°B39 à Eichhoffen, actuellement en zone agricole Aa, vers une zone urbaine UB, en faisant valoir qu'il s'agit d'une « dents creuses » entièrement entourée de parcelles bâties et intégrées au tissu urbain, sans effet d'extension du village ni consommation d'espace agricole structurant. Il indique que cette parcelle n'est plus exploitée depuis plusieurs décennies et que son maintien en zone agricole ne correspond plus ni à sa vocation réelle ni à l'objectif de préservation d'espaces agricoles fonctionnels. Il souligne aussi que le terrain est immédiatement mobilisable, desservi depuis la rue du Verger sans création d'infrastructures nouvelles, et que la modification n°2 du PLUi constituerait une opportunité pertinente pour corriger ce classement, ou à défaut inscrire le site parmi les secteurs à reconsidérer lors d'une future révision.

Analyse du commissaire enquêteur :

La demande est argumentée et s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en privilégiant le comblement d'un espace résiduel déjà inséré dans le tissu urbain, sans extension en lisière ni création de réseaux supplémentaires. Elle pose toutefois la question de l'opportunité d'introduire, dans le cadre de la procédure de modification N°2, il apparaît utile que la CCPB précise si la parcelle AM n°B39 répond aux critères qu'elle retient pour reclassement des dents creuses en zone urbaine dans le PLUi, et, dans la négative, si son inscription prioritaire dans le champ d'une prochaine révision du document d'urbanisme peut être envisagée.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser, au regard des critères appliqués par la collectivité, si la parcelle AM n°B39 peut être reclassée en zone UB dans le cadre de la modification n°2.
- Dans la négative, indiquer si son inscription prioritaire dans le champ d'une prochaine révision du document d'urbanisme est envisagée.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Comme déjà indiqué au demandeur, la parcelle indiquée est située en dehors de l'enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges et en secteur AOC inconstructible de celui-ci – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

C'est pourquoi elle est classée en zone agricole ou naturelle au PLUi. Les collectivités ne peuvent ni ne souhaitent donner suite à la demande de reclassement qui a déjà fait l'objet de nombreux échanges.

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.42 Observation N°61 Registre dématérialisé

Commune : Dambach-La-Ville

Contributeur : Kaufer Didier

La contribution porte sur l'OAP « Moenchhof » à Dambach-la-Ville, dont les propriétaires contestent le classement en zone IAU « urbanisable à partir de 2032 » et demandent son reclassement en zone IAU « urbanisable immédiatement ». Ils soulignent que ce secteur a déjà fait l'objet d'un projet avancé en 2017-2018 par la société « Carré de l'Habitat » (jusqu'au choix de la dénomination de la rue par le conseil municipal), ce qui démontre la faisabilité opérationnelle rapide de l'urbanisation. Ils mettent en avant la taille modérée de l'OAP (0,6 ha), son insertion « douce » dans un tissu pavillonnaire existant, ainsi que la structure foncière à propriétaire unique, en estimant que son impact sur les réseaux, la circulation et les équilibres locaux serait limité, contrairement à d'autres zones IAU déjà classées « urbanisables immédiatement » de plus grande ampleur.

Analyse du commissaire enquêteur

L'OAP thématique « Échéancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat » place effectivement le secteur IAU « Moenchhof » parmi les zones urbanisables à partir de 2032, dans une logique de phasage intercommunal visant à étaler les ouvertures à l'urbanisation, modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience et du ZAN. Sur Dambach-la-Ville, le choix communautaire privilégie une ouverture immédiate du secteur IAU « rue du Falkenstein » (2,91 ha) tandis que « Moenchhof », « rue de la Gare » et « rue du Bernstein » sont reportés après 2032, afin de concentrer d'abord le développement sur les secteurs jugés les plus structurants au regard des transports et des équipements.

Les arguments des pétitionnaires confirment la bonne cohérence locale et la maturité foncière du secteur « Moenchhof », mais n'invalident pas la stratégie de phasage globale, qui repose sur un équilibre à l'échelle des 20 communes. La modification n°2 du PLUi introduit une OAP "Échéancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat", en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme. Cet échéancier a pour objet d'organiser un accueil équilibré et progressif de la population à l'échelle des 20 communes, en cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics, tout en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans la perspective de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN. Il a été élaboré d'abord à l'échelle intercommunale puis décliné commune par commune, en fonction de considérations "stratégiques ou d'opportunité.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Expliciter les critères et éléments d'appréciation ayant conduit à ce classement dans l'échéancier.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La demande formulée vise à modifier l'échéance d'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone IAU, actuellement prévue à partir de 2032.

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU répond aux obligations du Code de l'urbanisme, introduites notamment par la loi Climat et Résilience de 2022.

Cet échéancier, intégré au PLUi via une OAP thématique, a pour objectif :

- d'encadrer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones,
- d'assurer une gestion économe du foncier,
- et de garantir un développement progressif et équilibré du territoire (cf. note de présentation du dossier).

Le classement des zones dans les différentes phases d'urbanisation a été conduite en lien étroit avec les communes concernées et résulte d'une analyse globale, fondée notamment sur :

- la localisation des secteurs,
- la proximité des équipements et des transports,
- la capacité des réseaux,
- l'existence de projets engagés,
- et leur cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

La cohérence de l'échéancier repose sur une logique d'ensemble à échelle intercommunale, assurant un phasage progressif et équilibré sur le territoire. Dans ce cadre, les zones classées comme urbanisables à partir de 2032 correspondent à des secteurs identifiés comme relevant d'un développement à plus long terme.

Une demande de modification individuelle de l'échéancier ne peut être examinée isolément, dans la mesure où elle remettrait en cause la cohérence ainsi que l'équilibre global du phasage établi à l'échelle intercommunale selon des règles équitables entre l'ensemble des communes.

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer que **les éventuelles démarches ou réflexions d'aménagement antérieures n'ont pas été retenues comme critères déterminants, les choix opérés reposant sur des considérations actuelles et prospectives d'aménagement du territoire.**

En conséquence, la collectivité ne donne pas suite à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.43 Observation N°58, 70, 62 et 71 Registre dématérialisé

Commune : Valff

Contributeur s respectifs :

Yoann Simon Directeur des sablières Helmbacher

Denise Lutz-Rohmer Maire de la commune de Valff

Adrien Marteau pour la société Valff enrobés

Laurent BIHRY, Président de l'Unicem¹⁴ Grand Est

¹⁴ UNICEM : Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction.

Les quatre contributions (commune de Valff, SABLIERES HELMBACHER, VALFF ENROBÉS et UNICEM Grand Est) convergent pour dénoncer le classement en zone N d'un site historiquement et légalement dédié à l'extraction et à la transformation de matériaux, auparavant zoné Ux3 / Nb dans le PLU communal de 2013.

Elles qualifient ce zonage d'erreur matérielle manifeste, car il ignore l'existence d'installations ICPE autorisées (carrière, centrale d'enrobés, centrale béton), pourtant reconnues dans le PLUi et dans le Schéma régional des carrières, et crée une insécurité juridique pour un pôle industriel structuré.

Les auteurs demandent que la modification n°2 corrige cette situation en reclassant la carrière en Ng et les activités de première transformation en UX (ou UXn), tout en ajustant la note de présentation, le règlement écrit et graphique pour distinguer clairement extraction et activités connexes, et intégrer les fonctions d'accueil / recyclage de matériaux inertes conformément au Schéma régional des carrières.

Analyse du commissaire enquêteur

Au vu de la convergence des contributions de la commune de Valff, des exploitants concernés et de l'UNICEM Grand Est, qui mettent en évidence une discordance objective entre le zonage actuel en N et la réalité historique, juridique et économique du site de Valff, assimilable à une erreur matérielle manifeste de zonage, le commissaire enquêteur recommande à la Communauté de communes du Pays de Barr d'examiner les demandes de reclassement en zones Ng (activité extractive) et UX/UXn (activités de première transformation), ainsi que les propositions d'ajustement du règlement écrit et de la note de présentation, afin d'assurer à la fois la sécurité juridique des activités autorisées, la cohérence du PLUi avec le Schéma régional des carrières et le maintien d'un pôle industriel local fondé sur l'économie circulaire.

La Communauté de communes du Pays de Barr est invitée à se prononcer explicitement sur les demandes convergentes de reclassement du site des sablières Helmbacher et de Valff enrobés à Valff, en indiquant si elle entend, dans le cadre de la modification n°2 du PLUi ou d'une évolution ultérieure très rapprochée, corriger le zonage actuel en N pour le remplacer par des zones Ng (activité extractive) et UX/UXn (activités de première transformation et de recyclage), et à préciser les mesures qu'elle envisage pour sécuriser juridiquement et durablement le développement des activités d'extraction et de valorisation de matériaux sur ce pôle industriel, en cohérence avec le Schéma régional des carrières.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Indiquer si la collectivité entend corriger le zonage actuel en N dans le cadre de la modification n°2 du PLUi ou d'une évolution ultérieure très rapprochée.

- Préciser les mesures envisagées pour sécuriser juridiquement et durablement le développement des activités d'extraction et de valorisation de matériaux sur ce pôle industriel.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Contexte réglementaire :

L'encadrement des activités liées aux gravières présente une complexité particulière, résultant de l'évolution récente du droit de l'urbanisme.

Historiquement, ces sites étaient fréquemment identifiés dans les documents d'urbanisme au moyen de secteurs de type « Ng », relevant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Toutefois, la loi ALUR a profondément encadré ce dispositif en renforçant son caractère exceptionnel. Dans ce contexte, la doctrine actuelle de l'État considère que des sites de grande superficie – tels que celui de la gravière de Valff (environ 26 hectares) – ne peuvent plus relever de cette logique.

En substitution, le Code de l'urbanisme prévoit désormais des **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol** (article R.151-34), qui prennent la forme d'une prescription graphique superposée au zonage naturel (N), permettant d'ouvrir des droits spécifiques adaptés à ces activités.

Toutefois, cet outil s'avère moins souple que les anciens STECAL, notamment en ce qui concerne les activités de transformation ou de valorisation de matériaux extérieurs, alors même que le Schéma Régional des Carrières encourage leur implantation sur des sites existants pour des raisons environnementales.

Dans ce cadre, la collectivité est amenée à concilier :

- les besoins de fonctionnement et d'évolution des activités existantes,
- et le respect du cadre réglementaire très contraint et soumis aux avis des autorités externes.

Situation du site et évolution du PLUi

Une spécificité du site de Valff tient à l'existence **d'activités de première transformation** (centrale à béton, Valff enrobés, Chape fluide), anciennement classées en zone UX3 dans le document d'urbanisme communal.

Lors de l'élaboration du PLUi, ces activités ont été intégrées à la zone N et à la prescription graphique « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ».

La rédaction initiale du règlement écrit ne permettait pas leur évolution, ce qui a conduit, **dans le cadre de la modification n°2, à adapter le règlement afin d'autoriser leur développement.**

Règlement écrit – dispositions applicables à toutes les zones :

Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

16. Dans le secteur repéré au règlement graphique par la trame graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Les constructions* et installations* liées et nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, notamment celles liées aux activités des gravières ;
- Les aménagements à vocation écologique et de renaturation des sites exploités ;
- Les constructions* et installations* nécessaires aux activités connexes liées aux activités des gravières (concassage, criblage, production de première transformation : centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.) ;
- Pour les gravières ayant été autorisées à accueillir des déchets inertes du BTP, les constructions* et installations* nécessaires à l'accueil, au stockage, au tri, au recyclage, à la valorisation et à la commercialisation de ces-dits matériaux, sous réserve que cette activité reste secondaire par rapport à l'activité de mise en valeur des ressources naturelles.

Cette évolution repose sur une base juridique sécurisée (jurisprudence) et n'a pas fait l'objet d'opposition de principe de la part des services de l'État, sous réserve d'ajustements mineurs liés au périmètre et compatibles avec le nouveau périmètre graviérable présenté dans la contribution de la sablière n°58 (se référer à la réponse apportée à la DDT – partie I. du mémoire « *Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés* »).

S'agissant des autres règles applicables à la sablière Helmbacher, celles-ci ne sont pas liées à la présente procédure car elles relèvent des tirets 1, 2 et 4 de l'article 2.16 ci-dessus. Ces rédactions résultent d'un travail approfondi mené dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, ayant donné lieu à des échanges étroits entre la collectivité, la commune, l'exploitant et les services de l'État et une évolution du règlement.

Il n'apparaît donc pas opportun de remettre en cause ces dispositions dans le cadre de la présente procédure, par exemple par un reclassement en Ng du secteur.

Évolutions envisageables à moyen terme :

Au regard des évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire, la collectivité envisage, dans le cadre d'une future procédure, un reclassement partiel en zone UX des activités connexes (centrale à béton, enrobés, ...), en cohérence avec leur nature et dans la continuité de l'ancien document d'urbanisme.

Cette évolution n'a toutefois pas pu être intégrée dans le cadre de la présente modification, mais pourrait être rendue possible à court terme au regard des adaptations récentes du Code de l'urbanisme.

Dans l'attente, la collectivité considère que :

- les évolutions proposées permettent de répondre aux besoins exprimés par les activités existantes à court et moyen termes,
- tout en assurant un encadrement compatible avec le cadre juridique actuel,
- et en maintenant un équilibre validé avec les services de l'État.

Toute modification supplémentaire à ce stade serait susceptible de fragiliser cet équilibre et de soulever des difficultés juridiques.

Par ailleurs, il est rappelé que le choix du zonage (STECAL, zone N avec prescription, ou zone UX) ne peut être apprécié indépendamment des règles qui lui sont associées.

À ce titre, la rédaction proposée répond à l'objectif recherché dans le cadre de la procédure, consistant à permettre le développement encadré des activités connexes existantes sur le site.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de **maintenir le dispositif retenu dans le cadre de la modification n°2 du PLUi**.

La collectivité poursuivra, en lien avec la commune de Valff, les exploitants et les services de l'État, la réflexion sur l'évolution du cadre réglementaire applicable au site dans le cadre d'une procédure ultérieure, en s'appuyant sur les avis exprimés.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Pièces du dossier modifiées en lien avec la remarque :

En lien avec la contribution n°71 de l'UNICEM, la notice de présentation du dossier sera modifiée selon la proposition de rédaction :

« La commune de Valff accueille depuis 1974 la gravière de la société Sablières HELMBACHER, seule carrière en activité sur le périmètre de la Communauté de Communes. La gravière joue un rôle stratégique dans l'approvisionnement local en matériaux de construction. Indispensables à la réalisation d'infrastructures et de projets d'aménagement, les granulats qu'elle produit contribuent au développement économique du territoire tout en favorisant les circuits courts.

À proximité immédiate du site, d'autres activités industrielles sont également implantées, notamment VAFF ENROBES, producteur de matériaux bitumineux, ainsi que LA CHAPE FLUIDE, spécialisée dans la production de béton. Ces entreprises, bien qu'utilisatrices de matériaux minéraux, sont totalement indépendantes de la société Sablières HELMBACHER. »

L'évaluation environnementale sera adaptée pour intégrer la proposition :

« En matière de gisements du sous-sol, le Pays de Barr, ainsi que les territoires limitrophes, disposent de ressources diversifiées mais relativement limitées en surface. En effet, l'ensemble du piémont viticole et une partie du Massif des Vosges ne sont pas couverts par des gisements d'intérêt. Toutefois, la carrière de Valff s'inscrit dans un gisement relevant d'une zone d'intérêt (ZI) pour les granulats, ce qui en fait un site stratégique pour l'approvisionnement des territoires en matériaux destinés au secteur du BTP. »

En lien avec la contribution de la sablière Helmacher, le titre du point de la notice de présentation sera modifié pour plus de clarté pour ne pas se limiter à la sablière Helmbacher (« 15. VALFF - activités autorisées liées à l'activité de gravière »).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.44 Observation N°65 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur : Patrick Renaudin

Le contributeur conteste le reclassement d'environ 6,7 ha au Bodenreben à Barr en vue de la construction d'environ 185 logements, en estimant que cette orientation n'est pas justifiée par des besoins réels en logements.

Il considère que les objectifs chiffrés reposent sur des projections anciennes du SCoT de 2019, jugées inadaptées au contexte actuel de baisse démographique et déjà critiquées par la MRAe, alors même que la production de logements a fortement augmenté, qu'un nombre important de logements est en cours ou en projet, et qu'une part significative du parc est vacante.^{[1](#)}

Il reproche au dossier de ne pas analyser sérieusement les impacts en matière de circulation, estimant que l'augmentation du trafic sur des voiries déjà très fréquentées nécessiterait des aménagements importants, non définis ni financés à ce stade.^{[1](#)}

Il juge prématurée l'urbanisation du Bodenreben, qu'il considère comme une réserve foncière stratégique, et préconise de mobiliser en priorité les logements vacants et les disponibilités foncières internes au tissu urbain.

Enfin, il dénonce un manque d'accessibilité de l'enquête publique (complexité et volume du dossier) et l'absence de réelle concertation avec les habitants, et demande la suppression du reclassement en zone IAU ainsi que le report de toute urbanisation du secteur dans l'attente d'un projet global réévaluant les besoins en logements.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

S'agissant de l'accessibilité de l'enquête, le commissaire enquêteur rappelle que le dossier mis à disposition comprend, conformément au Code de l'urbanisme, une note de présentation, une évaluation environnementale, les pièces réglementaires (règlement écrit, OAP, plans) et leurs annexes, ce qui explique son volume mais répond à l'objectif légal de fournir une information la plus complète possible sur les choix de la modification n°2.

Ce volume ne résulte donc pas d'une volonté de dissuader le public, mais de la nécessité d'exposer de manière détaillée les objectifs, justifications, incidences et traductions réglementaires.

Le commissaire enquêteur souligne en outre qu'il s'est tenu à la disposition du public lors de l'ensemble des permanences prévues, précisément pour aider à la compréhension des documents et des enjeux

Sur la concertation, le commissaire enquêteur prend acte du ressenti de « manque de réelle concertation » exprimé par le contributeur.

Il rappelle toutefois que l'enquête publique du projet de modification n°2 s'inscrit dans la continuité de la concertation préalable, décrite dans la note de présentation (partie « Objet de la modification n°2 et modalités de concertation »).

Pour l'ensemble des autres enjeux soulevés par cette contribution (besoins en logements, vacances, rythme de construction, impacts de circulation, rôle de réserve foncière du secteur Bodenreben), le commissaire enquêteur renvoie au chapitre spécifique de son rapport consacré aux enjeux du projet « Bodenreben 2 » à Barr, où ces questions sont analysées de manière globale à partir de l'ensemble des observations recueillies.

5.1.45 Observation N°72 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributeur: Leiniger Gilbert

Gilbert Leininger, domicilié à Barr, formule des observations le secteur du BODENREBEN, et sur le sur le règlement des zones UC et IAU.

Pour le secteur Bodenreben il conteste le reclassement en zone IAU, portant sur 6,7 ha actuellement classés en IIAU, au motif qu'aucune justification sérieuse des besoins en logements n'est apportée alors qu'une zone alternative, le LERCHENBERG (3,6 ha en IAU, foncier majoritairement maîtrisé par la commune avec propriétaires disposés à vendre), pourrait être urbanisée en priorité conformément au PLUi de 2019. Il propose de privilégier le LERCHENBERG pour assurer une « couture urbaine » avec le secteur du Bodenfild et de consacrer une partie du BODENREBEN à un grand parc arboré de 1 à 2 ha, améliorant les liaisons douces vers la gare, les équipements et les écoles, tout en contribuant aux objectifs de la loi ZAN, le reliquat du secteur restant en IIAU pour une éventuelle évolution ultérieure.

Sur le règlement des zones UC et IAU, il estime que la rédaction de l'article 10 relative aux toitures (« toitures à pentes ou plates ») n'est pas assez précise et risque de favoriser l'implantation de toits plats, qu'il considère en décalage avec la typicité architecturale locale caractérisée par des

toitures à deux pans ; il se félicite toutefois de la limitation de la hauteur à 8 m à l'égout, qu'il juge positive.

Analyse du commissaire enquêteur

S'agissant des règles architecturales, la vigilance exprimée sur la forme des toitures met en lumière l'enjeu de préservation de l'identité bâtie locale.

En conséquence, le CE estime que l'observations sur le règlement en UC et IAU relative aux toitures mérite une réponse circonstanciée de la CCPB.

La CCPB envisage-t-elle d'ajuster le règlement des zones UC et IAU, et en particulier l'article 10 relatif aux toitures, afin de mieux garantir la prise en compte de la typicité architecturale locale (toitures à deux pans) tout en permettant une certaine diversité architecturale maîtrisée ?

Pour l'ensemble des autres enjeux, le commissaire enquêteur renvoie au chapitre spécifique de son rapport consacré aux enjeux du projet « Bodenreben 2 » à Barr, où ces questions sont analysées de manière globale à partir de l'ensemble des observations recueillies.

Questions et demandes adressées à la CCPB

- Indiquer si un ajustement du règlement des zones UC et IAU, et en particulier de l'article 10 relatif aux toitures, est envisagé.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Une contribution identique avait été déposée par le demandeur dans le cadre de la concertation publique préalable. Pour information, la réponse ci-dessous avait été apportée. La position de la collectivité n'a pas évolué sur ce point.

Extrait du bilan de la concertation :

« La CCPB précise que les caractéristiques des toitures sont abordées à l'article 10 UC et non par l'article 5 qui vise à encadrer la hauteur maximale des constructions.

Il est précisé que dans la zone UC, les toitures plates sont déjà autorisées par le PLUi en vigueur. Justement, la modification n°2 vise à réintroduire une possibilité de toit monopente dans ces zones, qui ne sont actuellement pas rendues possibles par la rédaction actuelle alors qu'elles constituent une morphologie traditionnelle qui devrait être permise sur le territoire.

La modification permettra ainsi de réautoriser des toits monopente à tuiles, notamment utiles sur les volumes secondaires des constructions type garages, pergolas, annexes, là où le PLUi actuel ne permet qu'une toiture plate (non traditionnelle) ou à deux pans (difficile à mettre en œuvre sur les volumes secondaires type garages, pergolas, ...).

Il est donc estimé que la modification proposée permet une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et de préservation de l'architecture traditionnelle du territoire que la rédaction actuelle.

Par ailleurs, le PLUi a vocation à s'appliquer à l'ensemble des communes du territoire intercommunal. Il n'est de ce ne fait pas justifiable d'interdire les toitures plates dans l'ensemble des zones UC. Les communes concernées par un enjeu patrimonial, dont Barr fait partie, sont toutefois concernées par des protections spécifiques permettant à l'autorité compétente d'imposer les prescriptions nécessaires à leur préservation (périmètres autour des monuments historiques, site inscrit du massif des Vosges). »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.46 Observation N°76 Registre dématérialisé

Commune : toutes

Contributeur : Francois Lardinais pour l'association Alsace nature

L'association Alsace Nature intervient dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLUi du Pays de Barr, en rappelant sa vocation de protection des sites, paysages, milieux naturels et ressources (sol, eau, air, flore, faune, milieux bâtis et naturels). Sa contribution porte principalement sur le point n°2 de la modification (BARR – secteur « Bodenreben 2 »), et plus ponctuellement sur le point n°3 (BARR – Jardin des Sports) et le point n°11 (LE HOHWALD – Auberge de la Rothlach).

Secteur « Bodenreben 2 »

L'association rappelle qu'un projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Bodenreben 2 avait été présenté lors de la modification n°1 du PLUi et finalement retiré à l'issue de l'enquête publique, décision qui avait contribué à l'avis favorable rendu alors, notamment en raison de la préservation de 8,3 ha de terres agricoles. Elle relève que la modification n°2 remet ce secteur à l'ordre du jour, en ouvrant à l'urbanisation une partie de la réserve foncière IIAU (6,7 ha sur 8,3 ha), pour la réalisation d'environ 185 logements, en deux tranches, à l'est de la voie ferrée, entre Barr et Gertwiller.

Alsace Nature conteste d'abord la justification des besoins en logements mis en avant pour ce secteur. Elle relève l'absence, selon elle, d'étude de besoins détaillée à l'échelle de Barr, s'appuyant sur les seules références au SCoT du Piémont des Vosges (objectif de 430 logements/an), alors que la MRAe avait déjà estimé cet objectif surestimé par rapport aux besoins réels.

Elle souligne la baisse récente de la population à Barr et dans le Pays de Barr, la vacance de logements (9,8% en 2021) et le potentiel de constructions déjà existant (projets en cours estimés à 200–250 logements, dents creuses, secteur Jean Herrmann), pour conclure à l'absence de nécessité d'ouvrir 6,7 ha supplémentaires à court ou moyen terme.

L'association insiste ensuite sur la nature du secteur Bodenreben 2, identifié comme Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) et actuellement occupé par des vignes, vergers, boisements et bosquets, formant une coupure verte entre Barr et Gertwiller et participant à la biodiversité et au paysage. Elle met en avant les objectifs de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici 2031 fixés par la loi Climat et Résilience ainsi que les orientations du SRADDET Grand Est et considère qu'il est prématuré de consommer cette réserve foncière, qu'elle estime stratégique pour de futurs besoins (équipements, agriculture de proximité, autonomie alimentaire).

Alsace Nature se réfère longuement à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est du 17 février 2026, qui recommande de ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone Bodenreben 2 afin de rester cohérent avec les hypothèses démographiques, de tenir compte du potentiel de logements existant et de limiter la consommation foncière. Elle regrette que les recommandations antérieures de la MRAe (avis de 2019 sur le PLUi et de 2024 sur la modification n°1) n'aient pas été pleinement suivies.

Sur le plan urbain et fonctionnel, l'association souligne la contradiction de la collectivité entre 2024, où le secteur Jean Herrmann était jugé plus cohérent que Bodenreben 2, et 2025, où l'argumentaire est inversé. Elle considère que la voie ferrée surélevée constitue une barrière entre Bodenreben 2 et le centre de Barr, que la desserte se reporte nécessairement sur la rue de Sélestat ou la rue Vandenberg, et que les arguments de meilleure connexion avancés pour Bodenreben 2 sont peu convaincants au regard de la géographie du site.

Alsace Nature relève positivement l'intégration, dans le projet, d'une « coulée verte » interne faisant suite à ses observations en concertation, mais souligne l'insuffisance des informations fournies sur sa surface, sa composition (proportion de boisements, bosquets) et son rôle effectif comme réservoir de biodiversité ou simple corridor. Elle estime globalement que l'OAP sectorielle n'est pas assez précise sur l'agencement d'ensemble (répartition des types de logements, stationnements, cheminements doux, espaces verts) et demande un cadre programmatique plus détaillé (cahier des charges architectural, prescriptions sur matériaux, énergies renouvelables, végétalisation) dès le stade de la modification du PLUi.

Enfin, elle s'interroge sur l'échéancier d'ouverture des zones IAU, qui reporte à 2032 l'urbanisation du secteur Jean Herrmann tout en ouvrant immédiatement Bodenreben 2, y voyant un moyen de maximiser les surfaces constructibles disponibles sans repasser par une nouvelle procédure de modification. Elle évoque aussi la nécessité de conserver une réserve foncière le long de la voie ferrée en cas de doublement futur de la ligne.

Au regard de ces éléments, Alsace Nature conclut à un avis défavorable sur le déclassement de Bodenreben 2 de IIAU en IAU.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur formule une appréciation réservée sur l'argumentaire développé par Alsace Nature, tout en reconnaissant la qualité et la structuration de la contribution.

L'association met fortement en doute la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation 6,7 ha au Bodenreben 2, en s'appuyant sur la baisse démographique récente, la vacance de logements et le potentiel déjà identifié dans le tissu existant et le secteur Jean Herrmann. Si ces éléments soulèvent effectivement la question de l'adéquation entre besoins réels et surfaces ouvertes, le commissaire enquêteur relève que l'analyse démographique et la justification des besoins relèvent d'abord des choix de planification portés par la CCPB et par le SCoT.

Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, Alsace Nature s'appuie de manière appuyée sur la loi Climat et Résilience, le SRADDET et l'avis de la MRAe du 17 février 2026 qui recommande de ne pas ouvrir Bodenreben 2. Le commissaire enquêteur note que ces références sont pertinentes, mais observe que la contribution tend à en tirer des conclusions très catégoriques sans toujours tenir compte des objectifs de ville-centres assignés à Barr, des possibilités de densification interne au projet et des mesures d'aménagement prévues (coulée verte, liaisons douces, maîtrise des formes urbaines) telles qu'elles ressortent du dossier.

Le commissaire enquêteur considère enfin que les critiques portant sur la cohérence urbaine (comparaison Bodenreben 2 / Jean Herrmann, effet de barrière de la voie ferrée, desserte via les rues existantes) mettent en lumière de vrais enjeux de fonctionnement urbain, mais que la contribution reste partiellement univoque en privilégiant certains scénarios d'aménagement (report sur Jean Herrmann, non-ouverture de Bodenreben 2) sans examiner de manière équilibrée les justifications apportées par la CCPB dans la note de présentation, la délibération d'ouverture et l'évaluation environnementale.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que la position défavorable d'Alsace Nature sur Bodenreben 2 doit être regardée comme un avis argumenté mais partiel, qui appelle de la part de la CCPB des réponses précises sur la justification des besoins en logements, la trajectoire de consommation foncière et la prise en compte des recommandations de la MRAe, plutôt que comme un élément suffisant en soi pour conclure à l'incompatibilité du projet avec les objectifs supérieurs.

Sur le Jardin des Sports (reclassement d'une zone N en STECAL NL pour régulariser un pumptrack et permettre une emprise au sol portée à 50%), Alsace Nature insiste sur la nature encore partiellement boisée et humide du site et sur l'insuffisance, selon elle, de l'analyse des incidences environnementales. Le commissaire enquêteur note que ces préoccupations rejoignent en partie

les observations de la MRAe et de la CDPENAF, qui recommandent de mieux caractériser les enjeux écologiques et de réduire le périmètre du STECAL aux seules emprises nécessaires,

Pour la Rothlach, l'association critique l'extension possible des constructions dans le STECAL NT1, au regard de la sensibilité du site de moyenne montagne et des objectifs de limitation de la consommation d'espace. Le commissaire enquêteur relève que ces réserves s'inscrivent dans un contexte juridique particulier (commune de montagne, extension « limitée » au sens du code de l'urbanisme) déjà souligné par la MRAe et la DDT.

Les réserves sur le Jardin des Sports et la Rothlach constituent un apport utile au débat, en particulier sur les enjeux ENAF et zones humides.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Apporter des garanties opérationnelles sur le maintien d'une véritable coupure verte entre Barr et Gertwiller et sur la qualité écologique et fonctionnelle de la coulée verte envisagée sur l'opération Bodenreben
- Justifier le périmètre retenu pour le STECAL NL du Jardin des Sports et le relèvement de l'emprise au sol maximale, au regard des remarques formulées sur les zones humides et la biodiversité ordinaire.
- Expliciter en quoi les extensions autorisées sur le STECAL NT1 de la Rothlach demeurent compatibles avec les règles applicables en commune de montagne et les contraintes de ressource en eau, et préciser si un renforcement du cadre réglementaire est envisagé.

Nota : Les observations de l'association qui sont relatives au point Bodenreben sont intégrées dans l'analyse thématique Bodenreben

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La contribution d'Alsace Nature s'inscrit dans la continuité de celle déjà formulée dans le cadre de la concertation préalable, à laquelle la collectivité a apporté une réponse circonstanciée et détaillée, figurant dans le bilan de la concertation (près de 10 pages), auquel il est expressément renvoyé.

La Communauté de communes rappelle qu'elle partage pleinement les objectifs de protection de l'environnement et qu'elle inscrit son action dans le respect des principes visant à concilier préservation des milieux naturels et développement du territoire. À ce titre, les contributions d'Alsace Nature font systématiquement l'objet d'une **analyse attentive**, et ont, à plusieurs reprises, conduit à faire évoluer le PLUi afin de mieux intégrer les enjeux environnementaux.

- ✓ Justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux :

La contribution indique qu'Alsace Nature rappelle qu'elle est une association agréée par l'État dont l'objet est la sauvegarde des sites et des paysages dans toutes leurs composantes ; sol, sous-

sol, eau, air, flore, faune, milieux naturels et sites bâtis, ainsi que la défense ou la réhabilitation du milieu de vie.

Afin de recentrer le débat sur les sujets environnementaux qui l'intéressent, la CCPB précise que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des expertises naturalistes approfondies ont été réalisées en 2017 sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation (étude BIOTOPE portant sur 64 sites).

Les conclusions de ces études ont fortement guidé les choix de localisation des zones IAU, en privilégiant une démarche conforme à la séquence « éviter, réduire, compenser », consistant à écarter autant que possible les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus élevées. S'agissant plus particulièrement des secteurs situés à l'est de la voie ferrée à Barr, les analyses ont conduit à identifier le secteur du Bodenreben comme présentant un intérêt environnemental moindre que d'autres sites, notamment le secteur « Jean Hermann », évoqué par Alsace Nature dans sa contribution. Il convient toutefois de préciser que les expertises réalisées à l'époque de l'élaboration du PLUi, aujourd'hui anciennes, n'ont plus de valeur réglementaire directe.

En tout état de cause, la collectivité n'a pas souhaité communiquer ou se baser sur ces éléments pour définir les orientations d'aménagement de l'OAP. Tout projet d'aménagement futur devra faire l'objet d'études environnementales actualisées et adaptées, et se conformer aux procédures d'autorisation en vigueur.

Les choix opérés dans le cadre du PLUi, et confirmés par la présente modification, reposent sur des analyses techniques approfondies, intégrant notamment les enjeux environnementaux, urbains et fonctionnels. Ils traduisent un équilibre global à l'échelle intercommunale, qui ne saurait être remis en cause par une appréciation isolée ou une lecture partielle de certains secteurs.

Les propositions formulées par l'association tendant à prioriser d'autres secteurs d'urbanisation ne sauraient être retenues, dès lors qu'elles impliqueraient :

- soit de reporter l'urbanisation vers des secteurs présentant des sensibilités environnementales plus élevées, notamment en présence de zones humides,
- soit de privilégier des localisations moins favorables en termes d'organisation urbaine et de mobilités.

S'agissant des éléments techniques avancés :

- ✓ Ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2 :

L'avis de la MRAE évoqué par l'association concerne la modification n°1 du PLUi et non la présente procédure. Les deux dossiers présentant des contenus distincts, cette référence n'apparaît pas directement transposable.

Il est par ailleurs rappelé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur a recueilli un avis favorable de la CDPENAF et de la DDT.

Pour plus de précisions, il est renvoyé à la réponse apportée à la MRAE sur ce point.

✓ Sur le contenu de l'OAP Bodenreben 2 :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des principes d'aménagement d'ensemble et n'a pas vocation à fixer des prescriptions à la parcelle. Les orientations favorables à l'environnement, notamment en matière de continuités écologiques et de trames vertes, sont précisées dans l'OAP sectorielle correspondante, ainsi que dans le bilan de la concertation.

✓ Sur le STECAL « NL » du Jardin des Sports :

Il est renvoyé à la réponse apportée à la CDPENAF, la modification ayant conduit à une réduction du périmètre du STECAL aux seuls aménagements existants.

✓ Sur la compatibilité du STECAL NT1 de la Rothlach avec la loi Montagne :

Il est renvoyé à la réponse apportée à la DDT, qui précise notamment les ajustements apportés, dont la limitation des extensions autorisées.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la collectivité considère que les choix opérés dans le cadre de la modification du PLUi :

- traduisent une prise en compte effective des enjeux environnementaux,
- et s'inscrivent dans une logique d'aménagement équilibrée et cohérente.

La remarque n'appelle donc pas de modification supplémentaire du document que celles déjà présentées précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.47 Observation N°77 Registre dématérialisé

Commune : Saint Pierre

Contributrice : Valérie

La contribution demande de reclasser une parcelle agricole AA à Saint-Pierre (section 15 n°197) pour y implanter deux « Tiny Houses destinées à la location touristique saisonnière. Cette demande vise donc une urbanisation nouvelle en zone agricole, pour un usage d'hébergement de loisirs sans lien direct avec une exploitation agricole ou un besoin de logement permanent.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande vise à reclasser une parcelle agricole AA pour y implanter deux tiny houses en location saisonnière, sans lien, à priori, avec une exploitation agricole. Le commissaire exprime des réserves par rapport à cette demande.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle est située en zone agricole inconstructible (Aa). L'implantation de tiny house en vue de location saisonnière n'a pas sa place dans les zones agricoles, que celles-ci soient constructibles ou non.

Le passage d'une parcelle de zone agricole inconstructible (Aa) en une zone permettant l'implantation de tiny house nécessiterait un reclassement en zone Urbaine (U) et n'est pas possible par voie de modification du PLUi.

Par ailleurs, rien ne justifie une telle modification visant à soustraire des zones destinées à l'agriculture au profit d'un projet de location touristique, alors que le territoire est déjà bien doté en hébergements touristiques (camping intercommunal, aires de camping-cars, forte présence de locations de courte durée, gîtes, ...). Pour un tel projet d'hébergement touristique le demandeur est invité à se tourner vers des terrains classés en zones constructibles du PLUi.

5.1.48 Observation N°78 Registre dématérialisé

Commune : non précisé

Contributeur : anonyme

La contribution exprime une opposition à l'extension des constructions sur « un secteur concerné, jugée prématurée en raison de risques d'embouteillages, de l'absence d'étude d'impact dédiée et de la priorité qui devrait être donnée à la rénovation du bâti existant; la contributrice souhaite en outre le maintien de cette grande surface en l'état comme espace de promenade et de jeux dans un quartier récemment fortement construit,

Le commissaire enquêteur ne peut apprécier pleinement cette demande faute de localisation précise de la zone visée.

5.1.49 Observation N°79 Registre dématérialisé

Commune : Barr

Contributrice : Martine Marchal-Minazzi

La contribution développe deux séries d'observations : sur l'ouverture à l'urbanisation de « Bodenreben 2 » et sur la création d'un secteur UC limité à 5 m rue du Bodenfeld.

Pour Bodenreben 2, le commissaire enquêteur renvoie au chapitre spécifique de son rapport consacré aux enjeux du projet « Bodenreben 2 » à Barr, où ces questions sont analysées de manière globale à partir de l'ensemble des observations recueillies.

Concernant la création du secteur UC limité à 5 m rue du Bodenfeld, l'auteur approuve le principe de protéger le gabarit des maisons individuelles voisines mais s'étonne que cette limitation ne s'applique qu'à cette seule rue. Il considère que cette règle de hauteur différenciée devrait être étendue à toutes les parcelles non bâties enclavées dans des ensembles cohérents de maisons individuelles ou de quartiers anciens à préserver, faute de quoi le PLUi introduit une complexité et une inégalité de traitement qu'il estime injustifiées.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que la contribution soutient le principe de limitation à 5 m de hauteur rue du Bodenfeld pour préserver le gabarit des maisons individuelles voisines. Il considère pertinent la suggestion d'étendre ce type de règle à d'autres secteurs similaires, afin de renforcer la cohérence et l'équité du PLUi.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser sa position quant à une éventuelle extension de ce principe de protection du gabarit bâti à d'autres parcelles comparables.
- Exposer, le cas échéant, les raisons et critères de cette position.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La création d'une zone dont la hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout rue du Bodenfeld (point communal n°4) est justifiée par le contexte spécifique autour de ces parcelles en particulier, notamment dû à l'existence de règlements de lotissements au sein desquels ces parcelles auraient dû être intégrées (cf. notice de présentation). Ces règlements de lotissements intègrent des règles supplémentaires qui n'apparaissent pas au PLUi mais qui s'imposent aux constructions de la même manière et en complément de celui-ci. Le secteur est donc soumis à plusieurs niveaux de contraintes, tant sur la hauteur des constructions ou leur typologie, que sur leur aspect extérieur,

les toitures, les couleurs de façades, les clôtures, les espaces verts, ... Dans le cas présent, les règlements correspondants limitaient le gabarit des constructions avoisinantes à des maisons individuelles, soit des constructions à deux niveaux (correspondant à une hauteur à l'égout de 5 mètres maximum).

Ce contexte est spécifique à cet alignement de parcelles et n'existe nulle part ailleurs sur d'autres secteurs de la commune ou de l'intercommunalité, en comparaison notamment aux zones UB ou l'urbanisation ne s'est pas faite de manière organisée dans le cadre de lotissements réglementés, mais de manière diffuse et progressive selon les seules règles du document d'urbanisme.

Ce point vise ainsi uniquement à rétablir une égalité de traitement sur un secteur bien délimité au sein d'un même ilot bâti, dans un contexte très localisé et spécifique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.50 Observation N°80 Registre dématérialisé

Commune : non précisé

Contributrice : Fanny Kleindienst

Habitante du centre-ville de Barr, la contributrice déplore la forte extension récente du bâti et le manque d'espaces verts, constate une fermeture de classe malgré une démographie stable, ne comprend pas la poursuite de l'urbanisation sur les dernières zones vertes et se déclare opposée à la transformation demandée.

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.51 Observation N°81 Registre dématérialisé

Commune : Saint Pierre

Contributeur: Nicola Cromer

Le contributeur demande la régularisation de la situation d'une parcelle cadastrée section 15 n°193, située sur le ban communal de Saint-Pierre, par son reclassement de la zone Aa vers la zone Ac. Il fait valoir que ce terrain présente déjà un caractère partiellement artificialisé et qu'il accueille des aménagements et usages directement liés à l'exploitation agricole, à savoir le parking du magasin de la ferme, des installations techniques, une aire de stockage destinée à l'alimentation du bétail ainsi qu'une aire de manœuvre pour les engins agricoles. La demande vise ainsi à mettre le zonage en cohérence avec l'occupation effective du site et avec les besoins fonctionnels de l'activité agricole existante.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution. Il relève que les éléments mentionnés par le contributeur décrivent des aménagements déjà en place et manifestement liés au fonctionnement d'une activité agricole, notamment en lien avec la vente à la ferme, les besoins techniques de l'exploitation, le stockage et la circulation des engins.

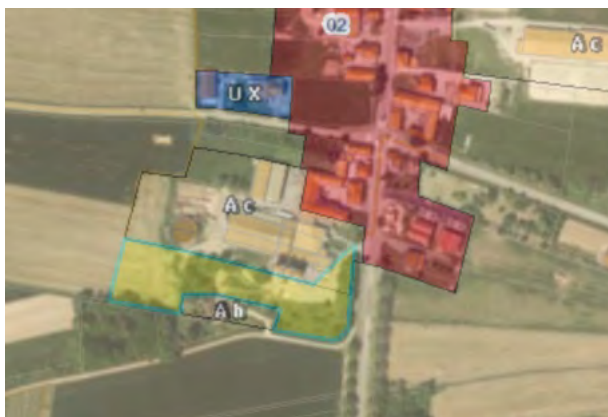
Sous réserve de la vérification par la collectivité de la réalité de ces usages, de leur lien direct avec l'exploitation agricole et de l'absence d'incidence disproportionnée sur les espaces agricoles ou l'environnement, cette demande apparaît recevable dans son principe. Elle peut en effet être regardée comme une mesure de régularisation et d'adaptation du document d'urbanisme à une situation existante, davantage que comme l'ouverture d'une urbanisation nouvelle.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Examiner les modalités les plus appropriées pour satisfaire le demandeur ou, à défaut, fournir une analyse et un argumentaire concluant à un refus.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La SCEA Ferme HAAG est propriétaire de la parcelle concernée, qui se situe sur le site de l'exploitation agricole et accueille effectivement des installations, espaces de stockage de plein air et de circulation (parcelle localisée en jaune ci-dessous).



Toutefois, une construction à usage d'habitation existe sur la zone « Ah » qui se trouve pratiquement enclavée en continuité directe de la parcelle concernée. Celle-ci est indépendante et sans lien avec l'exploitation.

Un reclassement en zone Ac de la parcelle ouvrirait des droits en termes de constructibilité agricole dépassant les occupations actuelles du site. Sans s'opposer à la demande qui semble cohérente, les collectivités estiment que la procédure est trop avancée pour effectuer ce reclassement, alors qu'elle nécessiterait une information préalable au propriétaire voisin.

Par ailleurs l'exploitation HAAG a formalisé plusieurs demandes d'évolutions de zonage récemment, notamment en vue d'implanter une installation agrivoltaïque sur plusieurs hectares également à Saint-Pierre. Aussi la CCPB souhaite réaliser une analyse globale de l'ensemble des demandes d'évolution du PLU de l'exploitation lors de la prochaine modification du PLUi.

Dans l'attente, il est précisé que si l'exploitation nécessite un agrandissement sur cette parcelle, le règlement écrit de la zone A (article 2 – 1.2.) permet l'extension mesurée des exploitations existantes, quel que soit le type de zone A (y compris Aa inconstructible).

- 1.2. Les extensions mesurées* des bâtiments* d'habitation ou des exploitations agricoles existants, limitées à environ un tiers de la surface de plancher* et de l'emprise au sol* conservée existant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.52 Observation N°82 Registre dématérialisé

Commune : Heiligenstein

Contributeur : Michel Friess

Le contributeur, habitant de Heiligenstein, souhaite s'assurer que la modification n°2 du PLUi ne conduit pas à relever la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit dans les zones constructibles en lisière Est du village, actuellement fixée à 5 mètres dans certaines zones UB du règlement graphique issu de la modification n°1 (janvier 2025). Il relève une contradiction apparente entre cette règle existante et la note de présentation de la modification n°2 qui indique que les zones UB et UC des communes autres que Barr seraient déjà limitées à 7 mètres à l'égout, ce qui l'empêche, faute de règlement graphique modifié, de vérifier si le plafond de 5 mètres est maintenu.

Il demande au commissaire enquêteur de confirmer explicitement que la modification n°2 ne modifie pas la hauteur maximale à l'égout pour les zones UB à 5 mètres de Heiligenstein, en particulier en lisière Est, et s'oppose à toute hausse éventuelle. Il justifie sa demande par la sensibilité paysagère exceptionnelle de cette lisière donnant sur le vignoble et la plaine d'Alsace, la forte visibilité de la silhouette du village depuis les espaces ouverts et la nécessité de préserver ce paysage, en rappelant que le PLUi reconnaît ces enjeux à travers, notamment, le secteur IAUE dédié à la promotion touristique.

Le contributeur souligne que la modification n°2 réduit les hauteurs à Barr pour préserver le caractère traditionnel et patrimonial des morphologies existantes, et estime qu'un raisonnement analogue doit s'appliquer à Heiligenstein, village viticole à fort caractère patrimonial. Il conteste l'idée d'une « harmonisation » des hauteurs qui se ferait au détriment des contextes locaux les plus sensibles et considère qu'une limite à 5 mètres en lisière Est reflète une volonté de protection paysagère cohérente plutôt qu'un « héritage aléatoire » des anciens documents. En conclusion, il demande le maintien explicite de la hauteur de 5 mètres à l'égout sur ces zones ou, à défaut, une exception spécifique comparable à celle retenue pour la zone IAU d'Itterswiller, également limitée à 5 mètres en raison de sa situation sur une ligne de crête.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève que cette observation met en lumière, un point de vigilance important concernant la traduction réglementaire de la modification n°2 du PLUi sur les hauteurs maximales autorisées en zones UB à Heiligenstein, et en particulier en lisière Est du village. Le contributeur attire utilement l'attention sur une possible contradiction entre la note de présentation (qui évoque des hauteurs à 7 mètres à l'égout pour les zones UB et UC des communes autres que Barr) et le règlement graphique actuellement en vigueur à Heiligenstein, qui fixe, pour certains secteurs de lisière, une hauteur maximale à l'égout de 5 mètres.

Le commissaire souligne que les arguments avancés, fondés sur la forte sensibilité paysagère, s'inscrivent dans les objectifs mêmes du document d'urbanisme, qui vise à préserver le caractère traditionnel et patrimonial des communes viticoles. La référence au traitement particulier retenu pour la zone IAU d'Itterswiller, maintenue à 5 mètres à l'égout au motif de sa situation paysagère, apparaît pertinente et cohérente avec cette logique.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- La Communauté de communes du Pays de Barr peut-elle confirmer ou infirmer que la modification n°2 du PLUi maintient, dans le règlement graphique, la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit actuellement applicable aux zones UB situées en lisière Est de Heiligenstein ?
- Dans l'hypothèse où cette hauteur maximale serait relevée, la CCPB peut-elle expliciter les raisons de ce choix au regard des enjeux paysagers identifiés et des objectifs de préservation du caractère patrimonial du village ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Il est confirmé que la modification ne porte pas sur les zones UB et UC d'Heiligenstein et qu'aucune modification de hauteur n'est prévue sur la zone UB chemin du Wolfshaus / rue Ehret Wantz à l'Est de la commune. En dehors de Barr seules les zones d'urbanisation future IAU font l'objet d'ajustement de hauteurs maximales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.53 Observation N°1 Registre papier de la commune de Saint Pierre

Commune : Saint Pierre

Contributeur : Anonyme

La contribution inscrite au registre de la commune de Saint-Pierre est intitulée « Remarques générales ». La contribution ne fait pas mention explicite d'une demande ou d'une interrogation. Le commissaire enquêteur déduit que la contribution suggère des points que le déclarant souhaite inscrire dans le PLUi.

La contribution évoque :

- Que les serres et tunnels puissent être réalisés avec des toits en matériaux transparents (polycarbonate ou verre)
- Que les barrières végétales, éventuellement sèches, soient conçues de manière à laisser passer la petite faune.
- Que, dans les villages concernés par la séparation entre zone protégée de piémont et plaine (« St Pierre »), l'appréciation du maire prévale pour l'application des secteurs de piémont.
- Que tout aménagement extérieur, indépendamment de la surface fasse l'objet d'une déclaration obligatoire de réaliser les aménagements extérieurs, quelle que soit la surface, afin d'éviter la multiplication de petites surfaces non déclarées,
- L'interdiction des toitures métalliques ou type tuiles (côté piémont)
- L'autorisation d'implanter des « Tiny Houses » en Zone A si intégrés dans l'environnement
- Il demande qu'en cas de rénovation « à l'identique », celle-ci doit être réellement fidèle à l'existant, et non simplement pour la hauteur ou les matériaux par exemple
- La contribution propose aussi l'autorisation des panneaux photovoltaïques sous réserve d'une adaptation des couleurs (tuile rouge) pour une meilleure insertion paysagère
- Il demande d'autoriser et l'agrivoltaïsme sur les zones N après avis de la collectivité.

S'agissant plus spécifiquement de Saint-Pierre, la contribution

- Demande d'interdire les teintes grises et ses nuances de clair à foncé, noir compris, pour les façades, huisseries, bardages, clôtures et abris, autoriser des couleurs de maison plus vives dès lors qu'elles restent intégrées dans l'environnement,
- Elle demande d'étudier l'urbanisation la parcelle 28 du secteur 15, en section 8 les parcelles 95, 90, 50, 51, 52, 53, en section 6 les parcelles 299, 297, 172 pour les classer en IAU
-

Analyse du commissaire enquêteur

La contribution porte principalement sur l'encadrement des formes bâties et des aménagements dans le secteur de piémont ainsi que sur des demandes d'ajustements de zonage à urbaniser, en introduisant un niveau de détail et de contraintes important. Si certaines remarques rejoignent des préoccupations classiques de qualité paysagère, plusieurs d'entre elles apparaissent potentiellement difficiles à mettre en œuvre ou susceptibles de générer des effets contre-productifs au regard des objectifs du PLUi.

Les demandes relatives aux matériaux (imposition de toits transparents pour les serres, interdiction des toitures métalliques côté piémont, prescriptions fines sur les couleurs de façades et clôtures) tendent à renforcer la dimension prescriptive du règlement sans qu'un diagnostic précis n'ait été produit quant à leur nécessité ou à leur proportionnalité. Un tel niveau de contrainte pourrait complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, créer des incompréhensions pour les pétitionnaires et limiter des solutions techniques pourtant compatibles avec une bonne insertion paysagère selon les cas.

L'obligation généralisée d'aménagements extérieurs, y compris pour de très petites surfaces, vise à limiter des formes de mitage, mais elle risque également d'augmenter la charge réglementaire pour des projets modestes et de renforcer le sentiment de lourdeur administrative. Sans étude d'impact spécifique, il n'est pas établi que cette mesure serait réellement efficace pour traiter les situations visées (rejets de petites surfaces non déclarées) ni qu'elle serait proportionnée aux enjeux identifiés

Les propositions concernant les tiny-houses et l'agrilvoltaïsme adoptent une approche de principe plutôt favorable mais très encadrée, conditionnée à des appréciations qualitatives (bonne intégration, avis de la collectivité) dont les critères ne sont pas définis. Cette imprécision pourrait introduire une part importante de subjectivité dans les décisions et générer de l'insécurité juridique pour les porteurs de projets, notamment en zones N et aux marges des espaces agricoles

S'agissant des prescriptions chromatiques spécifiques à Saint-Pierre (interdiction des gris et blancs foncés, possibilité de couleurs vives sous conditions), elles traduisent une volonté d'affirmation d'une identité locale, mais paraissent très restrictives et susceptibles d'entrer en contradiction avec d'autres référentiels (documents patrimoniaux, recommandations architecturales, avis éventuels de l'ABF).

Les demandes de modifications de zonage ne sont pas accompagnées d'éléments argumentaires détaillés en termes de consommation foncière, de besoins en logements ou d'articulation avec les OAP.

Dans ces conditions, la contribution, si elle met en lumière des préoccupations locales réelles, apparaît en partie déconnectée des équilibres d'ensemble recherchés par le document intercommunal et insuffisamment étayée pour justifier des évolutions.

1. Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- La Communauté de communes du Pays de Barr souhaite-t-elle intégrer, adapter ou écarter les propositions visant à renforcer les prescriptions sur les matériaux, les couleurs, les clôtures et les aménagements extérieurs en secteur de piémont, et sur quels éléments de diagnostic et de proportionnalité fondera-t-elle sa position ?

- La CCPB entend-elle préciser, à l'échelle intercommunale, les conditions d'acceptabilité et les critères d'intégration paysagère des tiny-houses en zone A et des projets d'agrivoltaïsme en zone N, afin de limiter la part de subjectivité dans l'instruction des demandes ?
- La collectivité envisage-t-elle d'examiner les demandes de reclassement en zone IAU des parcelles mentionnées à Saint-Pierre et, le cas échéant, de se prononcer sur leur compatibilité avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, les besoins locaux en logements et la structure du projet d'urbanisation communal ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Après analyse, les remarques ont été déposées par le Maire de la commune de Saint-Pierre, en réponse à différentes problématiques locales qu'il rencontre sur sa commune.

Ses demandes concernant :

- Des ajustements du règlement écrit notamment concernant l'aspect extérieur des constructions et des toitures (Saint Pierre ne bénéficiant pas de périmètre ABF de manière généralisée sur la commune - site inscrit du massif des Vosges) ;
- Des projets de modifications de périmètres de zones A Urbaniser « AU » ;
- Une demande portant sur un projet d'implantation de tiny house en zone Agricole inconstructible par une habitante (ayant également déposée une demande à l'enquête publique, réponse apportée en fin de mémoire en réponse / partie III.).

L'ensemble de ces demandes nécessitent soit :

- Une procédure de révision de PLUi (modification de zones « AU », projet d'implantation de tiny houses en zone Aa),
- Une consultation préalable des services de l'État pour les demandes d'évolution du règlement écrit portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement écrit), notamment en présence de périmètres de protection « ABF » sur le territoire (monuments historiques, site inscrit).

Aucune de ces modifications ne peut être envisagée à ce stade avancé de la procédure, après enquête publique et consultation des PPA. En accord avec la commune, il a été décidé que l'ensemble des demandes allaient faire l'objet d'échanges en vue d'envisager des évolutions du PLUi dans le cadre de la prochaine procédure.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte

5.1.54 Observation N°1 Registre papier de la commune d'Itterswiller

Commune : Itterswiller- Epfig

Contributeur : Vincent Kieffer Maire de la commune d'Itterswiller

Le maire d'Itterswiller demande que la place des fêtes Schernetz, située sur le ban d'Epfig et actuellement en zone N, soit reclassée en zone NL afin de mieux correspondre à son usage effectif d'aire de loisirs et de jeux, en place depuis une trentaine d'années sans modification significative.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande de la commune d'Itterswiller vise à assurer l'adéquation entre le zonage du PLUi et l'usage réel de la place des fêtes Schernetz, espace déjà dédié de longue date à des fonctions récréatives (aire de jeux et de loisirs). A noter que selon la contribution les terrains concernés se situent sur le ban de la commune d'Epfig.

Cette évolution vers une zone NL apparaît cohérente avec la vocation actuelle du site,

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser s'il existe des contraintes particulières susceptibles de faire obstacle ou de conditionner un reclassement en zone NL dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.
-

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Une zone « NL » relevant de la catégorie des Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), ceux-ci ne peuvent être créés sans l'avis préalable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). La procédure est à un stade trop avancé pour pouvoir envisager ce changement, l'avis de la CDPENAF ayant été sollicité plus tôt dans la procédure, avant l'ouverture de l'enquête publique.

En accord avec la commune, ce point d'évolution sera envisagé dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLUi.

5.1.55 Observation N°1 Registre papier de la commune de Zellwiller

Commune : Zellwiller

Constitutrice : Michelle Itzel

La pétitionnaire, propriétaire d'un terrain de 11,20 ares à Zellwiller (parcelle 256, section 12), sollicite son reclassement intégral en zone UB1 constructible, faisant valoir qu'actuellement seule une surface d'environ 2 ares est constructible, ce qui rend tout projet de construction impossible

Elle souligne que la parcelle se situe dans le prolongement de nouvelles constructions, que sa demande s'inscrit dans le cadre bâti du village et qu'elle contribuerait positivement à l'économie communale.

Analyse du commissaire enquêteur

L'observation met en évidence une incohérence ressentie entre le potentiel foncier de la parcelle et la faible constructibilité aujourd'hui permise, qui ne permettrait pas, en pratique, la réalisation d'un projet d'habitation courant.

Le contexte décrit (prolongement d'une série de nouvelles constructions, insertion annoncée dans le tissu bâti existant) n'est effectif que de l'autre côté de la route.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Préciser les motifs techniques et/ou de projet justifiant cette limitation de constructibilité.
- Indiquer si une évolution du zonage ou des règles applicables permettant une constructibilité mieux proportionnée à la surface de la parcelle pourrait être envisagée, ou au contraire expliquer pourquoi elle serait exclue.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La limite de la zone urbanisable du PLUi reprend strictement celle de l'enveloppe urbaine définie par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges pour la commune de Zellwiller – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

La demande de modification nécessiterait une procédure de révision du PLUi et imposerait que l'enveloppe urbaine du SCOT soit préalablement modifiée pour intégrer la parcelle, qui pourrait ensuite intégrer la zone urbanisée du PLUi. Le demandeur est invité à renouveler sa demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du SCOT du Piémont des Vosges.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB et invite Mme Itzel à poursuivre son intention à l'occasion de la procédure liée à l'évolution du SCOT du Piémont des Vosges.

5.1.56 Observation N°1 Registre papier de la commune d'Andlau

Commune : Andlau

Concontributrice : Raymonde Bianchi

La contribution ne porte pas sur le fond du projet de modification n°2 du PLUi, mais sur les conditions d'information et de consultation du public lors de l'enquête publique. Elle appelle donc principalement des observations relatives à l'organisation matérielle de l'enquête, à l'accessibilité du dossier et à la perception qu'en a eu la contributrice.

Analyse du commissaire enquêteur

S'agissant de la remarque sur la date de mise à disposition du dossier en mairie, il convient d'en prendre acte et de la relever dans le rapport, dès lors que la contributrice indique que les documents n'auraient été disponibles qu'à compter du 24 mars alors que l'enquête a débuté le 23 mars 2026.

Il est rappelé que l'application Intramuros ne constitue pas un moyen de communication officiel de l'enquête publique au sens de la publicité légale. Son utilisation ne peut donc être analysée que comme une démarche complémentaire d'information du public, allant au-delà des obligations strictement imposées par la réglementation, et traduisant une volonté de la CCPB de renforcer la diffusion de l'information auprès des habitants.

Il convient également d'indiquer clairement à la contributrice que tous les acteurs de cette enquête publique, la collectivité organisatrice, la commune concernée, le commissaire enquêteur, a mis tout en œuvre pour que l'enquête publique se déroule dans les meilleures conditions et conformément à la réglementation. Le ressenti exprimé dans la contribution doit être entendu comme le reflet d'une insatisfaction, il ne saurait être assimilé à une volonté délibérée d'écarter ou de désinformer le public.

Concernant l'absence alléguée de « plan de la commune avec les différentes zones », il y a lieu de préciser que le dossier soumis à l'enquête comportait bien les extraits du règlement graphique relatifs aux points faisant l'objet de la modification n°2. En revanche, les plans cadastraux n'ont pas, en eux-mêmes, valeur de pièces réglementaires exigées pour ce type de dossier et n'ont donc pas vocation à figurer systématiquement parmi les documents opposables mis à disposition du public.

Plus généralement, il importe de rappeler que le dossier d'enquête publique, bien que technique et volumineux, est destiné au grand public et doit pouvoir être consulté de manière effective par toute personne intéressée. Cette exigence d'accessibilité doit être appréciée non seulement au regard de la présence matérielle des pièces, mais aussi à travers l'accompagnement apporté au public, notamment lors des permanences du commissaire enquêteur, qui était à la disposition du public pour recevoir les observations, répondre aux interrogations et faciliter la compréhension du dossier.

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Confirmer que, pour la commune d'Andlau, l'ensemble des pièces du dossier de modification n°2 du PLUi a bien été mis à disposition du public en mairie dès le 23 mars 2026 à l'heure réglementaire d'ouverture prévue par l'avis d'enquête publique.
- Dans la négative, préciser la chronologie exacte de la mise à disposition.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La vérification a été faite avec la Commune d'Andlau qui confirme que le dossier d'enquête était bien à disposition du public dès le 23/03 sur les heures d'ouverture de la mairie.

Lorsque la personne s'est présentée en Mairie le 23/03, la commune indique qu'elle a pu consulter le dossier d'enquête et s'est intéressée au document « *Liste des emplacements réservés* » du dossier. La liste des emplacements réservés 'ER' d'Andlau ne faisait toutefois l'objet d'aucune évolution au dossier. Dans ce contexte il est normal que le dossier d'enquête n'ait pas permis de repérer les ER existants au PLUi en vigueur, l'ensemble des planches de zonage n'apparaissant pas au dossier d'enquête publique. Le document à consulter était le PLUi opposable également à disposition du public en version papier dans les mairies.

Ne comprenant pas bien sa demande, la secrétaire présente le 23/03 lui a conseillé de repasser le lendemain pour plus d'explications le temps qu'elle se renseigne, soit le 24/03, ce qu'elle a fait. Les planches de zonage du PLUi en vigueur lui ont été présentées ce jour sur conseils de la Communauté de communes.

Il s'agit d'un malentendu sur le contenu du dossier qui a ainsi été, a priori, levé le 24/04, avec présentation des zonages du PLUi en vigueur à la personne.

La personne est invitée à revenir vers la commune ou la Communauté de communes si elle souhaite en échanger d'avantage ou pour plus d'informations.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB et invite Mme Bianchi à prendre attache avec la CCPB pour approfondir les échanges si elle le juge utile et nécessaire.

5.1.57 Observation N°1 Registre papier de la commune de Blienschwiller

Commune : Blienschwiller

Contributeur : Henri Sohler Maire de la commune de Blienschwiller

La commune de Blienschwiller signale que l'emplacement réservé BLI 01 n'a plus lieu d'être, le projet d'entente entre les propriétaires concernés n'ayant pas abouti, et demande en conséquence la suppression de cet emplacement réservé du document.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette observation

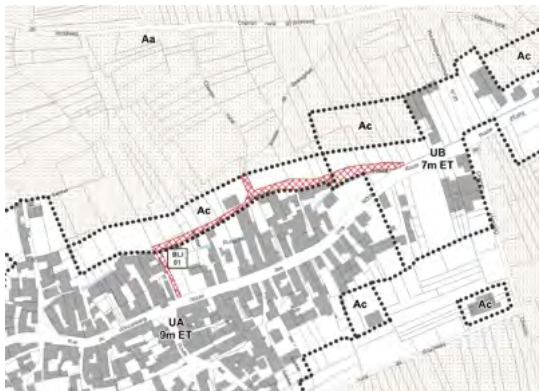
Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande et procéder à la suppression de l'emplacement réservé BLI 01 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

En accord avec la commune il est proposé de supprimer l'emplacement réservé 'ER' BLI 01 qui n'a effectivement plus lieu d'être. Celui-ci était historiquement destiné à la création d'une voirie devenue inutile, celle-ci desservant une zone agricole.

Extrait du zonage concerné :



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Zonage et liste des emplacements réservés : suppression de l'ER BLI 01.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPB.

5.1.58 Observation N°1 registre papier de la Communauté des communes du pays de Barr

Commune : Barr

Contributeur : MULLER Fabienne et « *illisible* »

La contribution des propriétaires de la parcelle Section 13 n° [REDACTED] à Barr protestent contre le classement de la parcelle en Zone IAUE. Ils demandent un classement en zone urbanisable afin de pouvoir y construire une maison individuelle privée.

Analyse du commissaire enquêteur

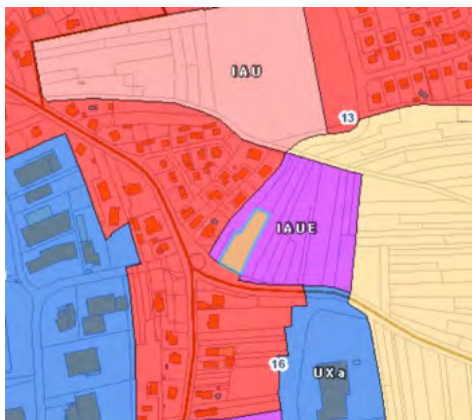
Le commissaire enquêteur prend acte de la demande

Questions et demandes adressées à la CCPB dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande.
- Le cas échéant, expliquer les motifs techniques et/ou de projet qui justifieraient un refus.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle concernée est située au cœur d'une zone IAUE correspondant à une zone d'urbanisation future à destination d'équipements publics (IAUE) fléchée de longue date par la ville de Barr à cet effet (voir extrait ci-dessous). La Ville a ainsi déjà acquis la quasi-totalité du foncier au sein de cette zone, par ailleurs située en bordure d'axe d'entrée de ville fortement circulé, soumise à des nuisances et à un fort trafic. D'autres secteurs étant fléchés de manière prioritaire pour un développement d'habitat, le reclassement demandé n'est pas envisageable.



Il n'est pas donné suite à la demande.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.59 Observation N°2 registre papier de la Communauté des communes du pays de Barr

Commune : Barr

Contributeur : Gerard Haimbourg

Le contributeur qualifie d'inquiétant le projet d'urbanisation à Barr u regard des couts induits pour la ville de Barr lié au nombre de nouveaux habitants

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

5.1.60 Questions spécifiques du Commissaire enquêteur :

- Je prends acte de l'échéancier des zones IAU, qui apporte un premier cadre de phasage de la consommation foncière. Toutefois, il serait utile de connaitre les critères ou éléments de sélection qui ont conduit à l'échéancier.
- Pouvez-vous produire une analyse par rapport à d'éventuelles contradictions entre ces nouveaux aléas et certains secteurs IAU déjà fléchés, et sur les conditions dans lesquelles ces zonages pourraient être réinterrogés au vu des prescriptions anticipées du PPRI.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Échéancier des zones IAU à dominante d'habitat :

Des compléments d'informations relatifs à l'échéancier des zones IAU sont apportés dans la réponse à l'observation n°61 (registre dématérialisé – Dambach-la-Ville – M. Didier Kaufer), à laquelle il est renvoyé.

Il est précisé que le classement des zones dans les différentes phases d'urbanisation a été réalisé en lien étroit avec les communes concernées et repose sur une **analyse globale à l'échelle intercommunale**, fondée notamment sur les critères suivants :

- la localisation des secteurs et leur insertion dans le tissu urbain,
- la proximité des équipements, des services et des transports,
- la capacité des réseaux et infrastructures existants,
- l'existence de projets engagés ou en cours de maturation,
- la cohérence avec l'armature urbaine définie dans le PLUi.

Au-delà de ces critères objectivables, les choix opérés s'appuient également sur une **appréciation qualitative**, notamment en matière :

- d'intégration paysagère des secteurs,
- de sensibilité environnementale,
- et de cohérence d'ensemble du développement urbain à l'échelle communale.

L'échéancier résulte ainsi d'une **approche multifactorielle**, visant à assurer un développement progressif et équilibré du territoire, en cohérence avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière.

Dans ce cadre, il ne peut être attendu une justification exhaustive et individualisée pour chaque zone, dès lors que les choix relèvent d'une construction d'ensemble du projet de territoire.

Sur la prise en compte des nouveaux aléas (PPRI)

S'agissant de la question relative aux éventuelles contradictions entre les nouveaux aléas et certains secteurs IAU, la collectivité précise que :

- les documents de planification (PLUi) ont obligation d'intégrer les éléments de connaissances disponibles et de se mettre en conformité de ceux-ci ;
- Les PPRI sont des documents élaborés par l'Etat, constituant des servitudes d'utilités publiques qui s'imposent aux documents d'urbanismes. Ils doivent en ce sens au minimum être annexés au PLUi. Ils intègrent des prescriptions dans leurs règlements qui s'imposent directement aux autorisations d'urbanisme prioritairement aux règles du PLUi dans un régime de conformité stricte, que le PLUi ne peut pas contourner.

Sur cet aspect des risques naturels et technologiques, la CCPB n'a pas compétence à contester les aléas définis ou le contenu des règles associées. Ainsi, en présence de nouveaux aléas ou d'une évolution de leur connaissance, les zones IAU concernées pourront effectivement faire l'objet de contraintes réglementaires spécifiques voire être rendues inconstructibles par le PPRI. Si ces évolutions conduisent à remettre en cause de manière significative la constructibilité ou la pertinence de certains secteurs, elles pourront justifier une réévaluation du zonage dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi, lorsque le PPRI aura été finalisé et rendu opposable.

6 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DES POINTS DE MODIFICATION PROPOSÉS DANS LA M2

6.1 OAP « Habitat » – densités minimales et Hinterer Freiberg

Le projet de modification remplace les densités « moyennes » par des densités minimales à atteindre par opération, tout en confirmant une densité cible d'environ 30 logts/ha sur l'OAP Hinterer Freiberg à Barr. Le passage à une densité minimale par projet, combinée à des règles de hauteur, emprise et espaces verts, permet de mieux optimiser le foncier tout en restant compatible avec la densité moyenne fixée par le SCoT à l'échelle communale. Ce choix s'inscrit dans un contexte où la CCPB est régulièrement interrogée par les services de l'État et les avis précédents (modification n°1) sur la nécessité de maîtriser la consommation foncière et de densifier. Le maintien de 30 logts/ha au Hinterer Freiberg est présenté comme « raisonnable », elle n'est pas discutée au regard d'alternatives plus sobres ou plus denses. La densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare proposée sur l'OAP Hinterer Freiberg me paraît raisonnable car elle se situe dans la fourchette recommandée pour des extensions de quartiers bien desservis (25–35 logts/ha), conforme aux orientations du SCoT.

L'analyse du mémoire en réponse, relatif à l'OAP thématique « Habitat » (densités minimales) et à l'OAP sectorielle du secteur « Hinterer Freiberg » à Barr, conduit principalement à des précisions rédactionnelles et à une justification renforcée des choix opérés, plutôt qu'à une remise en cause substantielle du projet de modification n°2.

Il ressort des observations de la DDT et de la réponse apportée par la collectivité que la transformation des densités de l'OAP « Habitat » en **densités minimales** constitue une évolution structurante. Cette évolution vise à permettre une meilleure optimisation du foncier, en autorisant des densités supérieures lorsque le contexte local le permet,

Il ressort en outre que, pour répondre à la préoccupation de la DDT relative au risque de sous-densification des premières tranches d'aménagement, la CCPB entérine l'introduction d'une règle imposant que chaque phase ou tranche ne puisse présenter une densité inférieure à un pourcentage de la densité minimale fixée à l'échelle de la zone. Cette précision a pour effet de sécuriser, dans le temps, l'atteinte des densités minimales attendues et constitue la principale modification effective apportée au projet initial.

Il ressort de la note de présentation que l'OAP sectorielle du secteur « Hinterer Freiberg » est ajustée afin de maintenir une densité encadrée « de l'ordre de 30 logements par hectare », en continuité avec le PLUi en vigueur, compte tenu du caractère enclavé du site et de la présence d'un environnement résidentiel déjà constitué. L'organisation en deux phases, avec une première phase urbanisable immédiatement et une seconde phase à horizon 2032, est maintenue, en assortissant la seconde d'une densité comprise entre 20 et 30 logements par hectare et de gabarits limités (rez-de-chaussée + combles)

Il ressort du mémoire en réponse que ces éléments ne sont pas modifiés mais explicitement confirmés : le maître d'ouvrage justifie la nécessité de ne pas dépasser une densité perçue comme excessive dans ce secteur, tout en rappelant que la densité globale de la commune reste pilotée par l'OAP thématique « Habitat » désormais exprimée en densités minimales. Le mémoire en réponse n'introduit donc pas de modification chiffrée supplémentaire, mais se borne à expliciter et à motiver les choix de densité, de phasage et de forme urbaine, en cohérence avec le projet soumis à enquête.

Appréciation globale pour le CE

Les éléments ci-dessus, permettent de dégager une appréciation favorable à la modification OAP « Habitat » – densités minimales et Hinterer Freiberg M2 tel que présentée page 32 du mémoire en réponse annexé au présent rapport.

6.2 2. OAP « Échéancier des zones IAU »

Création d'une OAP thématique qui classe les IAU en « réalisées », « urbanisables immédiatement » (23,76 ha) et « urbanisables à partir de 2032 » (24,88 ha), avec renvois dans les OAP sectorielles. L'échéancier répond à l'obligation de la loi Climat et Résilience et offre un outil pour lisser dans le temps la consommation d'IAU en lien avec les capacités d'équipements. La communication de la CCPB insiste sur le fait que certaines surfaces inscrites comme urbanisables dans le PLUi initial sont désormais reclassées en A ou N, ce qui, combiné à l'échéancier, va dans le sens d'une meilleure hiérarchisation des sites réellement urbanisables à moyen terme. Le maintien d'un stock total d'IAU de près de 50 ha à horizon 2035 n'est pas véritablement remis en question, alors que les documents nationaux (MRAe, doctrine ZAN) insistent sur la nécessité de réinterroger les réserves anciennes : l'échéancier phasera la consommation, mais ne réduit pas structurellement le stock. La distinction entre zones « immédiatement urbanisables » et zones à partir de 2032 repose largement sur des considérations d'opportunité locale, mais la note ne fournit pas de critères environnementaux comparés (biodiversité, qualité agronomique, continuités écologiques) pour justifier ce phasage. Il ressort de l'analyse que, s'agissant de l'échéancier des zones IAU, le mémoire en réponse clarifie les critères généraux utilisés (armature urbaine, insertion urbaine, proximité des équipements et transports, capacités de réseaux, projets en cours, appréciation qualitative de la sensibilité environnementale), mais ne fournit pas de justification environnementale comparée, secteur par secteur, de la distinction entre zones « urbanisables immédiatement » et zones « urbanisables à partir de 2032 ».

Le commissaire enquêteur estime que le phasage proposé s'appuie sur des choix antérieurs de localisation des zones IAU qui repose davantage sur des considérations d'opportunité et de stratégie d'aménagement que sur une démonstration explicite et documentée des écarts de sensibilité environnementale entre secteurs

L'affichage d'IAU « urbanisables immédiatement » peut être interprété comme un signal d'accélération de la consommation foncière, alors même que certaines zones restent classées

ENAF dans les bases OCS. La justification environnementale reste assez générale (schéma d'échéancier) et n'interroge pas vraiment la nécessité de conserver tout le stock d'IAU jusqu'en 2035 dans un contexte de sobriété foncière renforcée.

Il ressort du mémoire en réponse que ce point n'a pas fait l'objet d'observations conduisant à une remise en cause du principe même de l'échéancier, mais a suscité des remarques sur la nécessité de relier ce phasage à un futur bilan global de la consommation foncière dans la perspective des objectifs « Zéro Artificialisation Nette ». La collectivité indique qu'elle prend acte de ces remarques et qu'un réexamen plus complet du bilan et des priorités d'ouverture sera effectué lors d'une prochaine procédure, après mise en conformité du SCoT avec le SRADDET, l'échéancier actuel constituant un « premier pas » vers une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces

Appréciation globale pour le CE

Les éléments ci-dessus, permettent de dégager une appréciation favorable à l'introduction de OAP « Échéancier des zones IAU » dans le PLUi

6.3 Intégration du PAC « risque inondation » Ehn–Andlau–Scheer

Intégration dans le PLUi des nouvelles cartes d'aléas inondation issues du « porter à connaissance » 2024, en remplacement des données SAGEECE, avec renvoi dans le règlement et les annexes.

La mise à jour se fait en amont de l'approbation du PPRI en cours d'élaboration, ce qui montre une anticipation des enjeux du risque inondation dans un territoire où la MRAe souligne l'exposition de nombreuses communes aux aléas de crues, ruissellements et coulées de boue.

L'intégration du PAC comme document annexé renforce la robustesse des décisions d'urbanisme (permis) face à un contexte juridique de plus en plus exigeant sur la prise en compte des risques naturels.

La modification n'examine pas de façon détaillée les éventuelles contradictions entre les nouvelles zones d'aléa et certains secteurs IAU déjà fléchés (notamment en fond de vallée), alors que l'on sait que plusieurs communes du Pays de Barr font l'objet d'enjeux de recomposition des zones inondables.

L'articulation avec la future doctrine d'urbanisation en zone inondable (PPRI) n'est abordée qu'en termes de « prise en compte », sans expliciter comment des secteurs déjà programmés pourraient potentiellement être revus si les contraintes hydrauliques se renforcent.

Il ressort de l'analyse du mémoire en réponse que, pour la prise en compte du PAC « risque inondation » Ehn–Andlau–Scheer, le mémoire en réponse confirme l'intégration des nouvelles cartes d'aléas et du porter à connaissance dans les documents graphiques et les annexes du PLUi, en remplacement des données plus anciennes issues du SAGE, et rappelle que les prescriptions du futur PPRI s'imposeront comme servitude d'utilité publique aux autorisations d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur estime que cette intégration constitue une amélioration de la prise en compte du risque inondation à l'échelle du PLUi, mais que le mémoire n'apporte pas d'éléments cartographiques ou analytiques supplémentaires, au-delà de ceux de la note de présentation et du PAC lui-même, pour détailler secteur par secteur les impacts éventuels sur les zones IAU déjà fléchées. A ce sujet le CCPB précise dans son mémoire en réponse : « Ainsi, en présence de nouveaux aléas ou d'une évolution de leur connaissance, les zones IAU concernées pourront effectivement faire l'objet de contraintes réglementaires spécifiques voire être rendues inconstructibles par le PPRI. Si ces évolutions conduisent à remettre en cause de manière significative la constructibilité ou la pertinence de certains secteurs, elles pourront justifier une **réévaluation du zonage dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi**, lorsque le PPRI aura été finalisé et rendu opposable ».

Appréciation globale pour le CE

Les éléments ci-dessus, permettent de dégager une appréciation favorable à l'Intégration du PAC « risque inondation » Ehn–Andlau–Scheer dans le PLUi. »

6.4 Intégration du PAC « risque minier » des anciennes mines de Lalaye

Les aléas effondrement sont reportés en zones Aa (Blienschwiller) et N (Dambach-la-Ville), inconstructibles, et intégrés au règlement (art. 1, al. 5) et au plan risques, sans impact sur zones U/AU. La prise en compte d'un risque souvent sous-estimé (effondrements miniers) dans les documents de planification améliore la prévention pour l'avenir, même si les secteurs concernés sont déjà inconstructibles. L'incidence est présentée comme « légèrement positive » mais la modification reste quasi exclusivement informative.

Le commissaire enquêteur estime que cette intégration renforce la lisibilité et l'exhaustivité du volet « risques naturels et technologiques.

Appréciation globale pour le CE

Je porte une appréciation positive sur l'intégration du porter à connaissance "risque minier" lié aux anciennes mines de Lalaye dans le PLUi.

6.5 Clarification des données coulées d'eaux boueuses / mouvements de terrain.

Le commissaire enquêteur constate que la MRAe estime, dans le Guide de référence de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, page 20/21 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/thema_-_guide_de_l_evaluation_environnementale_des_documents_d_urbanisme.pdf

que les données nationales à grande échelle ne doivent pas être utilisées comme cartes réglementaires locales : le retrait de Georisques du plan risques va dans ce sens et évite des conflits d'interprétation sur leur précision.

Le lien annoncé avec l'étude du SDEA sur les coulées de boue ouvre la possibilité d'intégrer, à terme, des prescriptions fines (implantation, gestion des eaux pluviales, couvert végétal), mieux adaptées aux situations de piémont viticole du Pays de Barr.

Entre le retrait des données Georisques du plan risques et la mise en place de nouvelles règles issues du SDEA, il existe un « entre-deux » où l'information sur les coulées de boue perd en visibilité dans la partie opposable du PLUi, alors même que ces phénomènes sont connus dans plusieurs communes du piémont.

L'analyse du mémoire en réponse confirme le choix de retirer ces informations du plan des risques à échelle parcellaire et de les maintenir sous forme de cartographie informative dans l'état initial de l'environnement, en considérant que leur précision actuelle ne permet pas une traduction réglementaire fiable.

Le commissaire enquêteur estime que cette option améliore la lisibilité du volet réglementaire, mais laisse en suspens, dans l'attente des études du SDEA, la définition de règles opposables spécifiques pour l'aléa « coulées d'eaux boueuses », ce qui renvoie la traduction normative de cet aléa à une prochaine révision ou modification du PLUi.

Appréciation globale pour le CE

Je porte une appréciation positive sur la clarification des données coulées d'eaux boueuses / mouvements de terrain.

6.6 Point général n°6 – ajustements du règlement (A à L)

Les ajustements répondent à un bilan d'application associant communes, ADEUS, services instructeurs, et s'inscrivent dans la trajectoire générale de réduction de la complexité réglementaire (zones UX/IAUX plus lisibles, lexique clarifié), ce qui est cohérent avec les recommandations de la MRAe pour d'autres PLUi.

6.6.1 Inscription de la mixité sociale (25% > 5 000 m²) dans le règlement (art. 3)

L'inscription dans le règlement renforce la portée juridique d'une disposition déjà énoncée en OAP. L'inscription facilite son contrôle au stade des autorisations.

Le seuil de 5 000 m² de Surface de plancher, peut cependant encourager certains opérateurs à fractionner les opérations pour rester juste en dessous, ce qui n'est pas envisagé dans l'analyse.

6.6.2 Destinations / sous-destinations alignées sur le Code (loi ALUR)

L'alignement avec le Code actuel, la mise en cohérence des articles 1, 2 et 19 et la sécurisation des autorisations d'urbanisme consistent, selon le commissaire enquêteur, en des modifications purement rédactionnelles.

6.6.3 Zones UE / IAUE (équipements) – clarification.

Réserver ces zones aux équipements d'intérêt collectif et à la restauration/bureaux liés évite la banalisation commerciale de secteurs conçus pour le service public.

Suppression des deux dispositions générales du SCoT (réservoirs biodiversité / AOC)

La suppression des règles inopérantes (réservoirs non cartographiés) ou contradictoires (AOC vs zonage Aa/Ac) clarifie le droit et évite des conflits entre règlement écrit et carte.

6.6.4 Clarification des destinations autorisées dans les zones d'activité. (UX ET IAUX)

La simplification des sous-secteurs et la concentration du commerce de détail et services en UXc/IAUXc près des centralités limitent les déplacements automobiles vers des zones périphériques. Le maintien de la zone commerciale de Gertwiller « Super U » comme UXc/IAUXc apparaît comme justifié mais reste une exception qui alimente le risque de concurrence durable vis-à-vis des centralités de centre-bourg.

6.6.5 Emprise au sol max 40% en UB, UC, IAU

L'introduction d'une emprise plafonnée, jusque-là non encadrée, contribue à préserver des surfaces libres et la perméabilité, avec une incidence positive sur l'adaptation aux modifications anticipées du climat et des cycles de l'eau.

Le seuil unique de 40% ne tient pas compte de la diversité des formes urbaines (lots étroits, projet en bande, équipements mixtes), et peut contraindre inutilement certains projets déjà encadrés par des OAP. Cependant ces contraintes soutiennent les objectifs d'adaptation au changement climatique.

6.6.6 Hauteurs et gabarits UB/UC/IAU

Le lissage des IAU à 8 m (3 niveaux) ainsi que la limitation des UB/UC à 3 niveaux et l'encadrement des annexes renforcent la cohérence morphologique et la capacité de densification maîtrisée.

La baisse de hauteur sur certaines dents creuses à Barr peut limiter la production de logements dans des secteurs déjà équipés, sans quantification précise de cet impact.

6.6.7 Prospects par rapport aux voies et limites

La clarification des schémas et règles spécifiques pour terrains d'angle et sentiers doux améliorent la lisibilité et l'insertion des bâtiments.

6.6.8 Toitures et remblais

La simplification des règles engendre plus de souplesse pour les toits plats ou monopente ainsi qu'une meilleure adaptation aux pentes.

6.6.9 Espaces verts

L'augmentation des pourcentages de pleine terre, les obligations de plantation d'arbres généralisées, la prise en compte des arbres existants reflètent des contributions réelles au confort thermique.

6.6.10 Stationnement vélo / auto

L'amélioration des caractéristiques des aires (dimensions, organisation) pour vélos et automobiles facilite le report modal et la qualité d'usage.

6.6.11 Lexique et lissage des termes.

Un lexique clarifié réduit le risque de contentieux sur des définitions (emprise, pleine terre, annexe, etc.) et homogénéise la lecture du règlement.

Le dossier ne met pas en évidence, le cas échéant, les cas où des termes changent vraiment de portée, ce qui pourrait masquer de petites évolutions de fond sous couvert de simple « lissage ».

Le mémoire en réponse confirme l'ensemble des ajustements du règlement (points A à L) décrits dans la note de présentation, en les précisant ponctuellement mais sans modifier leur logique générale,

Le mémoire en réponse revient plus en détail sur les remarques de la MRAe, de la DDT et de l'ARS relatives à ces ajustements, en particulier sur quatre blocs principaux : mixité sociale et destinations (A, B, C, D, E), encadrement de l'emprise au sol et des hauteurs (F, G), règles de prospects, toitures et remblais (H, I), obligations en matière d'espaces verts et de stationnement (J, K) ainsi que la clarification du lexique (L). Il justifie le maintien de la plupart des choix, tout en intégrant quelques corrections ciblées (ex. rétablissement de la disposition SCOT, retrait de la sous-destination « établissements de santé et d'action sociale » en UXc/IAUXc, ajustement des formulations sur les espaces verts en UE/IAUE) afin de répondre aux observations des services de l'État. S'agissant des destinations et sous-destinations, les ajustements permettent d'aligner le règlement sur la nomenclature du code de l'urbanisme (version loi ALUR), de corriger des erreurs de transposition en zones UE/IAUE, et de simplifier et encadrer les zones d'activités UX/IAUX, notamment en limitant le développement de commerces et services aux secteurs mieux situés dans l'armature urbaine et en supprimant certaines possibilités jugées incompatibles avec des usages sensibles. Le mémoire indique que, pour répondre aux observations de la MRAe et de l'ARS, la sous-destination « établissements de santé et d'action sociale » est retirée des zones UXc et IAUXc, tout en maintenant des capacités d'accueil d'autres fonctions nécessaires (équipements, hôtellerie touristique spécifique, etc.) là où elles sont justifiées.

Appréciation globale pour le CE

Je porte une appréciation positive sur les modifications proposées du Point général n°6 – ajustements du règlement (A à L) dans le PLUi.

6.7 Andlau – Restaurant « Le Spes » en zone Nh

Le bâtiment existant est situé actuellement en zone Nh (habitations isolées). L'activité de restauration est ancienne mais non conforme au zonage.

La régularisation concerne une situation de fait, sans construction nouvelle ni artificialisation supplémentaire, sans impact sur les milieux naturels

Il ressort de l'analyse du mémoire en réponse, la modification régularise une activité de restauration ancienne en autorisant explicitement le changement de destination du bâtiment, sous prescription graphique dédiée, sans ouvrir la zone à de nouveaux droits à construire mais en permettant la mise aux normes ERP d'un établissement existant. Le mémoire en réponse précise, à la suite des observations de la CDPENAF, qu'une seule extension mesurée, limitée à 30% de l'emprise au sol actuelle, sera possible, ce qui introduit une souplesse maîtrisée sans remise en cause du caractère naturel du secteur ni des protections attachées à la zone Nh

Appréciation globale pour le CE

Je porte une appréciation positive sur les modifications proposées et complétées pour la régularisation qui concerne le Restaurant « Le Spes »

6.8 Barr - secteur « BODENREBEN 2 » : ouverture à l'urbanisation partielle et création d'une OAP sectorielle.

L'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur « Bodenreben 2 » à Barr, assortie de la création d'une OAP sectorielle, vise à réaliser une opération structurante d'environ 185 logements dans la ville-centre, en continuité du quartier existant et à proximité immédiate de la gare, tout en maintenant une partie de la zone en réserve IIAU et en encadrant fortement le projet par des prescriptions d'aménagement, de densité et de qualité environnementale.

Le secteur « Bodenreben 2 » correspond à une zone IIAU de 8,3 ha situé à l'est de Barr, dont 6,7 ha sont ouverts à l'urbanisation et reclassés en IAU, la partie orientale (environ 1,6 ha) demeurant en réserve foncière IIAU. Le projet, organisé autour d'une OAP sectorielle dédiée, prévoit un quartier mixte à dominante d'habitat, avec une densité minimale relevée à 40 logements par hectare (densité brute), soit environ 45 logements nets par hectare, et une part de 25% de logements aidés, en cohérence avec le SCoT et l'OAP thématique « Habitat ».

L'OAP fixe un schéma d'ensemble : desserte principale depuis la structure viaire existante, maillage de liaisons douces nord-sud le long de la voie ferrée, intégration d'une « coulée verte » et d'espaces de pleine terre, ainsi qu'une gradation des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et petits collectifs) limitée à 3 niveaux, afin d'assurer l'insertion du projet dans un tissu pavillonnaire déjà largement constitué.

Les autorités consultées (MRAe, CDPENAF, Chambre d'agriculture, CEA) comme le public ont interrogé la nécessité d'ouvrir immédiatement 6,7 ha, la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière (ZAN), les impacts sur la viticulture et les mobilités, et la densité initialement envisagée. En réponse, la collectivité a complété la justification chiffrée (production actuelle de logements, capacités de densification internes, rôle de Barr comme ville-centre) et a relevé la

densité minimale à 40 logements/ha dans l'OAP sectorielle, sans augmenter les hauteurs, afin d'optimiser la consommation foncière tout en maîtrisant la perception du projet.

Le mémoire souligne également que cette ouverture est contrebalancée par l'introduction d'un échéancier d'ouverture des zones IAU à dominante d'habitat, qui « gèle » jusqu'en 2032 environ 24,88 ha d'autres zones IAU, et par le maintien d'une partie de « Bodenreben 2 » en réserve, de manière à inscrire l'opération dans une trajectoire de sobriété foncière à l'échelle intercommunale. Les observations relatives aux interfaces avec les parcelles viticoles et aux franges urbain/agricole sont prises en compte dans l'OAP (traitement des lisières, cheminements, prescriptions paysagères), sans modification profonde du périmètre, jugée de nature à remettre en cause l'économie générale de la procédure.

Il ressort de l'analyse que, pour le secteur « Bodenreben 2 », la modification ouvre à l'urbanisation la partie ouest d'une zone IIAU déjà programmée, afin d'y réaliser une opération structurante d'environ 185 logements à densité minimale portée à 40 logements/ha, sous OAP sectorielle détaillée, en continuité urbaine et à proximité immédiate de la gare, tandis que 1,6 ha restent en réserve et que l'échéancier intercommunal reporte à après 2032 l'urbanisation d'autres zones IAU, ce qui inscrit cette ouverture ciblée dans une logique de sobriété foncière et de maîtrise des incidences environnementales et agricoles.

Appréciation globale pour le CE

Au regard de l'ensemble des éléments, le commissaire enquêteur estime que, sur le **principe**, le site de Bodenreben 2 présente des qualités indéniables : sa situation vis-à-vis de la gare, des équipements et des réseaux permettrait, à terme, de proposer une offre d'habitat structurante, susceptible de réduire les déplacements motorisés et de conforter le rôle de Barr en tant que ville-centre.

En revanche, s'agissant de la **méthode**, les critiques formulées par de nombreuses parties prenantes apparaissent recevables, convergentes et méritent attention.

6.8.1 Barr – Jardin des sports, STECAL NL (pumptrack-skatepark)

L'objet de ce point est le reclassement d'un secteur N en NI (STECAL loisirs), pour régulariser un pumptrack déjà réalisé sur un site de loisirs (collège, centre sportif, terrains de foot, skatepark).

Le site déjà urbanisé/anthropisé. L'évaluation environnementale signale la nécessité de préserver la ripisylve et les reculs le long du cours d'eau. La création du STECAL « N loisirs » au Jardin des sports de Barr vise à rétablir la vocation historique de loisirs de ce secteur déjà largement artificialisé (pumptrack-skatepark, terrains de sport, centre sportif, collège), en l'encadrant par un zonage spécifique NL et en limitant son emprise aux aménagements existants ou projetés, de manière à contenir les impacts sur la zone humide probable et la ripisylve de la Kirneck.

La MRAe et la CDPENAF ont relevé la présence d'une zone humide probable et demandé une meilleure prise en compte des enjeux écologiques, en particulier en réduisant la dimension du STECAL aux strictes nécessités du projet. En réponse, la collectivité indique qu'une expertise

écologique habitats/espèces a été réalisée à l'échelle du projet de pumptrack, que les autorisations environnementales nécessaires ont déjà été obtenues (notamment au titre de la loi sur l'eau), et qu'il est proposé de réduire le périmètre NL en l'adossant à la limite naturelle que constitue le chemin existant, la partie au sud étant reclassée en zone Nv contiguë.

Le tableau des incidences environnementales est également ajusté pour prendre en compte ce signal d'alerte lié à la zone humide, en précisant que l'emprise du STECAL reste concentrée sur des surfaces déjà aménagées et que les projets devront intégrer les contraintes liées au PPRI (caractère inondable du secteur, préservation de la ripisylve et recul vis-à-vis de la Kirneck, compensation hydraulique).

Appréciation globale pour le CE

Le commissaire enquêteur porte une appréciation positive sur le projet de pumptrack au Jardin des sports de Barr, qui s'inscrit sur un site déjà consacré aux équipements sportifs. Cette appréciation est renforcée par les modifications apportées dans le mémoire en réponse, en particulier la réduction du périmètre du STECAL NL aux seules emprises utiles au projet, le reclassement du surplus en zone Nv.

6.8.2 Barr – Création du secteur UC « 5 m » rue du Bodenfeld

L'ajustement du gabarit dans ce secteur permettra de maintenir une cohérence avec les constructions avoisinantes et de préserver le cadre de vie, tout en rendant possible une densification raisonnable (habitat intermédiaire, maisons en bande).

Appréciation globale pour le CE

Le commissaire enquêteur porte une appréciation positive sur le projet. Le mémoire en réponse n'apporte pas de modification au dispositif initial : aucune correction de périmètre ni de règle nouvelle n'est introduite pour ce sous-secteur, de sorte que la création du secteur UC limité à 5 m est maintenue en l'état par le maître d'ouvrage à l'issue de l'enquête publique.

6.8.3 Bourgheim – Emplacement réservé BOU 05 (square de quartier)

La création de cet emplacement réservé vise à geler l'emprise pour permettre l'aménagement d'un espace vert et public dans un tissu urbain UB, sans nouvelle consommation de terres agricoles ou naturelles.

Appréciation globale pour le CE

Le commissaire enquêteur porte une appréciation positive sur le projet de création de cet emplacement réservé.

6.8.4 Dambach-la-Ville – Parc d’Activités d’Alsace Centrale D’ALSACE CENTRALE » ET CREATION D’UN EMPLACEMENT RESERVE (

La modification proposée clarifie et modernise le projet d’extension du parc d’activités en limitant certains aménagements lourds (contre-allée) et en renforçant les lisières végétales.

L’inscription d’un emplacement réservé pour la desserte sud du PAAC sécurise la possibilité d’un raccord complémentaire à l’accès existant, ultérieur si les besoins le justifient.

Il ressort de l’analyse du mémoire réponse que l’économie générale de l’OAP du Parc d’Activités d’Alsace Centrale n’est pas remise en cause. Son contenu est adapté pour prendre en compte le porter à connaissance « inondation » de 2024 et les nouvelles données de risque qui affectent une partie de la zone IAUXa. La collectivité reconfigure, en conséquence, l’implantation des bâtiments et des voiries à l’intérieur du périmètre déjà ouvert à l’urbanisation, afin d’assurer la compatibilité du projet avec ces contraintes hydrauliques, sans extension supplémentaire de la zone.

Il ressort en second lieu que la création d’un emplacement réservé dédié à une desserte Sud du parc, depuis la RD210 au voisinage de l’échangeur autoroutier, est confirmée par le mémoire en réponse et présentée comme une régularisation d’un équipement déjà envisagé dans les études antérieures mais non traduit dans les pièces opposables du PLUi.

Appréciation globale pour le CE

Le projet, tel qu’ajusté pour le Parc d’Activités d’Alsace Centrale, prend mieux en compte le risque inondation et sécurise la desserte future par la création d’un emplacement réservé, sans alourdir la consommation d’espace. Ces évolutions, qui améliorent la lisibilité et la qualité du projet sans en modifier l’économie générale, appellent une appréciation positive du commissaire enquêteur.

6.8.5 Eichhoffen – Extension de zone agricole constructible (bâtiment d’exploitation)

Le projet de modification n°2 prévoit l’extension d’une zone agricole constructible Ac existante, afin de permettre l’agrandissement d’une exploitation viticole (EARL Maurer), en continuité des bâtiments et installations déjà présents sur le site. Cette extension se situe dans le périmètre AOC

Vins d'Alsace et sur des terres déclarées à la PAC, mais s'inscrit dans la logique du SCOT qui autorise l'extension d'exploitations viticoles existantes au sein de l'aire

La DDT a souligné que l'agrandissement du sous-secteur Ac de 4 ares se trouve en zone AOC réputée inconstructible par le SCOT, estimant que la collectivité devait démontrer l'impossibilité d'implanter les bâtiments nécessaires sur des terrains déjà classés Ac et préciser l'implantation projetée pour caractériser une véritable extension d'exploitation. Ainsi est questionné la compatibilité de la modification avec le SCOT

Le mémoire en réponse ne modifie pas le tracé ou la surface de l'extension de la zone Ac, mais apporte des justifications complémentaires.

- Il précise que les parcelles non bâties, directement contiguës à la zone Ac existante, ne sont pas la propriété de l'exploitation Maurer et que le propriétaire refuse depuis plusieurs années de les céder, ce qui exclut leur mobilisation pour des constructions agricoles.
- Il en déduit que l'extension sur les 4 ares en AOC est la seule solution opérationnelle pour permettre l'agrandissement de l'exploitation en continuité des installations actuelles.

La collectivité indique également que la démonstration de la nécessité agricole et la vérification de la compatibilité avec le SCOT seront précisées au stade du permis de construire, sur la base du dossier du pétitionnaire, instruit avec avis de la DDT et de la Chambre d'agriculture.

Le mémoire en réponse a pour effet principal de **sécuriser juridiquement et techniquement** l'extension de la zone agricole constructible en explicitant l'absence d'alternative foncière dans la zone Ac existante, sans modifier le contenu du projet initial pour ce secteur.

Appréciation globale pour le CE

L'extension de la zone agricole constructible Ac à Eichhoffen, limitée à l'agrandissement d'une exploitation viticole existante et dûment justifiée dans le mémoire en réponse, et peut être appréciée positivement par le commissaire enquêteur.

6.8.6 Efig – Reclassement d'une partie de zone UE en UA/UB

La modification n°2 prévoit de reclasser une partie de la zone urbaine spécifique UE, actuellement occupée par l'ancien EHPAD du centre-bourg, en zones urbaines mixtes UA et UB afin de permettre sa reconversion en habitat, notamment via un projet porté par un bailleur social. Le reste du site, non bâti au nord, est maintenu en zone UE pour préserver une réserve foncière destinée à de futurs équipements publics ou collectifs, tandis que la partie sud (mairie, école, IME) est reclassée en UA pour revenir au zonage antérieur, sans changer l'usage existant.

Le mémoire en réponse ne modifie pas le périmètre ni la nature des reclassements prévus, mais en précise et renforce les justifications.

- Il confirme que le maintien d'une partie du site en UE répond à la nécessité de conserver des réserves stratégiques pour des équipements publics en centre-bourg, dans un contexte de rareté du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il explicite que le reclassement en UB se limite à la partie bâtie de l'ancien EHPAD, afin d'éviter la création d'une friche en plein cœur de village et de privilégier la réutilisation de l'existant.
- Il rejette les demandes de reclassement plus large (en UA) du reste des terrains de l'EHPAD, au motif qu'une telle ouverture à l'habitat densifierait fortement le secteur sans garanties suffisantes sur le stationnement, la desserte et la vocation réelle des futurs logements.

Le mémoire en réponse consolide le scénario initial (reconversion de l'ancien EHPAD par reclassement ciblé en UA/UB), sans en modifier le dessin ni les règles, mais en renforçant la justification du maintien d'un secteur UE de réserve d'équipements en cœur de bourg.

Appréciation globale pour le CE

Le reclassement ciblé d'une partie de la zone UE d'Epfig en UA/UB, permettant la reconversion de l'ancien EHPAD en habitat tout en préservant une réserve d'équipements en cœur de bourg, apparaît équilibré et vertueux au regard des objectifs de sobriété foncière et de revitalisation du centre. Dans ces conditions, ce point peut faire l'objet d'une appréciation positive de la part du commissaire enquêteur.

6.8.7 Goxwiller – Ajustement du périmètre d'OAP rues Kilstrott et Montagne

Le projet de modification corrige une erreur matérielle et assure la cohérence entre OAP et le zonage, ce qui sécurise juridiquement l'instruction et la maîtrise de la forme urbaine.

Appréciation globale pour le CE

Ce point peut, faire l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.8 Le Hohwald – Parcelle en zone Ne (étang rue du Zundelkopf)

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi (approuvée le 7 janvier 2025), l'étang du Zundelkopf au Hohwald a été reclassé d'une zone urbaine UB vers un sous-secteur de zone naturelle spécifique Ne, destiné aux étangs de pêche et aux aménagements de plein air associés. Il est apparu qu'une petite parcelle contiguë, la parcelle n°192 section n1 (environ 1,36 are), faisant partie intégrante de l'étang, n'avait pas été incluse dans ce reclassement et demeurerait en zone

urbaine, ce qui constituait une erreur matérielle. La modification n°2, telle que précisée et confirmée dans le mémoire en réponse, consiste à **intégrer la parcelle n°192 dans le sous-secteur de zone naturelle Ne**, de manière à aligner le zonage sur la réalité physique de l'étang et sur les engagements pris lors du rachat des parcelles par la commune à l'ONF. Il s'agit d'un simple ajustement du règlement graphique, sans création de nouvelle destination ni modification des usages admis dans le secteur Ne (pêche de loisirs et aménagements de plein air associés).

En conséquence, les modifications effectives issues du mémoire en réponse sur ce point

Appréciation globale pour le CE

Le reclassement de la parcelle de l'étang du Zundelkopf en zone naturelle Ne, qui corrige une erreur matérielle et renforce la vocation naturelle et de loisirs doux du site, apparaît pleinement cohérent avec les objectifs de préservation des milieux et de sobriété foncière. Ce point peut, en conséquence, faire l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.9 Le Hohwald – Régularisation du règlement à l'auberge de la Rothlach (zone Nt1)

L'auberge de la Rothlach est située dans un STECAL de zone naturelle Nt1, au Champ du Feu, où sont regroupées des constructions existantes liées aux activités de sport et de tourisme de plein air. Le règlement de la zone Nt1 n'encadrerait cependant pas de manière satisfaisante les activités de restauration et d'hébergement déjà présentes, ni les possibilités d'extension des bâtiments, ce qui soulevait des réserves au regard de la loi Montagne sur le caractère « limité » des extensions autorisées.

À la suite des observations de la DDT, le mémoire en réponse acte une **réécriture ciblée du règlement de la zone N, secteur Nt1**. D'une part, les destinations admises dans le STECAL de la Rothlach sont clarifiées afin de permettre explicitement l'exploitation d'une auberge (restauration, hébergement touristique, logement de fonction), en cohérence avec l'usage réel du site.

D'autre part, les modalités d'extension des constructions existantes sont **nettement resserrées** pour se conformer aux exigences de la loi Montagne. La collectivité abandonne l'extension possible jusqu'à 100% de l'emprise au sol existante et limite désormais les droits en extension à **30% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes**, seuil considéré comme compatible avec la notion d'« extension limitée » au sens du code de l'urbanisme.

Enfin, le mémoire en réponse précise que le règlement des zones Nl et Nt introduit une **hauteur maximale de 12 mètres hors tout** pour les constructions, ce qui encadre plus clairement les volumes bâtis dans ces STECAL.

Appréciation globale pour le CE

En conséquence, ce point, fait l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.10 Itterswiller – OAP rue du Viehweg (ajustement des hauteurs)

La zone IAU de la rue du Viehweg, d'environ 0,3 ha, est encadrée par une OAP sectorielle qui limite la hauteur maximale des constructions à 3 mètres hors tout. Cette hauteur ne permet ni la réalisation de constructions habitables avec toitures traditionnelles à deux pans, ni la cohérence avec le règlement graphique qui autorise une hauteur maximale de 7 mètres hors tout sur ce secteur. Cette contradiction rendait l'OAP inopérante.

Compte tenu de la position de la zone sur une ligne de crête, très visible dans le paysage, la collectivité a choisi une solution intermédiaire conciliant constructibilité et insertion paysagère. Le projet de modification n°2, complété par le mémoire en réponse, prévoit désormais de fixer, pour cette zone IAU au Nord d'Itterswiller :

- Une hauteur maximale de **5 mètres à l'égout** au règlement graphique,
- Une limitation à 2 niveaux de construction (rez-de-chaussée + combles) dans l'OAP sectorielle.

Les modifications permettent de **rendre opérationnelle l'urbanisation de la zone** en autorisant de véritables constructions d'habitation, tout en encadrant fortement leur gabarit pour limiter l'impact visuel sur la ligne de crête. Ce traitement spécifique justifie que cette zone IAU d'Itterswiller demeure la seule du territoire à conserver une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout, alors que les autres zones IAU sont harmonisées à 8 mètres.

Appréciation globale pour le CE

En conséquence, ce point, fait l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.11 Mittelbergheim – Zone Ac (exploitation maraîchère)

Le projet de modification n°2 prévoit, à Mittelbergheim, la création d'une zone agricole constructible **Ac** d'environ 2,73 hectares sur le site d'une exploitation maraîchère actuellement implantée en zone naturelle N, hors périmètre AOC. Cette évolution a pour objet de permettre le développement de l'exploitation, en particulier l'agrandissement de serres, rendu impossible dans le zonage actuel.

La note de présentation indique qu'une activité de maraîchage en permaculture est déjà implantée dans la partie Est du ban communal et que le reclassement en zone Ac est motivé par les besoins de fonctionnement et de développement de cette exploitation. Elle précise également que le site est situé dans une cuvette topographique partiellement arborée, de sorte que le projet n'est pas regardé comme impactant sur le grand paysage, et qu'il a déjà reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

La traduction réglementaire de cette évolution consiste dans la création, au plan de zonage, d'un secteur Ac spécifique d'environ 2,73 hectares.

Le mémoire en réponse ne remet pas en cause cette orientation de fond, mais en **précise la justification environnementale**. Il est notamment indiqué que les constructions sont déjà existantes sur le site, ce qui conduit la collectivité à présenter l'évolution comme une forme de régularisation de zonage plus que comme l'ouverture d'un nouveau site à construire.

Le mémoire souligne par ailleurs les caractéristiques de l'exploitation « FairMa Part », décrite comme spécialisée dans le maraîchage sur sol vivant, certifiée en agriculture biologique et engagée dans une démarche favorable à la biodiversité. Il est fait état d'un accompagnement par la LPO en 2024, ayant abouti à un diagnostic du site mettant en avant la diversité des milieux, l'absence de pesticides, le maintien ou la création d'infrastructures agroécologiques, ainsi qu'un effet favorable sur la faune, la flore et les corridors écologiques locaux.

À la suite des observations formulées, notamment au titre de la présence d'une zone humide probable, le mémoire en réponse n'introduit pas de réduction du périmètre ni de remise en cause du reclassement en zone Ac. En revanche, la collectivité indique que la présence de zones humides probables constitue un signal d'alerte pour l'instruction des futurs projets et rappelle que les expertises environnementales et, le cas échéant, les procédures relevant de la loi sur l'eau relèveront du porteur de projet au stade opérationnel.

Le mémoire en réponse prévoit toutefois deux compléments : d'une part, l'information par courrier du propriétaire sur les expertises environnementales à mener en amont de tout projet ; d'autre part, l'ajustement du tableau des incidences sur l'environnement figurant dans la note de présentation afin d'y intégrer explicitement cet élément d'alerte lié à la zone humide potentielle.

Appréciation globale pour le CE

En conséquence, ce point, fait l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.12 MITTELBERGHEIM - RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES CHEMIN OBERPFOELLER

Le projet de modification n°2 prévoit le reclassement en zone agricole inconstructible **Aa** des têtes de trois parcelles viticoles (n° 14, 15 et 16 section 2) actuellement partiellement classées en zone urbaine UAp, au droit du chemin d'Oberpfoeller. Ces extrémités sud, aujourd'hui constructibles, sont situées au-delà d'un sentier communal et d'un mur d'enceinte traditionnel qui marquent la limite historique et matérielle entre le village bâti et le coteau viticole en AOC.

La note de présentation souligne que ces parties de parcelles restent des espaces agricoles cultivés, non desservis par les réseaux, et n'ont pas vocation à être urbanisées. L'objectif est donc

de restituer environ 3,2 ares à la zone agricole inconstructible, afin de conforter la limite urbaine et d'éviter toute extension du bâti au-delà de la « ligne » constituée par le sentier et le mur.

Le mémoire en réponse ne remet pas en cause ce principe de reclassement, mais en **confirme l'intérêt en termes de préservation des espaces agricoles**. Il rappelle que cette restitution au milieu agricole contribue à la limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols et qu'elle s'inscrit positivement dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le mémoire prend également acte du fait que ce reclassement est relevé positivement par les instances consultées, comme un mouvement de « retour à l'agricole » cohérent avec le PADD et le SCoT du Piémont des Vosges, qui insistent sur la préservation du caractère paysager et patrimonial remarquable de Mittelbergheim.

Appréciation globale pour le CE

Cette évolution va dans le sens d'un **renforcement de la coupure nette entre village et vignoble**, en remplaçant en zone Aa des surfaces qui, bien que classées en UAp, demeurent dans l'usage agricole et hors trame bâtie continue.

En conséquence, ce point, fait l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

6.8.13 Valff – Activités autorisées à la sablière Helmbacher

Le projet de modification n°2 introduit, dans les dispositions applicables à toutes les zones, une précision permettant d'autoriser, sur le site de la sablière Helmbacher à Valff, les constructions et installations nécessaires aux activités connexes liées à l'exploitation de la gravière (concassage, criblage, centrales à béton et a enrobés, premières transformations de matériaux). Cette évolution vise à ne pas bloquer d'éventuelles autorisations d'exploitation à venir dans le cadre de projets de restructuration du site, en assurant la compatibilité du PLUi avec le statut de la zone d'exploitation et de réaménagement coordonnés des carrières (ZERC III) reconnue d'intérêt général.

Il est toutefois rappelé que cette adaptation du document d'urbanisme ne confère pas en elle-même de droit à construire : toute extension ou évolution des installations reste subordonnée aux autorisations d'exploiter délivrées par les services de l'État (autorisations environnementales et carrières).

Le mémoire en réponse souligne que les activités de retraitement de déchets du BTP ou de matériaux provenant d'autres sites ne peuvent pas, en tant que telles, être fondées sur cette disposition, qui ne vise que les activités connexes à l'extraction sur place, conformément au Code de l'urbanisme. Il rappelle également que les surfaces de gravières ne sont pas comptabilisées comme consommation d'ENAF au titre du ZAN tant qu'elles ont vocation à être remises en état, mais que des installations pérennisées pour traiter des matériaux extérieurs seraient, elles, comptées comme artificialisation.

La collectivité indique enfin qu'elle envisage, à moyen terme, une évolution plus globale du zonage (reclassement partiel en zone UX pour certaines activités de transformation), mais que cette réflexion relève d'une procédure ultérieure et non de la présente modification n°2. Dans l'immédiat, la solution retenue est présentée comme un compromis permettant de sécuriser juridiquement la poursuite des activités existantes, sans ouvrir de nouvelles possibilités significatives de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au-delà du périmètre déjà fortement urbanisé du site.

La modification apparaît comme un ajustement ponctuel du règlement, destiné à consolider le cadre d'exploitation d'un site extractif stratégique pour l'approvisionnement local en matériaux, sans élargir de manière notable l'emprise géographique de l'activité. Les incidences environnementales sont appréciées comme globalement neutres, compte tenu de l'éloignement du site des zones habitées, de la proximité immédiate de la carrière existante (limitant les transports de matériaux) et du maintien des autres contraintes réglementaires attachées à l'activité de carrière.

Appréciation globale pour le CE

L'ajustement proposé pour les activités autorisées à la sablière Helmbacher peut être apprécié favorablement. En sécurisant la possibilité de maintenir et d'adapter les installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la première transformation des matériaux sur un site déjà dédié à cette vocation, la modification contribue à la pérennité d'un outil de production local sans ouvrir de nouvelle emprise à l'urbanisation.

16. ZELLWILLER - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE AC - CENTRE EQUESTRE 105

Le projet de modification n°2 vise à étendre la zone agricole constructible AC autour du centre équestre de Zellwiller, afin d'englober l'ensemble des bâtiments et aménagements (manèges, paddocks, rond de longe, cheminements internes), aujourd'hui en partie situés en dehors du sous-secteur AC. Cette extension reste strictement cantonnée au périmètre déjà aménagé de l'exploitation, en s'arrêtant sur les chemins périphériques existants, sans empiéter sur les terres agricoles voisines restées en cultures.

La CDPENAF et la DDT ont rappelé que le PADD évoque une vigilance particulière pour les secteurs AC situés dans les périmètres rapprochés de captages d'eau potable et ont demandé de revoir le contour de la zone AC au regard de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 1987 relatif au champ captant de Zellwiller. En réponse, la collectivité précise que :

- le PADD n'édicte pas une interdiction de principe des zones AC dans ces périmètres, mais fixe une orientation générale de protection à concilier avec le maintien des activités agricoles existantes ;

- Le régime des périmètres de protection des captages s'applique en sus du PLUi et continuera à encadrer, au cas par cas, la nature des constructions et installations autorisées.

Ces éléments n'aboutissent pas à une modification du zonage lui-même, mais à une clarification de la manière dont la protection de la ressource en eau sera assurée par la combinaison des règles du PLUi et des prescriptions préfectorales.

Au regard du mémoire en réponse, les **seules modifications effectives** sont les suivantes :

- Confirmation que le contour de la zone AC est calé sur les limites déjà aménagées du centre équestre (bâtis et installations équestres), en s'arrêtant au niveau des chemins périphériques et sans extension supplémentaire au-delà de ce périmètre.1.-Note-de-presentation-M2.pdf+1
- Engagement explicite de la collectivité à laisser jouer pleinement, pour toute évolution future de l'exploitation, les prescriptions de protection du captage (arrêté préfectoral) et l'avis des services compétents lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il n'y a pas de réduction de la zone AC par rapport au projet mis à l'enquête, ni de nouvelle contrainte réglementaire inscrite dans le PLUi ; le mémoire consolide surtout la **justification** de la modification et la lecture combinée PLUi / arrêté de captage,

Appréciation globale pour le CE

En conséquence, ce point, fait l'objet d'une appréciation favorable de la part du commissaire enquêteur.

7 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les observations des personnes publiques associées et du public ont conduit à une série d'ajustements ciblés du projet de modification n°2, sans remise en cause de son économie générale.

Plusieurs remarques ont abouti à de **véritables corrections de contenu** : réduction de certains STECAL (zone NL du jardin des sports à Barr) pour mieux tenir compte des enjeux environnementaux, encadrement plus strict des densités dans l'OAP Habitat (densités minimales et règles en cas d'aménagement par phases), rétablissement de la disposition générale SCOT AOC pour éviter une levée de protection non maîtrisée, ajustement des destinations autorisées en zones d'activités et d'équipements, ou encore meilleure prise en compte des risques (inondation, risque minier) dans le règlement et les documents graphiques.

D'autres observations ont conduit à des **précisions sans changement de zonage** : compléments sur la compatibilité avec le SDAGE et le schéma régional des carrières, mise à jour des tableaux de surfaces de zonages et de l'évaluation environnementale, précisions sur les effets en matière de consommation d'espaces, engagements à informer les propriétaires sur les obligations liées aux zones humides, ou encore clarification du statut et des effets des zones AC au regard de la consommation d'ENAF.

Enfin, certains points ont été **maintenus en l'état**, la collectivité exposant ses raisons de ne pas modifier le projet : maintien de l'ouverture partielle du secteur Bodenreben 2, confirmation de l'extension de certaines zones AC (Eichhoffen, Zellwiller) lorsque la demande est regardée comme strictement liée à des exploitations existantes, ou encore refus de généraliser des obligations d'espaces verts jugées inadaptées aux zones d'équipements.¹

Globalement, le mémoire en réponse traduit une prise en compte réelle mais sélective des remarques, privilégiant les ajustements techniques, les corrections d'erreurs et les précisions sur la justification des choix, tout en conservant les grands équilibres du projet arrêté.

8 CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête publique, présente la composition du dossier, les modalités d'information et de participation du public, la synthèse des observations recueillies, l'analyse des avis des personnes publiques associées ainsi que l'examen des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Les appréciations portées dans le présent rapport ne valent toutefois pas, à elles seules, avis définitif du commissaire enquêteur. Cet avis figure dans un document distinct, intitulé **conclusions motivées**, établi conformément aux dispositions applicables à l'enquête publique.

Le lecteur est en conséquence invité à se reporter aux conclusions motivées et à l'avis du commissaire enquêteur, qui constituent le prolongement nécessaire du présent rapport et en expriment la position finale sur le projet soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur a eu recours à des outils numériques modernes d'aide à la rédaction pour l'élaboration formelle du présent document. Les analyses, appréciations et avis exprimés demeurent néanmoins pleinement les siens et relèvent de sa seule responsabilité.

Fait à Kutzenhausen, le 28 mai 2026

Le commissaire enquêteur

Philippe Merkling



9 ANNEXES

- PV de synthèse
- Mémoire en réponse au avis des PPOA et du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Enquête publique relative au projet de modification
n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes du Pays de Barr
(E26000005 / 67)

Procès-verbal de synthèse

10 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB), approuvé le 17 décembre 2019 et déjà modifié par une modification simplifiée n°1 (29 mars 2022) et une modification de droit commun n°1 (7 janvier 2025). Cette modification n°2 est conduite selon la procédure de modification prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme et n'a pas pour objet de remettre en cause les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La modification n°2 vise principalement à ajuster et compléter le PLUi sur plusieurs volets :

- Des points généraux à l'échelle intercommunale (clarification des règles écrites, ajustement de l'OAP thématique « Habitat », introduction d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU, prise en compte de nouveaux « porter-à-connaissance » relatifs aux risques inondation et minier, améliorations en matière de mixité sociale, de stationnement et d'espaces verts) ;
- Des points communaux ciblés, portant notamment sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr et la création d'une OAP sectorielle, des ajustements de zonage ou d'OAP, la régularisation ou l'extension de certaines activités, ainsi que l'adaptation de secteurs particuliers (zones d'activités, zones agricoles constructibles, secteurs de loisirs ou d'équipements).

L'ensemble des évolutions proposées fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée, destinée à apprécier les incidences probables de la modification n°2 sur l'environnement. Après son approbation, la modification n°2 a vocation à être intégrée au PLUi en vigueur (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, OAP, annexes), qu'elle complète et ajuste sans en modifier la structure générale.

11 DÉROULEMENT ET PARTICIPATION.

11.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 23 mars 2026 au 23 avril 2026, conformément à l'arrêté pris le 3 mars 2026 par le Président de la CCPB et aux modalités précisées dans l'avis d'enquête publique. Le dossier d'enquête (pièces écrites, documents graphiques, évaluation environnementale et annexes) a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes et dans les 20 mairies de la CCPB, ainsi que sur un registre dématérialisé accessible en ligne.

Le commissaire enquêteur a assuré plusieurs permanences aux jours, horaires et lieux prévus par l'arrêté d'ouverture, permettant au public de se présenter librement pour obtenir des informations, formuler des observations ou déposer des contributions.

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à la réglementation en vigueur, par l'affichage de l'avis d'enquête dans les communes concernées et la publication dans la presse locale, et a été complétée par une diffusion renforcée via les supports de communication de la Communauté de communes (site internet, réseaux sociaux et application d'information locale). Le commissaire enquêteur n'a rencontré aucune difficulté dans l'exercice de sa mission et souligne la qualité de la collaboration avec les services de la Communauté de communes, tout en relevant qu'une contribution fait état d'un retard d'un jour dans la mise à disposition du dossier en mairie d'Andlau, point qui fera l'objet d'une vérification.

11.2 Bilan de la participation du public

11.2.1 Volume et nature des contributions

Au total, 91 contributions écrites ont été recueillies dans le cadre de l'enquête. Ce volume se répartit entre 82 contributions déposées sur le registre dématérialisé et 9 contributions consignées sur les registres papier, mis à disposition dans les mairies.

Trois contributions ont fait l'objet d'une modération par le commissaire enquêteur : deux à la demande de leur auteur et une en raison de propos jugés irrespectueux et inappropriés à l'égard d'une personne.

Les contributions restantes se répartissent de la manière suivante :

- 84 contributions individuelles émanant de citoyens, habitants, élus, chefs ou représentants d'entreprise, organisations professionnelles et exploitants agricoles,
- 1 contribution présentée au nom d'un collectif de 19 habitants (accompagnée d'une liste d'émargement).
- 1 contribution émanant d'une association agréée de protection de l'environnement.

11.2.2 Participation aux permanences du commissaire enquêteur

Au cours des permanences tenues dans les lieux prévus par l'arrêté d'ouverture, le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes. Ces entretiens ont permis d'apporter des précisions sur le dossier, de recueillir des observations orales et, le cas échéant, d'accompagner la formalisation de contributions écrites.

11.2.3 Appréciation générale de la participation

La participation peut être qualifiée de satisfaisante au regard de la nature du projet, du périmètre intercommunal concerné et de la durée de l'enquête. Elle traduit un intérêt marqué pour certains secteurs, en particulier le secteur « Barr – Bodenreben », ainsi que pour diverses situations foncières ou réglementaires spécifiques.

Dans leur grande majorité, les contributions ont été formulées dans un esprit constructif et courtois, ce dont le commissaire enquêteur remercie l'ensemble des participants.

12 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS.

L'enquête publique fait ressortir une participation significative, centrée sur trois grandes préoccupations : d'une part, l'équilibre entre production de logements, préservation des espaces agricoles et viticoles et respect des objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette ; d'autre part, le secteur « Barr – Bodenreben 2 », qui concentre un volume important d'observations sur le dimensionnement de l'opération, son calendrier d'ouverture, ses effets sur les mobilités, la viticulture et le cadre de vie, ainsi que sa compatibilité avec les recommandations des instances consultées ; enfin, de nombreuses situations foncières et réglementaires ponctuelles dans les communes (reclassements de parcelles, zonages agricoles constructibles, emplacements réservés, secteurs d'activités) qui traduisent des attentes fortes en matière de lisibilité, d'équité et de meilleure explication des choix opérés par la Communauté de communes.

13 OBSERVATIONS ET QUESTIONS.

Les questions ci-après portent notamment sur la thématique du secteur du Bodenreben ainsi que sur certaines contributions spécifiques. Le commissaire enquêteur attend, a minima, des réponses aux questions explicitement formulées, tout en laissant à la Communauté de communes la possibilité d'apporter des éléments complémentaires sur d'autres observations.

Par ailleurs, conformément aux échanges intervenus lors des réunions préparatoires, le commissaire enquêteur est dans l'attente des réponses de la CCPB à l'avis de la MRAe ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées et organismes consultés.

13.1 Thématique Barr – Bodenreben

- **Objet des contributions (synthèse)**

Les observations relatives au secteur Barr – Bodenreben 2 portent globalement sur la justification du besoin d'ouvrir immédiatement 6,7 ha à l'urbanisation, sur la compatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette, ainsi que sur ses incidences en matière de mobilités, d'équipements, de viticulture, de cadre de vie et de concertation.

- **Enjeu identifié**

Enjeu majeur de la modification n°2, ayant fait l'objet d'un traitement global par le commissaire enquêteur en raison du volume important de contributions.

-

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

Question du commissaire enquêteur

- o Préciser sur quels éléments chiffrés actualisés (démographie, vacance, productions récentes) est fondée la nécessité de mettre immédiatement en urbanisation 6,7 ha au Bodenreben 2.

Le commissaire enquêteur souhaite un exposé plus accessible (si possible en écriture FALC¹⁵ des éléments disponibles dans les délibérations :

- N°010-04-2025 du 24 juin 2025 justifiant de l'ouverture urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Délibération N°014-05-2025 du 23 septembre 2025 portant arrêt du bilan de la concertation publique préalable de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr.

¹⁵ FALC : Méthode d'écriture facile à lire et à comprendre.

Le commissaire enquêteur estime que ces éléments ont pu échapper au public par leur nature technique ou par leur positionnement dans le dossier.

Questions reprises ou inspirées par les contributions du public

- o Indiquer si un phasage alternatif explicite de l'urbanisation de Bodenreben 2, par tranches conditionnées à des indicateurs objectifs, est envisagé, et selon quelles modalités.
- o Exposer comment la CCPB justifie la compatibilité de l'ouverture de la zone 2AU Bodenreben 2 avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.
- o Préciser si une étude de trafic et de mobilités a été conduite et quels aménagements concrets et financements prévisionnels en découlent.
- o Indiquer si la capacité d'accueil des équipements scolaires, périscolaires, petite enfance et autres services publics a été évaluée à l'échelle de Barr.
- o Expliquer comment seront intégrées les demandes des exploitants viticoles relatives à l'ajustement des limites 1AU/2AU et au traitement des délaissés agricoles.
- o Préciser quelles garanties peuvent être apportées quant à la prise en charge, par l'aménageur, des aménagements de franges entre les futures habitations et les parcelles viticoles.
- o Préciser si une concertation renforcée et un dispositif de suivi du projet sont envisagés lors des phases ultérieures

13.2 Observation n°1 et n°6 Registre dématérialisé– Nothalten – M. Fabrice Wassler (EARL Wassler)

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le contributeur sollicite des précisions sur la situation réglementaire antérieure de la parcelle section 1 n°255 à Nothalten et sur l'absence de maintien ou de rétablissement en zone Ac, alors qu'il fait état d'un local de stockage autorisé et d'un besoin direct pour l'exploitation viticole.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de cohérence de zonage agricole constructible et de prise en compte des besoins d'exploitation
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser la situation réglementaire antérieure de la parcelle, Indiquer si tout ou partie de cette parcelle bénéficiait effectivement d'un classement en zone agricole constructible avant l'approbation du PLUi de 2019. Expliquer pour quelles raisons cette parcelle n'a pas été maintenue et si la CCPB envisage de rétablir le classement en zone Ac dans le cadre de la modification n°2.

13.3 Observation n°2 Registre dématérialisé – Commune non précisée – M. Yannick Wetterwald

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge l'effet du règlement du PLUi, et plus particulièrement de la définition de l'emprise, sur la possibilité de réaliser des travaux de rénovation thermique par isolation par l'extérieur sans pénalisation réglementaire.
- **Enjeu identifié**
Question transversale de lisibilité réglementaire et de compatibilité avec les objectifs de performance énergétique.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser si le règlement du PLUi, et en particulier l'article 4, pourrait prévoir une disposition dérogatoire explicite pour les travaux de rénovation thermique des bâtiments existants.

13.4 Observation n°7 Registre dématérialisé – Goxwiller – M. Gérard Schmitt (AFUA Hinter Bitzenfeld)

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur l'OAP du secteur « Rue des Bergers et des Champs » à Goxwiller. L'AFUA Hinter Bitzenfeld, constituée pour aménager ce secteur, demande la modification de l'OAP afin de supprimer le principe de bouclage viaire mentionné dans la rubrique « Desserte et organisation viaire » ainsi que sur le schéma d'aménagement, en faisant valoir que la rue des Bergers, trop étroite par endroits, ne permet pas un tel bouclage dans des conditions viables.
- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**
Il s'agit d'un enjeu local de faisabilité opérationnelle et de cohérence entre les prescriptions de l'OAP et les caractéristiques réelles de la voirie existante. La demande vise une adaptation du schéma de desserte interne du secteur afin de rendre l'aménagement possible dans des conditions réalistes.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o La CCPB envisage-t-elle de modifier l'OAP du secteur « Rue des Bergers et des Champs » ainsi que son schéma d'aménagement afin de supprimer cette exigence de bouclage

13.5 Observation n°10 Registre dématérialisé – Barr – M. Willy Courvoisier

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur la prise en compte d'une servitude d'altitude grevant une parcelle située en zone UB et sur l'éventuelle possibilité d'une adaptation réglementaire.
- **Enjeu identifié**
Question ponctuelle d'adaptation du règlement de zone à une contrainte particulière.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Confirmer si aucune adaptation particulière du règlement de la zone UB n'est envisageable dans le cadre de la modification n°2 pour tenir compte de cette servitude d'altitude.

13.6 Observation n°11 Registre dématérialisé – Valff – M. et Mme Feist

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Les contributeurs demandent un examen de la situation d'une parcelle à Valff, au regard d'un possible reclassement en zone Nv ou équivalent et du maintien de la validité d'une déclaration préalable ancienne malgré un changement de zonage.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local mêlant évolution de zonage et sécurité juridique d'une autorisation antérieure.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Analyser si le reclassement en zone Nv ou équivalent est possible.
 - o Préciser si la déclaration préalable de 2017 demeure pleinement valable pour la finalisation des travaux autorisés malgré le changement de zonage intervenu ultérieurement.

13.7 Observation n°12 Registre dématérialisé – Epfig – M. et Mme Wittek

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une demande de reclassement en zone UB2 d'une partie de propriété.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de zonage urbain.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
- - o Préciser si une évolution de zonage est envisageable dans ce secteur.

13.8 Observation n°13 Registre dématérialisé – Epfig – M. et Mme Gruneisen

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution correspond à une demande de reclassement soumise à l'analyse de la collectivité.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de réexamen d'un classement
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Analyser la demande de reclassement.

13.9 Observation n°14 et n°15 Registre dématérialisé – Epfig – Monsieur le Maire d'Epfig et M. Burtscher, directeur de l'EHPAD du Vignoble

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande une justification plus complète du maintien en zone UE d'une parcelle appartenant à l'EHPAD du Vignoble, alors qu'un classement en zone constructible est souhaité.

- **Enjeu identifié**
Enjeu local important de justification du zonage au regard d'un équipement identifié.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Produire une justification plus argumentée du choix de ne pas classer la parcelle en zone constructible.
 - o La CCPB compte-t-elle donner suite à la demande tel que formulée dans les deux contributions.

13.10 Observation n°16 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le commissaire enquêteur considère que cette contribution mérite un examen attentif et qu'une solution favorable devrait être recherchée, sans remise en cause de la robustesse juridique de la modification n°2.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local jugé suffisamment sérieux pour appeler un examen attentif et une réponse individualisée.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Répondre à la demande formulée par M. Seyfrid.

13.11 Observation n°17 Registre dématérialisé – Barr – M. Guillaume Marjerie, au nom d'un collectif d'habitants du quartier du Lerchenberg

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution fait état de contradictions signalées entre certaines pièces du dossier sur les hauteurs autorisées, et soulève aussi des interrogations sur l'équilibre entre densification, limitation des hauteurs et encadrement des accès et du stationnement.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence interne du dossier et d'encadrement réglementaire des formes urbaines.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Confirmer ou infirmer la réalité des contradictions signalées entre la note de présentation et les OAP sur le secteur Jean Herrmann / chemin de Zellwiller, et apprécier la nécessité d'une harmonisation.
 - o Apprécier l'équilibre entre l'objectif de densification et les demandes de limitation de hauteur au Lerchenberg et en IAU.
 - o Examiner si un encadrement plus strict des accès et des manœuvres de stationnement est compatible avec les pratiques d'urbanisme courant et reste proportionné.

13.12 Observation n°18 Registre dématérialisé – Bernardvillé – M. Nicolas Deluntsch

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande le reclassement en zone constructible d'une parcelle actuellement classée en zone A.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de reclassement en zone constructible.

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend donner suite à la demande de reclassement en zone constructible.

13.13 Observation n°19 Registre dématérialisé – Mittelbergheim – M. Louis Watt

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le contributeur sollicite la position de la CCPB sur une éventuelle évolution, à court, moyen ou long terme, du classement d'une parcelle actuellement située en zone Aa vers une zone urbanisable.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de perspective d'évolution de zonage.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser la position de la CCPB sur cette demande d'évolution du classement de la parcelle vers une zone urbanisable.

13.14 Observation n°20 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une demande de reclassement en zone UB d'une parcelle actuellement classée en zone agricole, en faisant valoir la situation de la parcelle dans un environnement déjà partiellement bâti et la proximité des réseaux.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local de réexamen de classement au regard du contexte environnant.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Faire connaître sa position sur la demande de reclassement en zone UB.
 - o Préciser si cette parcelle pourrait faire l'objet d'un réexamen au regard de sa localisation, de la proximité des réseaux et des enjeux éventuels liés à la protection de la ressource en eau.

13.15 Observation n°23 Registre dématérialisé – Epfig – M. Nicolas Thevenin (Crédit Mutuel Aménagement Foncier)

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une possible harmonisation rédactionnelle entre l'OAP sectorielle [REDACTED] » et l'OAP thématique « Habitat », notamment pour la définition et la représentation de l'habitat groupé.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence rédactionnelle et de lisibilité des OAP.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Se prononcer sur l'opportunité d'une harmonisation rédactionnelle entre les deux OAP.
 - o Indiquer si une suite positive est envisagée à la demande formulée.

13.16 Observation n°24 Registre dématérialisé – Barr – M. et Mme Huchelmann

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. et Mme Huchelmann sont favorables à l'aménagement du secteur du Bodenreben incluant leur parcelle 12 n°161, mais signalent que leur autre parcelle 12 n°87, classée en zone UB et aujourd'hui enclavée, resterait inconstructible si le zonage en 2AU était maintenu à son droit. Ils demandent donc l'extension de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la desserte de cette parcelle et de permettre la réalisation d'une construction.

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution soulève un enjeu de cohérence entre le classement théorique d'une parcelle en zone urbaine constructible et ses conditions réelles de desserte et d'accès.

- **Questions**

1. La CCPB peut-elle faire connaître sa position sur la demande de M. et Mme Huchelmann tendant à étendre l'ouverture à l'urbanisation au droit de la parcelle section 12 n°87, afin de permettre sa desserte et sa constructibilité effective ?

13.17 Observation n°54 Registre dématérialisé – Barr – M. Thibaut Ackermann

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. et Mme Ackermann, propriétaires de la parcelle n°289 en limite ouest de l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », sont favorables à une urbanisation maîtrisée, à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans le tissu pavillonnaire. Ils demandent une frange végétalisée continue en limite ouest, la prise en compte des contraintes de circulation sur le chemin rural ouest et la limitation des formes bâties denses en bordure de la route de Sélestat (gabarit maximal habitat individuel ou R+1/R+1+combles).

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution tente de mettre en évidence la nécessité de garantir la cohérence entre les orientations d'aménagement de l'OAP et le caractère résidentiel pavillonnaire du quartier existant, en particulier sur la frange ouest du secteur.

- **Questions**

- o La CCPB est-elle disposée à intégrer explicitement, dans l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », une prescription de frange végétalisée continue en limite ouest du secteur (au même titre que les limites nord et sud), et à mettre à jour en ce sens le schéma de principe d'aménagement ?
- o Le maître d'ouvrage peut-il analyser les contraintes actuelles et futures de circulation sur le chemin rural ouest mentionné dans la contribution ?
- o La CCPB envisage-t-elle d'ajuster les orientations de l'OAP en matière de gabarit bâti sur la frange ouest et en façade sur la route de Sélestat (par exemple en limitant cette zone à de l'habitat individuel ou à des hauteurs maximales de type R+1 à R+1+combles), et, le cas échéant, selon quelles modalités rédactionnelles et cartographiques ?

13.18 Observation n°56 Registre dématérialisé – Eichhoffen – M. Raphaël Norgard

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande si une parcelle présentée comme une dent creuse non exploitée, entièrement entourée de parcelles bâties et desservie, peut être reclassée en zone UB.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence dans l'application des critères de reclassement des dents creuses en zone urbaine.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser, au regard des critères appliqués par la collectivité, si la parcelle AM n°B39 peut être reclassée en zone UB dans le cadre de la modification n°2.
 - o Dans la négative, indiquer si son inscription prioritaire dans le champ d'une prochaine révision du document d'urbanisme est envisagée.

13.19 Observation n°61 Registre dématérialisé – Dambach-la-Ville – M. Didier Kaufer

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur les critères ayant conduit à classer le secteur IAU « Moenchhof » en zone urbanisable à partir de 2032 dans l'échéancier prévisionnel.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de justification de la programmation temporelle de l'urbanisation.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Expliciter les critères et éléments d'appréciation ayant conduit à ce classement dans l'échéancier.

13.20 Observations n°58, 70, 62 et 71 Registre dématérialisé – Valff – Sablières Helmbacher / commune de Valff / Valff enrobés / UNICEM Grand Est

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Ces contributions convergentes demandent un reclassement du site des sablières Helmbacher à Valff, afin de substituer au zonage actuel en N des zonages adaptés aux activités extractives, de transformation et de recyclage.
- **Enjeu identifié**
Enjeu pour un pôle d'activités extractives et industrielles, avec dimension de sécurisation juridique et économique.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend corriger le zonage actuel en N dans le cadre de la modification n°2 du PLUi ou d'une évolution ultérieure très rapprochée.
 - o Préciser les mesures envisagées pour sécuriser juridiquement et durablement le développement des activités d'extraction et de valorisation de matériaux sur ce pôle industriel.

13.21 Observation n°72 Registre dématérialisé – Barr – Mme Gilbert Leiniger

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge la possibilité d'ajuster le règlement des zones UC et IAU, et notamment l'article 10 relatif aux toitures, afin de mieux garantir la typicité architecturale locale.
- **Enjeu identifié**
Question transversale de qualité architecturale et de rédaction du règlement.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si un ajustement du règlement des zones UC et IAU, et en particulier de l'article 10 relatif aux toitures, est envisagé.
- **Nota** : Les observations de M. Leininger relatives au point Bodenreben sont intégrées dans l'analyse thématique Bodenreben
 - o

13.22 Observation n°76 Registre dématérialisé – Association Alsace Nature

- **Objet de la contribution (synthèse)**
L'association interroge de manière argumentée la justification de l'ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2, sa compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la qualité de la coupure verte annoncée, ainsi que les choix retenus sur le Jardin des Sports et le STECAL NT1 de la Rothlach.
- **Enjeu identifié**
Enjeu majeur portant à la fois sur la sobriété foncière, la cohérence environnementale du projet et plusieurs secteurs sensibles de la modification.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Apporter des garanties opérationnelles sur le maintien d'une véritable coupure verte entre Barr et Gertwiller et sur la qualité écologique et fonctionnelle de la coulée verte envisagée. Sur l'opération Bodenreben
 - o Justifier le périmètre retenu pour le STECAL NL du Jardin des Sports et le relèvement de l'emprise au sol maximale, au regard des remarques formulées sur les zones humides et la biodiversité ordinaire.
 - o Expliciter en quoi les extensions autorisées sur le STECAL NT1 de la Rothlach demeurent compatibles avec les règles applicables en commune de montagne et les contraintes de ressource en eau, et préciser si un renforcement du cadre réglementaire est envisagé.

Nota : Les observations de l'association qui sont relatives au point Bodenreben sont intégrées dans l'analyse thématique Bodenreben

13.23 Observation n°79 Registre dématérialisé – Barr – Mme Martine Marchal-Minazzi

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge la possibilité d'étendre à d'autres parcelles non bâties un principe de limitation de hauteur à 5 m appliqué rue du Bodenfeld, dans des contextes présentant des caractéristiques similaires.

- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence dans l'application locale des règles de gabarit bâti.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser sa position quant à une éventuelle extension de ce principe de protection du gabarit bâti à d'autres parcelles comparables.
 - o Exposer, le cas échéant, les raisons et critères de cette position.

13.24 Observation n°81 Registre dématérialisé – Saint-Pierre – M. Nicolas Cromer

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Il est demandé de reclasser en zone Ac une parcelle actuellement classée Aa à Saint-Pierre, section 15 n°193, afin de régulariser un terrain déjà partiellement artificialisé accueillant le parking du magasin de ferme, des installations techniques, des aires de stockage et de manœuvre pour les engins agricoles.contributions_et_analyse_7183.docx
- **Enjeu identifié**
Enjeu local ponctuel nécessitant une prise de position argumentée
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Examiner les modalités les plus appropriées pour satisfaire le demandeur ou, à défaut, fournir une analyse et un argumentaire concluant à un refus.

13.25 Observation n°82 Registre dématérialisé –Heiligenstein– M. Michel Friess

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. Michel Friess, habitant de Heiligenstein, demande le maintien explicite de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout dans les zones UB en lisière Est du village et s'oppose à toute hausse éventuelle liée à la modification n°2 du PLUi.[P](#)
Il met en avant la forte sensibilité paysagère de cette lisière (vue sur le vignoble et la plaine, silhouette du village) et estime que la logique de protection appliquée à Barr et à la zone IAU d'Itterswiller doit conduire à conserver cette limitation à 5 mètres à Heiligenstein.
- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**
L'observation met en lumière un point de vigilance sur la traduction réglementaire de la modification n°2 en matière de hauteurs maximales en zone UB à Heiligenstein, en particulier en lisière Est, et sur la cohérence entre la note de présentation et le règlement graphique. Le commissaire enquêteur relève que les arguments paysagers avancés (sensibilité de la lisière, visibilité du village, comparaison avec le traitement spécifique de la zone IAU d'Itterswiller limitée à 5 mètres) s'inscrivent dans les objectifs du PLUi.

- **Questions**

1. La Communauté de communes du Pays de Barr peut-elle confirmer ou infirmer que la modification n°2 du PLUi maintient, dans le règlement graphique, la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit actuellement applicable aux zones UB situées en lisière Est de Heiligenstein ?
2. Dans l'hypothèse où cette hauteur maximale serait relevée, la CCPB peut-elle expliciter les raisons de ce choix au regard des enjeux paysagers identifiés et des objectifs de préservation du caractère patrimonial du village ?

13.26 Registre papier de la commune de Saint-Pierre – observation n°1

- **Objet de la contribution (synthèse)**

Un contributeur anonyme de Saint-Pierre formule des « remarques générales » sur le PLUi, principalement pour renforcer l'encadrement des formes bâties et des aménagements en secteur de piémont et proposer des ajustements de zonage à urbaniser. Il suggère notamment des prescriptions sur les matériaux (toits transparents pour serres, interdiction des toitures métalliques côté piémont, palettes de couleurs limitées) et les clôtures, une obligation généralisée de déclaration pour tout aménagement extérieur, l'autorisation encadrée des tiny-houses en zone A et de l'agrivoltaïsme en zone N, ainsi que, pour Saint-Pierre, l'interdiction des teintes grises et la mise à l'étude du classement en zone IAU de plusieurs parcelles situées en bordure du village.

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution met en évidence une volonté locale d'affermir la protection paysagère et l'identité du piémont, mais propose un niveau de détail réglementaire important, parfois peu étayé, qui pourrait alourdir la mise en œuvre du PLUi et créer des difficultés d'application (complexité pour les pétitionnaires, risques de subjectivité ou d'insécurité juridique, absence de justification approfondie pour les demandes de reclassement en zone à urbaniser). Elle apparaît ainsi seulement partiellement compatible avec les équilibres d'ensemble recherchés par le document intercommunal et nécessite, à ce stade, une appréciation d'ensemble prudente de la part de la CCPB.

Questions

2. La Communauté de communes du Pays de Barr souhaite-t-elle intégrer, adapter ou écarter les propositions visant à renforcer les prescriptions sur les matériaux, les couleurs, les clôtures et les aménagements extérieurs en secteur de piémont, et sur quels éléments de diagnostic et de proportionnalité fondera-t-elle sa position ?
3. La CCPB entend-elle préciser, à l'échelle intercommunale, les conditions d'acceptabilité et les critères d'intégration paysagère des tiny-houses en zone A et des projets d'agrivoltaïsme en zone N, afin de limiter la part de subjectivité dans l'instruction des demandes ?
4. La collectivité envisage-t-elle d'examiner les demandes de reclassement en zone IAU des parcelles mentionnées à Saint-Pierre et, le cas échéant, de se prononcer sur leur

compatibilité avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, les besoins locaux en logements et la structure du projet d'urbanisation communal ?

13.27 Registre papier de la commune d'Itterswiller – observation n°1

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le maire d'Itterswiller demande que la place des fêtes Schernetz, située sur le ban d'Epfig fasse l'objet d'un reclassement en zone NL.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de faisabilité d'un reclassement.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser s'il existe des contraintes particulières susceptibles de faire obstacle ou de conditionner un reclassement en zone NL dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

13.28 Registre papier de la commune de Zellwiller – observation n°1 – Mme Michelle Itzel

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contributrice interroge la limitation de constructibilité affectant une parcelle de 11,20 ares, aujourd'hui constructible sur une faible partie seulement, alors qu'elle se situe, selon Mme Itzel, dans le prolongement de nouvelles constructions.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local de cohérence de la constructibilité d'une parcelle au regard de son environnement
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser les motifs techniques et/ou de projet justifiant cette limitation de constructibilité.
 - o Indiquer si une évolution du zonage ou des règles applicables permettant une constructibilité mieux proportionnée à la surface de la parcelle pourrait être envisagée, ou au contraire expliquer pourquoi elle serait exclue.

13.29 Registre papier de la commune d'Andlau – observation n°1 – Mme Raymonde Bianchi

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur les conditions de mise à disposition du dossier d'enquête en mairie d'Andlau à la date d'ouverture de l'enquête.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de vérification procédurale relatif aux conditions d'information du public.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Confirmer que, pour la commune d'Andlau, l'ensemble des pièces du dossier de modification n°2 du PLUi a bien été mis à disposition du public en mairie dès le 23 mars 2026 à l'heure réglementaire d'ouverture prévue par l'avis d'enquête publique.
 - o Dans la négative, préciser la chronologie exacte de la mise à disposition.

13.30 Registre papier de la commune de Blienschwiller – observation n°1 – M. Henri Sohler, maire de Blienschwiller

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La commune de Blienschwiller demande la suppression de l'emplacement réservé BLI 01 dans le cadre de la modification n°2
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de suppression d'un emplacement réservé.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande et procéder à la suppression de l'emplacement réservé BLI 01 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

13.31 Registre papier de la Communauté de communes du Pays de Barr – observation n°1 – Mme Fabienne Muller et cosignataire illisible

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution des propriétaires de la parcelle Section [REDACTED] à Barr protestent contre le classement de la parcelle en Zone IAUE. Ils demandent un classement en zone urbanisable afin de pouvoir y construire une maison individuelle privée.
-
- La contribution appelle une prise de position de la collectivité sur la demande formulée et, en cas de refus, l'explicitation de ses motifs techniques et/ou de projet.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel nécessitant une réponse motivée.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande.
 - o Le cas échéant, expliquer les motifs techniques et/ou de projet qui justifieraient un refus.

Questions spécifiques du Commissaire enquêteur :

- Je prends acte de l'échéancier des zones IAU, qui apporte un premier cadre de phasage de la consommation foncière. Toutefois, il serait utile de connaître les critères ou éléments de sélection qui ont conduit à l'échéancier.
- Pouvez-vous produire une analyse par rapport à d'éventuelles contradictions entre ces nouveaux aléas et certains secteurs IAU déjà fléchés, et sur les conditions dans lesquelles ces zonages pourraient être réinterrogés au vu des prescriptions anticipées du PPRI.

Rappel des délais

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, le présent procès-verbal de synthèse a été transmis à la Communauté de communes du Pays de Barr à l'issue de la clôture de l'enquête publique, le 30 avril 2026. La collectivité dispose d'un délai de 21 jours(*) et non 15 pour produire, le cas échéant, ses observations et réponses aux questions et demandes de précisions formulées dans le présent document, réponses qui seront annexées au rapport et aux conclusions motivées du commissaire enquêteur.

(*) Compte-tenu du volume des contributions et de la période post-électorale des municipales de 2026 (Impact sur l'exécutif de la CCPB, et changement du Vice-Président en charge de l'urbanisme) Le commissaire a obtenu une prolongation de deux semaines pour la remise de son rapport et de ses conclusions de la part du Tribunal Administratif.

Mot de conclusion

Le présent procès-verbal de synthèse rend compte, de manière fidèle et objective, des observations consignées dans les registres et des questions complémentaires formulées au maître d'ouvrage, sans préjuger des appréciations qui seront portées dans les conclusions motivées. Le commissaire enquêteur remercie la Communauté de communes du Pays de Barr, les communes concernées et l'ensemble des participants pour la qualité de leur contribution au bon déroulement de cette enquête publique.

Fait à Kutzenhausen, le 30 avril 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



Enquête publique relative au projet de modification
n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes du Pays de Barr
(E26000005 / 67)

Mémoire en réponse au procès-verbal de
synthèse

A l'attention de : m. Philippe MERKLING commissaire enquêteur

Introduction - contexte du mémoire en réponse

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr, engagée par arrêté du Président n°A07-2025 du 3 juillet 2025 portant engagement de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr, objectifs et modalités de la concertation préalable.

La procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée de manière volontaire sur le fondement de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme destinée à apprécier les incidences probables de la modification n°2 sur l'environnement.

La procédure a fait l'objet d'une concertation publique préalable entre juillet et septembre 2025, dont le bilan a été arrêté par délibération du Conseil de communauté n°014-05-2025 du 30 septembre 2025.

Par suite, l'ensemble du dossier a été notifié aux maires des 20 communes membres de l'EPCI, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées à la procédure pour avis (Sous-préfecture de Sélestat-Erstein, Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture d'Alsace, Conseil Régional du Grand Est, Collectivité européenne d'Alsace, Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Piémont des Vosges, SNCF Direction Régionale Grand-Est).

A l'issue de cette consultation, la Communauté de communes a organisé l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 mars 2026 au 23 avril 2026, conformément aux modalités définies par l'arrêté du Président n° A01-2026 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan local d'urbanisme intercommunal du pays de Barr. Par décision N° E26000005 / 67 du 03 février 2026, le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Philippe MERKLING commissaire enquêteur titulaire et de Madame Julie MAHLER-KNEPFLER commissaire enquêtrice suppléante sur ce projet.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis son Procès-verbal de synthèse à la Communauté de commune le 30 avril 2026 et a sollicité conjointement un délai supplémentaire de 15 jours pour la remise de son rapport et de ses conclusions auprès du Tribunal administratif de Strasbourg, qui l'a accepté.

Le présent mémoire en réponse vise à apporter les réponses du maître d'ouvrage :

- Aux avis émis par les Autorités et Personnes publiques consultées,
- Au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en lien avec les observations du public issues de l'enquête publique, en prévision de la rédaction de ses conclusions motivées.

1. Observations et questions

Les questions ci-après portent notamment sur la thématique du secteur du Bodenreben ainsi que sur certaines contributions spécifiques. Le commissaire enquêteur attend, a minima, des réponses aux questions explicitement formulées, tout en laissant à la Communauté de communes la possibilité d'apporter des éléments complémentaires sur d'autres observations.

Par ailleurs, conformément aux échanges intervenus lors des réunions préparatoires, le commissaire enquêteur est dans l'attente des réponses de la CCPB à l'avis de la MRAe ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées et organismes consultés.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Dans respect des étapes de la procédure issues du Code de l'urbanisme, la Communauté de communes du Pays de Barr souhaite apporter en premier lieu ses réponses à aux avis des autorités (MRAE, CDPENAF) et des Personnes publiques associées (DDT, ARS, CCI, CAA, CEA). Celles-ci sont présentées en partie « *I. Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés* » ci-dessous.

Par suite, la partie « *II. Réponses apportées aux demandes de l'enquête publique* » du présent mémoire est dédiée aux réponses apportées par la collectivité aux demandes et questions du commissaire enquêteur.

En fin de document la partie III. Concerne « *les réponses complémentaires apportées par le maître d'ouvrage* ».



TUTORIEL POUR LA LECTURE DU DOCUMENT

QUE CONTIENT LE DOCUMENT SELON LA NATURE DES OBSERVATIONS ?

L'observation amène une évolution du PLUi (règlement écrit, OAP, zonage, ...) et la modification envisagée engage une correction importante ou fait évoluer le sens de la règle	Un extrait de la pièce du PLUi modifié est présenté dans le fil du document. Les évolutions proposées sont référencées en rouge surligné jaune .
L'observation amène une évolution du PLUi (règlement écrit, OAP, zonage, ...) mais l'ajustement reste à la marge, comme une reformulation ou correction d'écriture	La collectivité n'estime pas nécessaire de présenter un extrait systématique pour les ajustements mineurs. Ceux-ci intégreront directement les pièces finales du PLUi à approuver.
L'observation amène une évolution des pièces du dossier « notice de présentation » et « évaluation environnementale »	A ce stade seules les pièces du PLUi opposable ont été modifiées pour intégrer les propositions d'évolutions. Celles-ci seront modifiées après retour du commissaire enquêteur pour l'approbation du dossier.

	Une partie « points ajoutés à l’issue de l’enquête publique » sera ajoutée à la notice de présentation présentant les nouveaux points issus de l’enquête publique. Enfin, l’évaluation environnementale du PLUi sera mise à jour pour intégrer les nouvelles données issues de l’évaluation environnementale de la modification.
--	--

Table des matières

Introduction - contexte du mémoire en réponse..... 155

I.....Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés..... 159

1. Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) 159
2. Agence Régionale de Santé (ARS) 175
3. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 176
4. Direction Départementale des Territoires (DDT) 184
1. Chambre d’agriculture d’Alsace (CAA) 199
2. Collectivité Européenne d’Alsace (CEA) 203
3. Chambre de commerces et d’Industrie (CCI) Alsace Eurométropole..... 210

II..... Réponses apportées aux demandes de l’enquête publique..... 213

- 1.1 Thématique Barr – Bodenreben 213
- 1.2 Observation n°1 et n°6 Registre dématérialisé– Nothalten – M. Fabrice Wassler (EARL Wassler)..... 219
- 1.3 Observation n°2 Registre dématérialisé – Commune non précisée – M. Yannick Wetterwald 221
- 1.4 Observation n°7 Registre dématérialisé – Goxwiller – M. Gérard Schmitt (AFUA Hinter Bitzenfeld) 222
- 1.5 Observation n°10 Registre dématérialisé – Barr – M. Willy Courvoisier 223
- 1.6 Observation n°11 Registre dématérialisé – Valff – M. et Mme Feist 224
- 1.7 Observation n°12 Registre dématérialisé – Epfig – M. et Mme Wittek 225
- 1.8 Observation n°13 Registre dématérialisé – Epfig – M. et Mme Gruneisen.... 226
- 1.9 Observation n°14 et n°15 Registre dématérialisé – Epfig – Monsieur le Maire d'Epfig et M. Burtscher, directeur de l'EHPAD du Vignoble 227

1.10	Observation n°16 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid.....	230
1.11	Observation n°17 Registre dématérialisé – Barr – M. Guillaume Marjerie, au nom d'un collectif d'habitants du quartier du Lerchenberg	231
1.12	Observation n°18 Registre dématérialisé – Bernardvillé – M. Nicolas Deluntsch	234
1.13	Observation n°19 Registre dématérialisé – Mittelbergheim – M. Louis Watt	236
1.14	Observation n°20 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid.....	236
1.15	Observation n°23 Registre dématérialisé – Efig – M. Nicolas Thevenin (Crédit Mutuel Aménagement Foncier)	237
1.16	Observation n°24 Registre dématérialisé – Barr – M. et Mme Huchelmann .	238
1.17	Observation n°54 Registre dématérialisé – Barr – M. Thibaut Ackermann....	239
1.18	Observation n°56 Registre dématérialisé – Eichhoffen – M. Raphaël Norgard	240
1.19	Observation n°61 Registre dématérialisé – Dambach-la-Ville – M. Didier Kaufer	241
1.20	Observations n°58, 70, 62 et 71 Registre dématérialisé – Valff – Sablières Helmbacher / commune de Valff / Valff enrobés / UNICEM Grand Est.....	242
1.21	Observation n°72 Registre dématérialisé – Barr – Mme Gilbert Leininger	246
1.22	Observation n°76 Registre dématérialisé – Association Alsace Nature	247
1.23	Observation n°79 Registre dématérialisé – Barr – Mme Martine Marchal-Minazzi	250
1.24	Observation n°81 Registre dématérialisé – Saint-Pierre – M. Nicolas Cromer	251
1.25	Observation n°82 Registre dématérialisé –Heiligenstein– M. Michel Friess..	252
1.26	Registre papier de la commune de Saint-Pierre – observation n°1	253
1.27	Registre papier de la commune d'Itterswiller – observation n°1.....	254
1.28	Registre papier de la commune de Zellwiller – observation n°1 – Mme Michelle Itzel	255
1.29	Registre papier de la commune d'Andlau – observation n°1 – Mme Raymonde Bianchi	256
1.30	Registre papier de la commune de Blienschwiller – observation n°1 – M. Hervé Sohler, maire de Blienschwiller	257
1.31	Registre papier de la Communauté de communes du Pays de Barr – observation n°1 – Mme Fabienne Muller et cosignataire illisible	258
1.32	Questions spécifiques du Commissaire enquêteur :	112

I. Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés

1. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Les remarques sont listées dans l'ordre du corps de l'avis pour une meilleure lisibilité.

➤ 1. Contexte et présentation générale du projet

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae déplore la non prise en compte par la CCPB des recommandations émises dans son précédent avis sur la modification n°1 : éviter l'implantation d'habitat et d'établissements sensibles sur le site de Labonal de Dambach-la-Ville ; ne pas considérer les haies seulement comme des éléments paysagers ; pour la gravière de Valff portant actuellement un projet d'extension, mener la procédure commune inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement pour la modification conjointe du PLUi avec l'autorisation du projet d'extension et mener un inventaire préalable des zones humides	La collectivité s'étonne de recommandations portant sur une autre procédure. Toutefois à titre d'information la CCPB souhaite porter les éléments suivants à la connaissance du commissaire enquêteur : Le site de Labonal (activité industrielle) a fait l'objet de l'inscription d'une prescription graphique lors de l'enquête publique de la M1 pour tenir compte de la remarque et avait été finalement maintenu en "UXe" destiné aux activités économiques sur 80% du site (excepté la pointe Nord non bâtie). Toutefois, cette posture de principe questionne dans un contexte où l'on demande aux collectivités de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles en favorisant la reconversion des friches. La recommandation de l'Ae va donc à l'encontre du cadre national : loi Climat et résilience, Fond friches, orientations du SRADDET, du SCOT, ... Concernant la gravière de Valff, la conduite d'une telle procédure commune qui semble tenir à l'Ae ne relèverait aucunement de la compétence de la CCPB mais plutôt du porteur de projet privé à savoir l'entreprise. Ce type de procédure relève d'une toute autre réglementation que la présente modification de PLUi qui est un préalable nécessaire à l'autorisation environnementale liée au projet ainsi qu'à l'autorisation d'exploitation délivrée par le Préfet, dossiers qui sont logiquement portés par la gravière, tout comme les expertises environnementales qui leur sont liées (expertises zones humides). Il ne revient en aucun cas à la collectivité d'être partie prenante de ce projet privé ou d'en financer les études, ce type de procédure commune étant pertinent dans le cas d'un projet de portage public. Enfin, la collectivité ne considère pas les haies comme de simples éléments paysagers. Si certaines OAP (existantes) peuvent mentionner des "franges paysagères" en limites de sites, c'est qu'elles répondent en premier lieu à assurer une mission paysagère et d'intégration du projet dans l'environnement bâti proche. Il n'en reste pas moins primordial pour la collectivité de favoriser la

	nature en ville au profit de la biodiversité, les deux approches ne s'opposant pas l'une et l'autre, ce qui est estimé fait dans la présente procédure, par exemple en augmentant les ratios d'espaces de pleine terre au règlement écrit ou en imposant les arbres sur les espaces verts. Enfin, les deux OAP sectorielles nouvelles ou modifiées dans le cadre de la présente procédure (Bodenreben 2 et Parc d'activités d'Alsace centrale), font l'objet de nombreuses évolutions pour mieux intégrer les enjeux de biodiversité et de Trame verte et bleue (voir exemple extrait ci-dessous). <u>Extrait de l'OAP « Bodenreben 2 » du dossier :</u> 6. <u>Maillage vert et piéton, approche environnementale et paysagère du projet</u> Un maillage de cheminements doux piétons-cycles structurants devra être aménagé, pour irriguer le futur quartier (bouclages piétons, promenades...) autant que pour le connecter au reste de la ville. Celui-ci sera calé sur le maillage vert de l'opération, qui se veut dense, travaillé en faveur de la biodiversité et du confort thermique du quartier. Il est attendu de ce projet qu'il fasse la part belle aux modes actifs, notamment par la présence de cheminements en site propre, de qualité et végétalisés. Mesures d'insertion environnementale La coulée verte publique permettra de faire pénétrer les espaces naturels dans le site selon un axe Est-Ouest. Elle sera aménagée de manière à remplir des vocations à la fois récréatives, paysagères et environnementales. Elle s'articulera avec la bande végétalisée le long de la voie ferrée à l'Ouest et avec l'axe structurant Nord-Sud à l'Est puis jusqu'en limite Est du secteur, sous forme d'un maillage continu. Les éventuels éléments arborés existants bien constitués devront, dans la mesure du possible, être conservés. Les plantations devront être composées principalement d'essences locales, et être favorables à la biodiversité (espaces de gestion des eaux de pluie, ...). Les haies et franges végétales publiques ou privées devront comporter plusieurs strates végétales (arbres, arbustes, herbacées). De manière générale, les voiries, les espaces publics et les fonds de parcelles devront être végétalisés. Les voiries structurantes et éventuellement secondaires au sein de la zone IAU devront être accompagnées de plantations d'arbres d'alignement.
--	--

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal 2 - Barr « Bodenreben 2 » :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Recommande en rappel aux recommandations émises sur la procédure de modification n°1 de ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU "Bodenreben 2" afin d'être en cohérence avec l'hypothèse d'évolution démographique sur le territoire et de tenir compte dans le calcul du	Les justifications insuffisantes qui avaient été reprochées lors du projet d'ouverture à l'urbanisation de la modification n°1 ont été apportées dans la présente procédure, le dossier ayant été très largement complété et retravaillé. L'ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement justifiée au regard des enjeux, du bilan de la production de logements sur Barr et de l'analyse des capacités de densification au sein des secteurs déjà urbanisés de la commune et énoncés dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation et ses annexes. Les délibérations "N°010-04-2025 du 24 juin 2025 justifiant de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" et "N°014-05-2025 du 23 septembre 2025 portant arrêt du bilan de la concertation publique

potentiel de logements, des augmentations des densités	préalable de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr" - explicitent de manière exhaustive les éléments demandés.
--	---

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 2. L'Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse et Schéma régional des carrières

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Recommande de compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence du dossier avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse et avec le Schéma régional des carrières	En présence d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) dit "intégrateur" à l'échelle du Piémont des Vosges, il revient à ce document de rang supérieur au PLUi d'assurer l'intégration des orientations et dispositions de l'ensemble des documents dits "supra" aux documents d'urbanisme, parmi lesquels figurent Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse et avec le Schéma régional des carrières. Étant donné que ces deux Schémas ont fait l'objet d'évolutions récentes et postérieures à la dernière modification du SCOT du Piémont des Vosges, il est toutefois proposé de compléter le dossier (notice / évaluation environnementale) avec les éléments ci-dessous : <u>Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse :</u> Intégration d'un tableau d'analyse spécifique à l'évaluation environnementale du dossier (voir extrait ci-dessous). <u>Schéma régional des carrières :</u> La notice de présentation du dossier / point communal n°15 « VALFF - activités autorisées à la sablière « Helmbacher » sera complétée avec le texte suivant : « L'Alsace bénéficie d'importantes ressources en matériaux de carrières liées principalement au gisement alluvionnaire de la plaine d'Alsace qui représente une ressource considérable de sables et graviers. Les gisements de matériaux autres que les sables et graviers se situent dans la chaîne des Vosges ou encore dans le Piémont. Certains secteurs présentent des particularités géologiques constituant des ressources importantes notamment pour l'industrie. Le Schéma Régional des Carrières a été approuvé le 27 novembre 2024 par l'arrêté préfectoral n°2024/665. Il vient remplacer le Schéma Départemental de 2012. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région Grand Est. Depuis les années 1990, le secteur de l'extraction, a profondément été transformé par la réduction du nombre d'exploitation, la réduction des quantités extraites, la progression des matériaux de substitution (recyclé...) et l'utilisation optimale ces

	gisements. La prise en compte des enjeux de proximité d'utilisation de la ressource permet de limiter les émissions des gaz à effet de serre. Le nouveau schéma réalisé à l'échelle régionale a retenu les 3 objectifs suivants : • Sécuriser l'approvisionnement durable des territoires • Préserver le patrimoine environnemental du territoire • Connaître et suivre la mise en œuvre du SRC pour une meilleure prise en compte de ses orientations Tout projet de carrière devra être compatible avec le Schéma Régional des Carrières. Afin d'assurer un cadre de développement sûr et durable du territoire et d'assurer une proximité dans l'approvisionnement, les documents d'urbanisme devront considérer l'accès à cette ressource selon un ordre de priorisation : le renouvellement des sites en exploitation, éventuellement l'extension des sites existants et en tout dernier recours en cas d'impossibilité, la création de nouveaux sites dans le respect des principes Éviter/Réduire/Compenser et dans le respect des orientations de préservation des milieux les plus importants (zones humides, zones inondables...). A la demande d'un exploitant, la modification n°2 du PLUi intègre des évolutions réglementaires permettant la pérennisation d'une exploitation et l'évolution des activités existantes sur le site et liées à la sablière, notamment les activités de retransformation des matériaux extraits dans un souci de gestion optimisée et préservation de la ressource du sous-sol. »
--	--

Tableau d'analyse compatibilité Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse :

Articulation de la modification n°2 du PLUI du Pays de Barr avec le SDAGE Rhin-Meuse

Thème	Orientation	Compatibilité
Eau et santé	Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.	La modification n°2 ne concerne pas directement cette orientation.
	Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignade aménagés et en encourageant leur fréquentation.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
Eau et pollution	Réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état des eaux.	La modification n°2 ne concerne pas directement cette orientation. L'élargissement des possibilités d'exploitation pour l'agroforesterie permet même de réduire la pression sur les eaux souterraines de cet endroit.
	Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement, publics et privés, et des boues d'épuration.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
Eau, nature et biodiversité	Appuyer la gestion des bassins versants et des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Organiser la gestion des bassins versants et y mettre en place des actions respectueuses des milieux naturels, et en particulier de leurs fonctionnalités.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des bassins versants, des sols et des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Mettre en œuvre une gestion piscicole durable.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctionnalités des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Préserver les milieux naturels et notamment les zones humides.	Les projets de la modification n°2 prennent en compte les zones humides probables. Certaines demandes de modification ont tout de suite été écartées pour éviter dès le départ les projets les plus impactants. Les porteurs des quelques projets retenus qui présentent des impacts, assureront l'intégration de la démarche d'évitement, réduction et compensation lors de la réalisation (notamment au cours des autorisations / déclarations environnementales au titre du L 214-1 et suivants du Code de l'environnement.
	Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue (TVB) pour garantir le bon fonctionnement écologique des bassins versants.	La modification n°2 permet une amélioration et même la création d'une coulée verte. Le règlement est également adapté avec un renforcement des obligations liées aux espaces verts et notamment du dispositif de préservation de la pleine terre sur certains secteurs et d'obligations en matière de plantation.
Eau et rareté	Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.	La modification n°2 ne concerne pas directement cette orientation.
	Evaluer l'impact du changement climatique et des activités humaines sur la disponibilité des ressources en assurant les suivis des eaux de surface et des eaux souterraines.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.

Eau et aménagement du territoire	Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.	Intégration du nouveau porté à connaissance PAC du risque inondation sur le bassin Ehn Andlau Scheer, par anticipation au prochain PPRI. Le projet de voie de desserte Sud du Parc d'Activités d'Alsace Centrale de Dambach-la-Ville ou encore l'aire de loisirs au jardin des sports à Barr prendront des dispositions à leur échelle pour éviter, réduire et compenser leurs impacts résiduels.
	Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agroécologiques.	Renforcement du dispositif de pleine terre pour assurer la gestion des eaux de ruissellement. L'OAP du Bodenreben à Barr a par ailleurs maximisé les surfaces dédiées à l'infiltration des eaux pluviales. L'agroécologie est développée sur le territoire à travers les modifications du règlement permettant d'accueillir une unité d'agroforesterie.
	Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Limitier l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB).	La modification n°2 permet globalement d'éviter ces zones d'intérêt dans la continuité du PLUi actuel. Le projet agroécologique est compatible avec le caractère de réservoir de biodiversité inscrit au DOO du SCoT du Piémont des Vosges qui permet ce type de projet agricole à faible impact.
	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.	La modification n°2 prévoit l'ouverture à l'urbanisation du Bodenreben à Barr. Ce secteur fait l'objet d'un traitement au niveau de la station d'épuration de Valf/ Zellwiller qui présente une capacité suffisante (conformité réglementaire en équipement et en performance). Concernant les réseaux, une modélisation hydraulique d'ensemble a été réalisé par le gestionnaire en 2015. L'assainissement présente à ce jour des difficultés liées au déclassement du milieu naturel en raison des déversements du réseau lors d'événements pluvieux, ainsi que des débordements lors de pluies décennales. Des travaux de renforcement du réseau et d'aménagement de bassins de pollution sont néanmoins en cours et programmés pour améliorer les performances. A plus long terme, d'autres travaux de renforcement du réseau seront à entreprendre, notamment en coordination avec des interventions de voirie.
Eau et gouvernance	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	La modification n°2 prévoit l'ouverture à l'urbanisation du Bodenreben à Barr. Ce secteur est raccordé au réseau de la commune. La zone d'extension est en effet déjà desservie par le réseau de distribution en diamètre Ø 200 mm de la rue Richard Hartmann et par le réseau de distribution en diamètre Ø 150 mm de la rue du Bodenfeld. D'après le gestionnaire, la desserte en eau potable répond bien aux besoins actuels des communes, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié aux développements communaux. En effet, du point de vue quantitatif, les sources de la vallée de la Kirneck (même à l'étiage), le puits au Nord de Zellwiller sont renforcés par une interconnexion avec Stotzheim. Cela permet de disposer une capacité de production suffisante en quantité (4560 m³/j) pour assurer la pointe et en étiage. Du point de vue qualitatif, l'interconnexion et les mélanges de sources permet de garantir en distribution des teneurs en nitrates et en pesticides inférieures aux limites de qualité fixées respectivement à 50 mg/l et 0,1 µg/l.
	Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire, transfrontalière et résiliente aux impacts du changement climatique.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Assurer la prise en compte des enjeux de l'eau et du changement climatique dans les projets des territoires.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.
	Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau, aux milieux naturels et au changement climatique.	La modification n°2 ne concerne pas cette orientation.

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
(SRADDET Grand Est)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae mentionne que le dossier n'assure pas la prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) notamment concernant la consommation foncière. L'Ae rappelle les dispositions de la Loi Climat et Résilience qui impose de dresser un bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2020 inclus, ce que le dossier ne fait pas. L'Ae signale que le SRADDET modifié a été adopté par la Région le Grand Est le 19 décembre 2025 et que son approbation par le Préfet doit intervenir sous 3 mois. L'enveloppe déterminée par le SRADDET modifié, afin d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, s'établit à 142 ha pour le SCoT du Piémont des Vosges pour la période 2021-2030. A la suite de l'approbation du SRADDET par le Préfet, le SCoT du Piémont des Vosges devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET au plus tard en 2027 et le PLUi avec le SCoT au plus tard en 2028. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi « Climat et résilience » permettra de ne pas avoir à modifier à nouveau le PLUi à court terme. Elle recommande ainsi : 1 - de présenter un bilan de la consommation foncière sur 2011-2020 et présenter les projections de consommation d'espaces pour la décennie 2021-2030 de manière compatible avec la trajectoire définie par le SRADDET 2 - en articulation avec le SCoT du Piémont des Vosges en cours de révision, de démontrer, sur la base des éléments ci-avant, que le PLUi s'inscrit dans la trajectoire du SRADDET 3 - et le cas échéant, de ne pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, afin de réduire la consommation d'espaces projetée.	La collectivité partage pleinement les enjeux de sobriété et de rationalisation de la consommation foncière évoqués par la MRAe. C'est notamment en ce sens qu'un des points du dossier consiste à intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, reportant à après 2032 la possibilité d'urbaniser la moitié des zones "AU" à destination d'habitat. Toutefois, la remarque de l'Ae concernant l'absence de prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est sans fondement : comme l'indique l'Ae elle-même, ce document a été adopté par la Région Grand Est en décembre 2025 (soit 6 mois après le lancement de la présente procédure) et n'a toujours pas été rendu opposable par le Préfet à l'heure actuelle. Par ailleurs, depuis la loi ELAN de 2020, le principe de hiérarchie des documents d'urbanisme avec les documents dits « supra » (environ 25 documents cadres) a été simplifié et rationalisé. Ainsi dans les territoires couverts par un SCoT, les documents « supra » qui sont opposables aux SCOT ne le sont plus directement aux PLU, la mission d'intégration et de compatibilité étant uniquement attribuée aux SCOT dont la vocation est notamment d'assurer ce rôle « entonnoir » entre les documents de rang supérieur et les PLU. En accord avec cette organisation des documents cadres, les PLUi n'ont pas à assurer une compatibilité directe avec le SRADDET, mais doivent attendre que celui-ci soit décliné dans le SCOT. En l'espèce, l'Ae indique que le SCOT du Piémont des Vosges serait déjà en révision à cet effet, mais cette information est erronée, aucune procédure n'étant ouverte au niveau du SCOT du Piémont des Vosges à ce jour. Dans tous les cas, la collectivité confirme qu'il est bien de son intention de se conformer à ses obligations lorsqu'elle le pourra, c'est-à-dire lorsque le SRADDET aura été rendu opposable et que le SCOT aura été modifié pour décliner localement et territorialiser les objectifs.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 3.1. Analyse par thématiques : La consommation d'espace et la préservation des sols

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae recommande à la collectivité de : - pour tous les points de la modification n°2 du PLUi portant sur des mutations entre zones ou secteurs de préciser les superficies concernées ; - présenter dans un tableau les surfaces des zones et secteurs du PLUi avant et après le projet de modification n°2 du PLUi.	Une grille d'analyse des thématiques principales permettant de suivre de manière simplifiée les évolutions successives du PLUi en termes de surfaces figure à l'évaluation environnementale (EE) du dossier de M2 du PLUi (page 58 de l'évaluation environnementale). Elle sera ajustée au regard des évolutions du dossier de M2 post enquête publique. D'autre part, le tableau des surfaces des zonages figurant aux justifications du rapport de présentation du PLUi en vigueur (page 146) sera mis à jour en prenant en compte les évolutions issues de la M2 du PLUi. Un tableau présentant les évolutions des surfaces des zonages avant et après la M2 du PLUi sera intégré dans la note de présentation de la M2.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 3.1. Analyse par thématiques : habitat

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Tenir compte du nombre de logements supplémentaires créés par l'augmentation des densités dans les OAP, et d'en tenir compte dans le besoin total de logements.	Les densités énoncées par le PLUi restent largement théoriques, et il n'est pas possible d'estimer les logements supplémentaires susceptibles d'être créés par le desserrement des densités envisagé dans la modification, en ce qu'il est impossible de connaître à l'avance les caractéristiques de projets qui seront effectivement réalisés (ou non) sur les zones IAU. La modification vise uniquement à transformer les densités déjà définies en "densités minimales" afin de donner plus de souplesse et possiblement des densités supérieures, sans en modifier l'ordre de grandeur. Dans ce contexte la collectivité ne voit aucune méthode pertinente pour évaluer à l'avance l'impact de cette modification sur la production de logement, cela étant le rôle de l'évaluation a posteriori du PLUi. Cet assouplissement des densités va par ailleurs dans le sens d'une utilisation plus performante du foncier et répond en ce sens aux objectifs de la loi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 3.1. Analyse par thématiques : Secteurs de taille et de capacité limitées « STECAL » et emplacements réservés :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
S'agissant des STECAL : Préciser leurs surfaces, justifier du caractère exceptionnel et de taille limitée des STECAL nouvellement créés ; limiter leur surface aux parties bâties ; définir des règles spécifiques (notamment de densité), en vue de la préservation du caractère naturel du secteur ; Comptabiliser les surfaces des espaces bâtis des STECAL et celles des emplacements réservés dans la consommation foncière (exemple emplacement réservé DAM 20, à Dambach-la-Ville)	<u>La demande amène les évolutions suivantes :</u> <u>Pour le Stecal Nt1 au Hohwald (La Rothlach) :</u> Il est proposé d'ajouter au règlement écrit des zones NI et Nt une hauteur maximale des constructions à 12 mètres hors-tout (voir extrait du règlement écrit ci-dessous). De plus, les droits en extension y seront limités à 30% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes suite à une remarque de la DDT (se référer à la réponse correspondante pour plus d'informations). <u>Pour le Stecal "NI" à Barr :</u> le point a également fait l'objet de remarques de la DDT et de la CDPENAF, il est ainsi décidé de donner suite à la demande en réduisant l'emprise de ce nouveau STECAL en le limitant à la partie aménagée, le reste étant reclassé dans la zone Nv adjacente (se référer à la réponse correspondante apportée à la CDPENAF pour plus d'informations). Enfin la notice de présentation du dossier sera complétée pour indiquer les dimensions des STECAL créés ou modifiés. Concernant l'intégration des surfaces concernées par des emplacements réservés dans le suivi de la consommation foncière, il est précisé que tous les emplacements réservés n'engendrent pas de consommation foncière (le code de l'urbanisme permettant par exemple des emplacements réservés pour espaces verts, restauration de continuités écologiques, ...). Ainsi, le tableau des surfaces des zonages figurant aux justifications du rapport de présentation ne recense pas les surfaces des emplacements réservés en tant que consommation foncière, les surfaces des emplacements réservés étant indiquées pour chaque ER dans la liste des "Emplacements réservés". La collectivité ne souhaite pas faire évoluer cette approche.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Règlement écrit, zone Naturelle article 5 :

Article 5 N : Hauteur maximale des constructions
1. La hauteur maximale des constructions* à usage d'habitation, y compris les gîtes, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit* ou 12 mètres hors tout*. 2. Dans les secteurs NI et NT : la hauteur maximale des constructions* autres que celles à usage d'habitation est limitée à 12 mètres hors tout*. 3. La hauteur totale* des extensions mesurées* ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants*. 4. En cas de sinistre ou démolition de bâtiment*, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment* démol. 5. Les abris (de jardin, vergers, pâture) ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout*.

Pour les autres évolutions du PLUi induites, voir réponses correspondantes apportées à la DDT et la CDPENAF.

➤ 3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

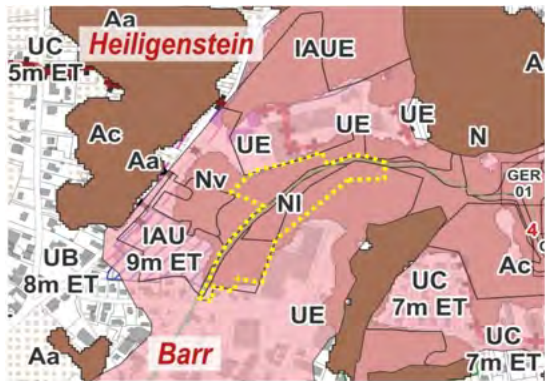
Comptabilisation des zones AC dans la consommation foncière

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae recommande à la collectivité de préciser la superficie de l'ensemble des parcelles concerné par la mutation de la zone agricole non constructible (Aa) vers la zone agricole constructible (Ac) et comptabiliser les surfaces à bâtir dans sa consommation foncière. Elle note également positivement le reclassement en zone agricole inconstructible de 3 fonds de parcelles (3,2 ha) classés actuellement en zone urbaine UAp, à Mittelbergheim.	Le tableau des surfaces des zonages figurant aux justifications du rapport de présentation sera mis à jour en prenant en compte les évolutions issues de la M2 du PLUi. Un tableau présentant les évolutions des surfaces des zonages avant et après la M2 du PLUi sera intégré dans la note de présentation de la M2. D'autre part, la grille d'analyse des thématiques principales permettant de suivre de manière simplifiée les évolutions successives du PLUi en termes de surfaces figurant à l'évaluation environnementale (EE) du dossier de M2 du PLUi (page 58 EE) sera ajustée au regard des évolutions du dossier de M2 post enquête publique. Toutefois, la CCPB estime important de préciser que par décision du Conseil d'Etat du 24 juillet 2025, les constructions agricoles (permises en zones AC) ne constituent pas une "transformation concrète de l'occupation du sol" et n'engendrent donc pas de consommation d'Espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) en ce qu'elles sont pleinement liées et nécessaires à l'activité agricole. La comptabilisation des zones AC dans les surfaces artificialisées ou consommées ne possède donc aucun fondement juridique, une construction agricole ne faisant pas passer une parcelle « ENAF » en « artificialisée ». La demande ne semble ainsi pas pertinente à la collectivité. Par ailleurs, la consommation foncière et d'ENAF s'évalue a posteriori étant noté que les zones AC restent des zones agricoles, donc non urbanisables, et qu'elles restent ainsi souvent libres de constructions dans les faits.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Point communal n° 3 - BARR - réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » au jardin des sports, ajustement du règlement écrit « NI » :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae recommande à la collectivité de : - compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des impacts potentiels générés par les modifications projetées (règlements graphique et écrit), notamment pour les points communaux n°3 (Barr) et n° 11 (Le Hohwald) ; - réaliser une expertise écologique (habitats et espèces) sur le secteur concerné par la mutation d'une partie de la zone naturelle N en STECAL de loisirs (NL) à Barr (point communal n°3) et en cas d'enjeux avérés en matière de préservation de la biodiversité, éviter toute urbanisation du secteur et maintenir un classement en zone naturelle N stricte.	Dans la cartographie des zones à dominante humides CIGAL / Alsace et dans les zones humides probables INRAE /MNHN, le secteur est situé en zone humide probable. Elles correspondent à des zones où la probabilité de présence de zone humide est forte, identifiées par modélisation ou croisement de données (hydrologie, topographie, occupation du sol...) et constituent par conséquent un signal d'alerte pour l'instruction et les porteurs de projet. Leur statut implique des règles de prudence plutôt que des contraintes directes, notamment la conduite d'expertises environnementales spécifiques et, selon les cas, d'un dossier "loi sur l'eau" lié au projet. La CCPB insiste sur le fait que les études et autorisations liées aux projets parmi lesquelles figurent les expertises environnementales et « loi sur l'eau » dépendent des caractéristiques des projets et sont du ressort des porteurs de projets au stade de l'autorisation d'urbanisme. Il ne revient pas à la Collectivité publique ni au PLUi d'en assurer la responsabilité, la conduite et le financement.  Pour le cas du Pumptrack, la CCPB étant par ailleurs le porteur du projet, il peut toutefois être indiqué les éléments suivants : Compte tenu de la proximité des équipements sportifs et scolaires existants, il n'existe pas de site d'implantation alternatif pour le Pumptrack. La réalisation d'une expertise écologique (habitats et espèces) a déjà été réalisée dans le cadre du projet pour confirmer ou infirmer la zone humide et adapter le projet. A ce stade, celui-ci a déjà l'objet des autorisations environnementales nécessaires notamment l'autorisation " loi sur l'eau". Enfin, il est indiqué qu'il est proposé de réduire le périmètre de la zone NL en le limitant aux aménagements envisagés afin de limiter les incidences sur l'environnement, conformément à la demande. Le tableau « Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement » figurant dans la note de présentation sera ajusté en prenant en compte cet élément d'alerte, comme suit :

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » sur la zone de loisirs. L'intégration de la zone naturelle N1 en présence d'un site inondable au PPRI implique la prise en compte du caractère inondable et des milieux humides lors de l'aménagement, avec l'intégration de compensation. Les projets doivent veiller à préserver la ripisylve de la Kirneck et le recuit impose de part et d'autre du cours d'eau.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence neutre sur l'environnement.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Zones IAU et expertises zones humides :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae recommande à l'intercommunalité de : - réaliser une expertise zone humide sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation y compris en zone agricole constructible et de mettre en œuvre au stade de la modification n°2 du PLUi la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC), en privilégiant l'évitement, en vue de protéger l'ensemble des milieux humides du territoire ; - ne pas permettre la construction à l'intérieur des milieux humides identifiés et à défaut, limiter strictement les possibilités de construire et identifier les sites de compensation	La CCPB partage pleinement l'enjeu que constitue la préservation des zones humides. Elle avait ainsi fait réaliser des expertises naturalistes sur l'ensemble des zones envisagées à l'urbanisation en 2017 au moment de l'élaboration du PLUi (étude BIOTOPE portant sur 64 sites). Les résultats de ces études avaient tenu une place de premier rang dans le choix des secteurs IAU retenus, en évitant autant que possible les secteurs présentant les valeurs environnementales les plus élevées, en application de la séquence Éviter/réduire/compenser. <u>Pour Barr et notamment les secteurs situés à l'Est de la voie ferrée, les expertises avaient conduites à la conclusion que le Bodenreben présentait un intérêt environnemental inférieur à d'autres secteurs plus au Sud, notamment le secteur "Jean Hermann" qu'Alsace Nature propose à l'urbanisation en lieu et place du Bodenreben.</u> A ce jour, ces expertises datant de plus de 4 ans n'ont toutefois plus de valeur réglementaire et il reviendra au porteur de projet d'en réaliser de nouvelles et de s'acquitter des démarches et autorisations environnementales liées à son projet.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 3.3. Les risques et nuisances :

Points généraux n° 6.D ; 6.E : règlement écrit destinations autorisées en zones UXc et IAUXc :

NB. : L'avis de l'ARS fait également mention de cette demande. Une réponse conjointe est apportée.

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
<u>MRAE :</u> - Retirer des zones UX et IAUX la possibilité d'y implanter des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (dont ceux destinés à l'accueil de la petite enfance) - Retirer des zones UE et 1AUe les constructions et installations relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » <u>ARS :</u> Relève de manière positive l'évolution envisagée visant à expliciter les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit des sous-secteurs UXc et IAUXc mériterait davantage de lisibilité concernant les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" qui constituent des usages sensibles incompatibles avec les activités industrielles notamment concernant les établissements d'accueil de petite enfance. L'ARS recommande de choisir entre ces deux destinations au sein des secteurs UXc et IAUXc.	Les zones UX et IAUX dans leur ensemble sont en premier lieu destinées à l'accueil d'activités économiques et plus particulièrement celles qui sont incompatibles avec la proximité de secteurs habités en raison de nuisances qu'elles génèrent (bruit, risques sanitaires ou technologiques, trafic de poids-lourds, ...). Les activités de la destination "industrie" font partie de ces activités susceptibles de générer des nuisances et ont donc vocation à s'implanter prioritairement sur ces zones dédiées aux activités 'UX' et 'IAUX'. La collectivité entend la position de l'ARS et de la MRAE qui vise à mieux encadrer la présence d'"établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" au sein de ces zones (écoles, crèches, hôpitaux, centres d'hébergements pour publics spécifiques, ...), dont la proximité avec des activités industrielles peut effectivement poser question. En accord avec la demande il est proposé de supprimer la sous-destination "établissements de santé et d'action sociale" des destinations autorisées au sein des zones UXc et IAUXc (article 2 du règlement écrit de chaque zone, extrait ci-dessous). <i>Concernant les "autres hébergements touristiques" dans les zones UE et 1AUe : voir réponse apportée à la DDT (maintien de la rédaction actuelle).</i>

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Règlement écrit des zones UXc et IAUXc (articles 2) :

Article 2 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Dans la zone UX, sont autorisées les constructions* et installations* :

- Des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros » ;
- Des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » ;
- Des sous-destinations « exploitation agricole » et les constructions* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).

~~1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).~~

~~2. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).~~

~~3. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.~~

2. Dans le secteur UXc : sont autorisées les constructions* et installations* des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « cuisine dédiée à la vente en ligne », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

3. Dans la zone le secteur IAUXc, sont admises les constructions* et installations* des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « établissements de santé et d'action sociale », liées ou nécessaires aux activités de commerciales.

Point général n° 3 et n° 4 (Prise en compte des Porter à connaissance « Risque inondation » et « risque minier ») :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Demande d'intégrer dans le dossier les éléments du PAC "risque inondation" du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer ainsi que les planches de zonage modifiées. Et de joindre le porter à connaissance risque minier et reporter les périmètres d'aléa sur les documents graphiques des communes de Blienschwiller et de Dambach-la-Ville.	Les deux porter à connaissance ont été annexés au dossier d'enquête publique comme demandé. Dans tous les cas ces documents seront versés aux annexes du PLUi modifié dans sa version finale, et les couches cartographiques intégrées au Plans de zonage (PPRI) et au Plan risque (risque minier).

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Zonage, plan risque, annexes.

Point général n° 5 - aléa coulées d'eaux boueuses :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
En présence d'aléas susceptibles d'impacter la population ou les biens, l'Ae considère au contraire, qu'il est important de cartographier, même à titre informatif, les aléas et risques du territoire. Elle estime par ailleurs nécessaire de rappeler l'existence de ces aléas et risques au stade des dispositions générales du règlement écrit. - Reconsidérer pour la bonne information du public, sa décision de retirer du plan des risques les éléments de connaissance concernant l'aléa gonflement des argiles, cavités souterraines, mouvements de terrain et coulées d'eaux boueuses ; - Rappeler leur existence dans le règlement écrit au niveau de chaque zone et les reporter au niveau de chaque règlement graphique des communes concernées ; - à défaut les cartographier sur un document additif qui sera annexé au règlement écrit et dont les dispositions générales rappelleront l'existence de ces aléas et risques et les contraintes induites par la réglementation nationale.	La CCPB partage cette approche visant à maximiser l'information sur les risques au sein du PLUi. Cependant la donnée disponible concernant les coulées d'eaux boueuses n'est pas suffisamment fiable pour apparaître dans le volet réglementaire du PLUi en ce qu'elle n'amène un niveau de précision que de l'ordre du 5000e là où le zonage s'applique à la parcelle. Afin de conserver la cartographie de la donnée dans le document, celle-ci sera versée à l'État initial de l'environnement du rapport de présentation du PLUi et possèdera donc une valeur informative plutôt que réglementaire.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Etat initial de l'Environnement du Rapport de Présentation.

➤ 3.4. L'adaptation au changement climatique

Points généraux n° 6.F ; 6.J ; 6.K - règlement écrit emprise au sol, espaces verts, stationnement :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'Ae déplore le choix de la collectivité de réduire les obligations de plantations d'arbres au niveau des aires de stationnement, d'augmenter l'emprise au sol des constructions. Reconsidérer les dispositions visant à réduire les obligations en matière de plantations d'arbres.	La modification vise au contraire à augmenter les obligations de plantations et de maintien d'espaces verts de pleine terre, exception faite des zones à vocations d'équipements qui restent proportionnellement assez marginales au sein du document. De même, la modification vise à mieux encadrer l'emprise au sol des constructions afin de maintenir une part de pleine terre, d'espaces libres et végétalisés dans les zones urbanisées, à la faveur du cadre de vie et de l'adaptation au changement climatique (confort climatique en été, infiltration des eaux de pluie, ...). En complément concernant plus spécifiquement la question des espaces verts sur les zones d'équipements publics, se référer à la réponse apportée à la DDT.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ 3.5. Les modalités et indicateurs du PLUi

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Compléter le dossier avec des indicateurs de suivi de l'application du PLUi adaptés aux modifications envisagées : consommation d'espaces naturels ou forestiers, préservation des milieux naturels (dont les milieux humides).	La présente procédure de modification ne vise pas à faire le bilan réglementaire du PLUi sur la base des indicateurs de celui-ci définis dans les annexes. Cette démarche est réservée par le Code de l'urbanisme aux procédures de révision générale qui touchent à l'économie générale du document, ce qui n'est pas le cas d'une simple modification.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

2. Agence Régionale de Santé (ARS)

➤ Concernant des zones d'activités :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Le règlement écrit des sous-secteurs UXc et IAUXc mériterait davantage de lisibilité concernant les "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" qui constituent des usages sensibles incompatibles avec les activités industrielles.	<i>Voir réponse conjointe apportée à la MRAE / partie 3.3. Les risques et nuisances.</i>

➤ Sites et sols pollués :

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Propose d'inscrire certaines emprises en "sites potentiellement pollués" au zonage : zone IAU située rue des industries à Eichhoffen ; entreprise LABONAL à Dambach-la-Ville - ainsi que toute autre emprise de secteurs industriels et artisanaux ayant déjà été reconvertis pour lesquels des pollutions résiduelles persistent limitant certains usages du sol (ancienne friche "Heywang" à Bourgheim, ...).	La CCPB précise que l'ARS avait déjà formulé cette remarque dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi et que la CCPB y avait déjà donné suite en intégrant des prescriptions graphiques "site potentiellement pollué" sur les sites Labonal à Dambach-la-Ville, sur la zone IAU "Rue des Industries" à Eichhoffen ainsi que sur le site des tanneries « Degermann » à Barr. Concernant Bourgheim lotissement "Heywang" la collectivité partage l'intérêt d'identifier ce site au PLUi pour assurer la mémoire des sites pollués ou anciennement pollués. Il ne semble toutefois pas opportun d'ajouter une telle prescription au zonage à ce stade de la procédure alors que les propriétaires concernés n'auront pas eu l'occasion d'intervenir à l'enquête publique. La collectivité indique qu'elle envisage de réaliser une démarche globale d'identification des sites et sols pollués sur l'ensemble du territoire lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi et propose de traiter ce secteur à cette occasion.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

3. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Résumé de l'avis : Avis favorable avec recommandations.

- Point communal n° 2 - ouverture à l'urbanisation secteur « Bodenreben 2 » à BARR

:

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'emplacement du secteur Bodenreben présente des atouts certains qui impliquent de rehausser fortement la densité de logements à produire actuellement fixée à 30 logements nets par hectare. Le gabarit projeté (R+1+comble, hauteur limitée à 8 mètres à l'égout) est ainsi trop faible.	La CCPB précise que les densités imposées par l'OAP Habitat du PLUi sont directement issues du SCOT du Piémont des Vosges qui fixe les objectifs de densité par niveau d'armature urbaine. Celles-ci s'imposent au PLUi dans un régime de compatibilité. Toutefois, la CCPB prend le parti au travers de la modification n°2 de faire évoluer l'OAP habitat (point général n°2 du dossier), en transformant ces densités imposées qui sont actuellement fixes, en densités minimales. Cette évolution vise justement à permettre des densités supérieures sur les zones IAU que celles définies par le SCOT. La CDPENAF propose de réhausser cette densité en lien avec la localisation privilégiée du secteur qui est effectivement un motif central de choix du secteur "Bodenreben 2". Il est ainsi proposé, en accord avec la commune, de réhausser la densité minimale à 40 logements à l'hectare (densité brute) correspondant à une densité nette minimale d'environ 45 logements à l'hectare (hors espaces publics et équipements évalués de l'ordre de 20% à l'échelle du projet). Cette densité sera directement inscrite à l'OAP sectorielle dédiée au secteur, dont l'extrait est présenté ci-dessous. Cette densité est issue d'analyses croisées sur différents secteurs et correspond à une densité optimisée mais acceptable pour l'intégration du projet dans le quartier. Toutefois il n'est pas souhaité revenir à une hauteur autorisée à 4 niveaux de constructions. Comme l'indique le CEREMA dans un rapport de 2022 "<i>La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine</i>" : « L'indicateur mesurant la densité d'une opération en nombre de logements par hectare ne renseigne pas en tant que tel sur la qualité ou l'attractivité d'une opération. Deux opérations présentant une même valeur de densité peuvent être perçues et vécues très différemment selon leur insertion dans l'environnement, les options architecturales, les typologies privilégiées, etc. ». La CCPB souhaite ainsi éviter toute opposition de principe entre hauteur maximale autorisée et densité, la hauteur des constructions jouant un rôle central sur l'acceptabilité des projets et la densité perçue. Les immeubles à 4 niveaux ayant été construits sur l'opération adjacente "Bodenreben 1" n'ont pas démontré une intégration optimale dans le contexte pavillonnaire du quartier. Pour répondre à cet objectif minimal de densité, il semble tout à fait réaliste de favoriser une part plus importante de typologies groupées, intermédiaires et de petits collectifs, en restant dans des gabarits à 3 niveaux (R+2).
Extrait de l'OAP sectorielle « BARR – Bodenreben 2 » modifiée :	

4. Programmation et formes urbaines Programmation Les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer. En complément de celle-ci, la programmation et les formes urbaines doivent intégrer les orientations suivantes : • La densité brute globale au sein de la zone IAU sera de l'ordre de 40 logements à l'hectare minimum, correspondant à une densité nette (hors équipements) minimale de l'ordre de 45 logements à l'hectare. En cas de permis d'aménager unique à l'ensemble du secteur, la production de logements sera librement ventilée entre les différentes phases ou tranches de réalisation. En cas d'autorisations d'urbanisme distinctes, la première tranche devra soit présenter une densité supérieure ou égale à la densité minimale prévue dans la zone ; soit présenter une densité au minimum correspondant à 80% de la densité minimale prévue dans la zone. Dans un tel cas, les phases ou tranches ultérieures devront permettre d'atteindre l'objectif global de densité minimal pour la zone. • le projet doit intégrer la production de 25% de logements aidés par rapport à la production totale de logements à l'échelle de la zone. La typologie des logements aidés devra être variée et répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la commune.	
La commission regrette l'absence de justifications dans le rapport écrit quant à la non-mobilisation des secteurs 1AU existants à Barr avant de reclasser un secteur d'urbanisation à long terme (2AU), d'autant que ce projet ampute 4,88 ha déclarés à la PAC, essentiellement destinés à la vigne (85 %), dont près de 40 % en culture bio. En outre, l'intégralité du secteur 1AU créé est dans le périmètre de l'AOC "Vins d'Alsace". La délimitation du secteur 1AU retenue par la CC aura des conséquences sur la viabilité des exploitations viticoles. La commission préconise de revoir la délimitation du secteur 1AU, en rapport avec les usages des exploitations agricoles, au droit à la fois du chemin du Bodenweg et de la future voie de raccordement à la rue du Général Vandenberg.	La CCPB précise que la zone est déjà classée IIAU au PLUi et est ainsi déjà comptabilisée dans les justifications et les explications du scénario de développement du PLUi, y compris sur le volet de la consommation de surfaces agricoles et de surfaces AOC (rapport de présentation du PLUi). Il ne s'agit que d'une ouverture à l'urbanisation déjà programmée par un zonage IIAU, contrairement à un projet s'implantant sur une zone A (agricole) ou N (naturelle) du PLUi. La CDPENAF n'a ainsi en principe pas à rendre d'avis sur ce type d'ouverture à l'urbanisation. <i>Concernant le découpage de la zone IAU en partie Est du secteur et la réponse apportée sur la question agricole, voir réponse apportée à la Chambre d'agriculture.</i> En complément, la CCPB précise qu'elle a favorisé une approche rationnelle concernant la consommation d'espaces agricoles et naturels, et a ainsi estimé qu'il était préférable de ne pas inclure 1 ha supplémentaire à l'opération, le scénario actuel permettant d'assurer de manière satisfaisante la desserte et le désenclavement du secteur, qui représente une motivation centrale du projet. Selon le parti-pris du projet défini à l'OAP, la consommation d'un hectare supplémentaire ne semble à ce stade pas nécessaire. Enfin concernant le choix d'un secteur IIAU plutôt qu'un secteur IAU déjà ouvert à l'urbanisation, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU introduit au PLUi (point général n°2) vise justement à préciser l'ordre de priorité donné aux différentes zones dites "AU" du territoire. La CCPB estime que le dossier dans sa globalité répond à cette remarque.

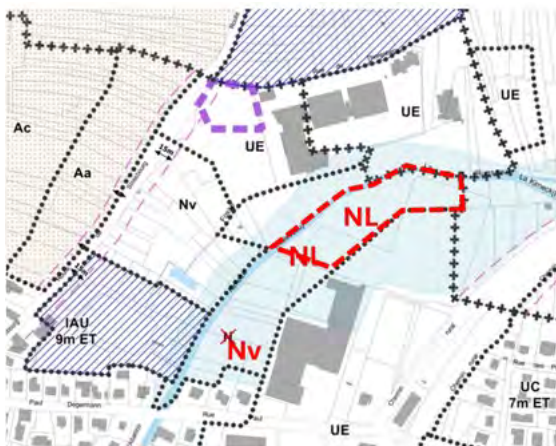
Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

OAP sectorielle « Bodenreben 2 » de Barr.

➤ Point communal n° 3 - BARR - création d'un STECAL N « LOISIRS » AU JARDIN DES SPORTS

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La commission regrette que les enjeux environnementaux n'aient pas suffisamment été pris en compte, notamment la présence d'une zone humide. Elle préconise de réduire les dimensions du STECAL NL (2 ha) aux strictes limites du Pumptrack.	<u>Dimensionnement de la zone NL :</u> Le dimensionnement envisagé du STECAL "NI" reprend simplement les limites de l'ancienne zone NDi du POS de Barr - ce pour éviter un pastillage inutile du zonage sur ce secteur de relative faible dimension. Il est toutefois proposé pour donner suite à cette demande en sortant du STECAL l'emprise au Sud du chemin existant qui forme une limite naturelle et permet de diviser par environ deux l'emprise du STECAL. La partie concernée est reclassée en zone Nv contigüe (voir extrait ci-dessous). <u>Considération zone humide probable :</u> <i>Voir réponse précédente apportée à la MRAE Point communal n° 3 - BARR - réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » au jardin des sports, ajustement du règlement écrit « NI ».</i> <i>Le tableau « Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement » figurant dans la note de présentation sera ajusté en prenant en compte cet élément d'alerte.</i>

Extrait du zonage modifié (nouvelle zone NL en rouge) :



➤ Agrandissement de sous-secteurs constructibles

Point communal n° 16 - ZELLWILLER - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE AC - CENTRE EQUESTRE

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La commission rappelle que le PADD proscrit les sous-secteurs AC dans les périmètres rapprochés de champs captant d'eau potable. Les délimitations du sous-secteur AC à Zellwiller sont à redéfinir en s'ajustant aux bâtiments existants de l'écurie, au regard de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 1987 relatif au périmètre du champ captant du puits de Zellwiller.	L'arrêté préfectoral lié au forage d'eau potable et les limitations de constructibilité qu'il intègre au sein des différents périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) relève d'une réglementation différente du PLUi et s'applique à tous les projets concernés en plus du PLUi. Par ailleurs, le PADD du PLUi ne proscrit pas les zones AC au sein des périmètres de captage, mais indique uniquement une orientation générale pour "Protéger les captages d'eau" (p.20 du PADD) ; les orientations du PADD devant rester générales et non prescriptives. Comme le rappelle la Chambre d'agriculture dans son avis, la délimitation d'un périmètre de captage, a fortiori son périmètre éloigné, n'entraîne pas systématiquement une interdiction totale de construire mais cherche avant tout à réglementer les activités et constructions susceptibles de générer des pollutions des eaux souterraines. Une telle protection n'empêche ainsi pas de petits équipements, installations ou constructions sans risque sur l'environnement, et nécessaires à l'activité agricole en place. L'ARS, en charge des questions sanitaires et de santé publique, n'a pas relevé d'incompatibilité sur ce projet de modification. Enfin et surtout, selon la photo aérienne ci-dessous, il est constaté que la zone AC envisagée (pointillés rouges) se limite déjà aux espaces aménagés du centre équestre, aussi il n'est pas jugé possible et pertinent de réduire la zone envisagée. Nouvelle limite AC située sur les chemins périphériques du centre équestre Espace bâti ou aménagé jusqu'en limite Sud (rond de longe, paddock, ...)

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Point communal n° 13 - MITTELBERGHEIM - création d'une zone agricole constructible sur une exploitation maraichère

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Demande une caractérisation préalable de la zone humide probable identifiée pour la création du sous-secteur AC de 2,7 ha par reclassement d'un secteur naturel. En cas de présence avérée, la CCPB devra informer l'exploitant agricole porteur du projet sur cette zone de la réglementation applicable au titre de la loi sur l'eau (R.214-1 du code de l'environnement).	<u>En préambule et comme indiqué précédemment à la MRAE :</u> La zones à dominante humides CIGAL / Alsace et les zones humides probables INRAE /MNHN constituent un signal d'alerte pour l'instruction et les porteurs de projet. Leur statut implique des règles de prudence plutôt que des contraintes directes, notamment la conduite d'expertises environnementales spécifiques et, selon les cas, d'un dossier "loi sur l'eau" lié au projet. La CCPB insiste sur le fait que les études et autorisations liées aux projets parmi lesquelles figurent les expertises environnementales et « loi sur l'eau » dépendent des caractéristiques des projets et sont du ressort des porteurs de projets au stade de l'autorisation d'urbanisme. Il ne revient pas à la Collectivité publique ni au PLUi d'en assurer la responsabilité, la conduite et le financement. <u>Concernant la zone AC à Mittelbergheim :</u> Les constructions sont déjà existantes sur ce site, il s'agit donc plutôt d'une régularisation de zonage. Il est par ailleurs précisé que l'exploitation agricole « Fair'Ma Part » implantée sur ce site est spécialisée dans le maraîchage sur « Sol Vivant » sur des planches permanentes de culture et est certifiée en agriculture biologique et "Fermes biodiversité". Les exploitants se sont fait accompagner par la LPO en 2024 pour élaborer un diagnostic complet du site et concevoir l'aménagement de ces espaces pour en tirer les meilleurs profits du point de vue de la biodiversité. Le diagnostic précise ainsi que la diversité des milieux sont <i>« renforcés par les pratiques de la ferme sont favorables à la présence d'une riche biodiversité [...] l'absence de pesticides, au système de culture sur « sol vivant » qui, en favorisant la biodiversité dans les sols, attire de nombreux animaux qui s'en nourrissent ainsi qu'au maintien et/ou à la création de diverses infrastructures agroécologiques (arbres, haies, mares...). Le contexte environnemental et l'intégration de la faune et de la flore sauvages dans le système agricole font de la Fair'Ma Part un acteur important de la préservation de la biodiversité à l'échelle de la commune et du territoire. En effet, la gestion actuellement menée est favorable à la faune et la flore avec le maintien d'habitats et de corridors écologiques locaux indispensables au regard de la Trame Verte et Bleue. »</i> Voir extrait de l'étude LPO 2024 p.17 + 20 ci-dessous :

1 JARDIN

Description

Le jardin tel qu'imaginé par Ariane et Julien présente de nombreux éléments favorables à la biodiversité : conservation d'une zone boisée non cultivée, vieux arbres, arbres morts sur pied, arbres têtards, zones refuges (orties, zones enherbées non fauchées, tas de bois,...), points d'eau. Quelques aménagements supplémentaires comme l'installation de nichoirs, en particulier pour la Chouette chevêche, la conservation de zones refuges, l'aménagement des berges des points d'eau viendront encore renforcer son attrait pour la biodiversité.

Espèces présentes

- Torcol fourmilier, Bruants zizi et jaune
- Grenouille verte
- Aeschna bleue

Espèces ciblées

- Rougequeue à front blanc
- Chouette chevêche
- Autres batraciens
- Autres libellules



Conclusion

Les prospections menées au sein de la FairMa Part ont permis de répertorier 111 espèces animales et 40 espèces végétales sur ou à proximité immédiate des parcelles de la ferme. Ces résultats sont à interpréter à la lumière du contexte environnemental dans lequel la ferme est placée ainsi que des caractéristiques liées aux parcelles, tant au niveau paysager que des pratiques qui y sont menées.

La FairMa Part est située pour une part entre vignes et prairies humides, à proximité du corridor de l'Andlau et pour le verger sur un coteau du Val de Villé en bordure de forêt. Cette diversité de milieux, relativement protégés et renforcés par les pratiques de la ferme sont favorables à la présence d'une riche biodiversité.

La ferme accueille de nombreuses espèces grâce à l'absence de pesticides, au système de culture sur « sol vivant » qui, en favorisant la biodiversité dans les sols, attire de nombreux animaux qui s'en nourrissent ainsi qu'au maintien et/ou à la création de diverses infrastructures agroécologiques (arbres, haies, mares...). L'aspect même du jardin, première parcelle exploitée par Ariane et Julien, montre leur sensibilité à l'environnement et leur volonté d'accueillir et d'intégrer la biodiversité au sein de leur ferme : conservation de nombreux arbres, incluant des arbres têtards, création de haies de Benjes, îlots de nature laissés en libre évolution (friches, orties, ronciers), zones enherbées, mares... En intégrant le projet « Fermes BioDiversité », ils ont souhaité en particulier intégrer la biodiversité sur la parcelle « rivière » nouvellement exploitée, en créant des aménagements (haies, arbres, prairies fleuries) qui renforceront encore la biodiversité au sein de la ferme.

Le contexte environnemental et l'intégration de la faune et de la flore sauvages dans le système agricole font de la FairMa Part un acteur important de la préservation de la biodiversité à l'échelle de la commune et du territoire. En effet, la gestion actuellement menée est favorable à la faune et la flore avec le maintien d'habitats et de corridors écologiques locaux indispensables au regard de la Trame Verte et Bleue. Des modifications dans la gestion ainsi que plusieurs aménagements peuvent néanmoins être mis en place pour améliorer encore la capacité d'accueil et de déplacement de la biodiversité. Ceux-ci passent par la création de zones refuges fleuries renforçant le réseau herbacé, le maintien de refuges pour la petite faune et la pose de nichoirs pour pallier le manque de cavités naturelles.

Les pratiques et les aménagements mis en œuvre sur la ferme pourront servir d'exemples pour de potentiels projets similaires sur les parcelles voisines ou sur les terrains communaux. En effet, l'impact positif de ces mesures sur les réseaux écologiques est d'autant plus efficace si ces mesures s'entendent à une plus large échelle.

Enfin, il serait intéressant d'effectuer un diagnostic quelques années après la mise en place des mesures et aménagements, notamment sur la parcelle « rivière », afin de juger de leur effet à moyen terme sur la biodiversité, en y intégrant les observations réalisées par Ariane et Julien. Les conséquences positives ou négatives de ces aménagements sur le travail agricole seront à prendre en compte dans les propositions futures.



Atelier participatif pour l'aménagement de la parcelle rivière (FairMa Part)

20

Fermes BioDiversité - FairMa Part - LPO Alsace - 2024

La CCPB s'engage toutefois à informer par courrier le propriétaire des expertises environnementales à mener en amont de tout projet.
Il est proposé de compléter le tableau « Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement » figurant dans la note de présentation de la modification n°2 en prenant en compte cet élément d'alerte "zone humide".

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Point communal n° 7 - EICHHOFFEN - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La commission constate que l'agrandissement du sous-secteur AC (+ de 4 ares) est dans le périmètre AOC "Vins d'Alsace" et sur des terres déclarées à la PAC.	L'extension de la zone AC vise à permettre l'extension d'une exploitation viticole existante sur ce même site. Ce type de développement est autorisé au sein de l'aire AOC dès lors que l'activité de l'exploitation concerne du vin d'Alsace, ce qui est le cas de l'EARL Maurer.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal n° 11 - LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT A L'AUBERGE DE LA ROTHLACH

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La commission attire l'attention de la CCPB quant aux volumes disponibles pour l'approvisionnement en eau du site, essentiellement alimenté par une source, notamment en période d'étiage en moyenne montagne.	La CCPB prend acte de cette remarque qui n'amène pas d'évolution du dossier. La question de la ressource en eau sur ce secteur est un enjeu déjà connu et identifié par l'ensemble des partenaires. Cette question sera appréhendée dans le cas d'éventuelles autorisations d'urbanisme sur ce secteur en fonction de la nature du projet envisagé, et fera dans tous les cas l'objet d'une consultation des services compétents dont l'avis préalable est obligatoire (alimentation en eau potable et défense incendie).

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal n° 1 - ANDLAU - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION SITUEE EN ZONE NATURELLE

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La commission s'interroge sur l'utilité de cette identification dès lors que le restaurant est existant et ne pourra pas faire l'objet de travaux d'agrandissement.	Le nouveau propriétaire de l'établissement doit pouvoir effectuer des travaux de mise aux normes relatifs à la réglementation ERP et pour ce faire, doit pouvoir déclarer le bâtiment en tant que restaurant, ce qui n'est pas possible en l'état du PLUi puisqu'il est actuellement référencé à tort en logement et que le changement de destination n'est pas possible en « Nh ». La CDPENAF pointe la rédaction du règlement écrit telle qu'envisagée ne permet pas d'extension mesurée de ce bâtiment. Afin d'apporter un peu de souplesse et conformément aux échanges verbaux qui ont eu lieu lors de la présentation du dossier en CDPENAF (6 janvier 2026), il est proposé de permettre une seule extension mesurée du bâtiment existant dans la limite de +30% d'emprise au sol

	supplémentaire (ratio identique à celui proposé par la zone « Nh » pour les habitations), selon la rédaction ci-dessous.
--	--

Extrait du règlement écrit modifié (dispositions applicables à toutes les zones – article 2) :

Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Sont autorisés nonobstant toute autre disposition du présent règlement dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :		
• L'extension mesurée du bâtiment concerné, limitée à 30% de la surface de plancher* et de l'emprise au sol* existant à la date d'approbation du PLUi ; • Leur changement de destination, selon les conditions ci-dessous :		
Localisation du bâtiment	Identifiant au règlement graphique	Destinations / sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination du bâtiment
Andlau, parcelle section 6 n°253	CD1	Logement, restauration, autres hébergements touristiques.

4. Direction Départementale des Territoires (DDT)

Résumé de l'avis : La procédure porte sur de nombreux points, dont la plupart vont dans le sens des politiques portées par l'État : prise en compte des risques, ajout d'un échancier sur les zones à urbaniser, évolution de l'aménagement du parc d'activités d'Alsace centrale à Dambach-la-Ville. D'autres visent à permettre une meilleure information du public, ou à clarifier les règles applicables. Le principal point de la modification, qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du Bodenreben à Barr, n'appelle pas de remarque particulière.

Avis favorable à la modification engagée, sous réserve de revoir les points : objectifs de mixité sociale, suppression des zones AOC inconstructibles du SCoT, suppression de l'obligation de planter des arbres sur les parcs de stationnement, délimitation de la zone NL permettant l'aménagement du Pumptrack de Barr, délimitation de la zone Ac à Eichhoffen, des possibilités d'extension de l'auberge de la Rothlach, et enfin de la délimitation de la zone Ac pour le centre équestre de Zellwiller, situé dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau potable.

➤ Point général n° 1 - AJUSTEMENT DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT »

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La disposition permettant de ventiler la densité au sein des phases d'aménagement pourrait entraîner un non-respect des densités minimales, si les collectivités devaient autoriser des opérations avec de faibles densités sur les premières tranches, et abandonner la réalisation des tranches suivantes. Il conviendrait de préciser : - soit, que les premières tranches doivent avoir des densités supérieures ou égales à la densité minimale prévue dans la zone ; - soit, que les différentes tranches ou phases d'aménagement ne peuvent avoir une densité inférieure à 80 % de la densité minimale prévue dans la zone. Ces deux propositions de rédaction peuvent être cumulatives.	La remarque est jugée pertinente. Il est proposé d'intégrer la formulation.

Extrait de l'OAP « habitat » modifiée :

2. DENSITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

Chaque secteur de projet **d'ensemble urbain** à dominante d'habitat (zone à urbanisation future IAU, secteur de renouvellement urbain ou opération d'aménagement d'ensemble portant sur une unité foncière de 0.5 ha ou plus) devra tendre vers une densité **moyenne minimale globale**, hors équipements (**densité nette**), de l'ordre de :

- 30 logements à l'hectare dans le pôle de Barr,
- 25 logements à l'hectare dans le bi-pôle Dambach-la-Ville / Epfig,
- 23 logements à l'hectare dans les communes de plus de 1 000 habitants (Andlau, Valff, ...),
- 17 à 20 logements à l'hectare dans les autres communes de moins de 1 000 habitants (au R.G.P.1999),
- 13 logements à l'hectare dans la commune de montagne (Le Hohwald).

Les densités ci-dessus s'évaluent à l'échelle de l'ensemble de chaque zone IAU.

Lorsque l'aménagement d'une telle zone est réalisé en plusieurs phases ou tranches successives, la densité cible pourra être ventilée sur l'ensemble des opérations (par exemple : une phase d'une densité inférieure à la densité ciblée et une phase d'une densité supérieure à celle-ci, permettant d'atteindre la densité ciblée à l'échelle de la zone).

Lorsqu'un secteur est concerné par une obligation de densité minimale et que l'aménagement de celui-ci se réalise en plusieurs tranches ou phases d'opérations, les premières tranches doivent :

- Soit présenter une densité supérieure ou égale à la densité minimale prévue dans la zone ;
- A défaut, présenter une densité au minimum correspondant à 80% de la densité minimale prévue dans la zone. Dans un tel cas, les phases ou tranches ultérieures devront permettre d'atteindre l'objectif global de densité minimal pour la zone.

➤ Point général n° 6.A - Ajustements du règlement écrit - suppression de deux dispositions générales relatives au SCOT

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La carte présentée p. 44 de l'évaluation environnementale ne fait pas apparaître les zones constructibles (y compris agricoles constructibles) situées au sein des zones AOC inconstructibles du SCoT, et que la présente modification rend "pleinement" constructibles. La notice de présentation, en indiquant que « la disposition générale peut entrer en contradiction avec les règles propres aux zones concernées, notamment le règlement de la zone Aa (inconstructible), et AC (constructible) », laisse entendre que de tels cas existent, mais ne les liste pas, et ne les quantifie pas. De même, la mention « il est estimé que ces orientations sont déjà mises en œuvre par le PLUi » n'est pas satisfaisante, car ne reposant sur aucune donnée vérifiable. Dès lors, il n'est pas possible d'évaluer l'impact de la modification. Les services de l'État ont néanmoins pu estimer l'incidence de cette évolution sur les zones Ac. 13,2 ha sont concernés, dont 6,7 ha sont encore exploités en vigne. L'incidence n'est donc pas neutre. Au-delà d'un simple ajustement du règlement, il s'agit donc d'une levée de protection, puisque ces espaces inconstructibles le deviennent par le biais de cette modification. Cette dernière ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme adoptée fin 2025, cette disposition aurait dû faire l'objet d'une révision.	La suppression de cette disposition ne relevait que d'une volonté de toilettage du règlement écrit. La DDT estime que cette modification aurait dû faire l'objet d'une procédure de révision. Il est ainsi proposé de rétablir cette disposition au sein du règlement écrit dans l'attente d'une telle procédure et d'une approche plus globale.

Extrait du règlement écrit modifié (dispositions applicables à toutes les zones) :

Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

14. Les constructions* et installations* doivent se conformer aux dispositions du Plan de prévention du risque inondation Ehn-Andlau-Scheer, ou en l'absence et dans l'attente de l'approbation du PPRI, au Porter à connaissance de l'Etat transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr en date du 27/06/2024 et représenté pour information au règlement graphique (données applicables jusqu'à entrée en vigueur du PPRI opposable).
15. Dans le secteur A.O.C. du SCOT du Piémont des Vosges, repéré au plan de zonage par la trame graphique « Secteur A.O.C. inconstructible du SCOT », sont autorisés l'extension* des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments*).
16. Dans le secteur repéré au règlement graphique par la trame graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

➤ Point général n° 6.B - Ajustements du règlement écrit - inscription des obligations de mixité sociale de l'OAP habitat (article 3)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'obligation de mixité sociale concerne les opérations de plus de 5 000 m², et renvoie à l'ancien article L. 123-1-5-II-4°, remplacé depuis par l'article L. 151-15, qui fait référence aux « secteurs de mixité sociale ». Aucun secteur spécifique n'est identifié dans le PLUI. La règle est donc totalement inopérante. Deux options se présentent donc à la collectivité : - supprimer la référence à l'article L. 123-1-5-II-4° (ancien) ou L. 151-15 (nouveau) ; - ou délimiter précisément les secteurs dans lesquels ces obligations de mixité sociale s'imposent. De même, la collectivité doit choisir entre appliquer ces objectifs en compatibilité via les OAP d'une part, ou en conformité, en les intégrant au règlement d'autre part. En l'état actuel du document, ces objectifs se trouvent dans les deux volets du PLUI. Par ailleurs, ces objectifs sont peu ambitieux. L'objectif de 25 % de logements aidés ne s'applique en effet que pour les opérations de plus de 5 000 m², qui sont rares en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg et des grands pôles départementaux. Une telle disposition n'est pas de nature à permettre une production de logements aidés suffisante pour permettre de résorber la tension sur le segment des logements abordables, alors que les besoins sont importants et connus. Les documents d'urbanisme du département fixent en général des objectifs de mixité soit pour toutes les opérations d'aménagement à dominante d'habitat de plus de 1 ha, soit au cas par cas en fonction des caractéristiques des zones à urbaniser.	La volonté de la collectivité est que cette disposition s'applique à l'ensemble du territoire et non à des « secteurs de mixité sociale » qui devraient être délimités au zonage, ceux-ci étant effectivement inexistantes au PLUi. La référence à l'article L. 151-15 du CU est donc une erreur d'écriture. Comme indiqué dans la notice de présentation il apparaît nécessaire de faire apparaître la règle de mixité sociale au règlement écrit plutôt qu'à l'OAP habitat pour faciliter l'information des pétitionnaires qui ne lisent pas toujours les OAP. Il est ainsi proposé de supprimer toute la mention « mixité sociale » de l'OAP habitat en maintenant la nouvelle rédaction du règlement écrit, plus précise, ce qui résout le problème de la référence au mauvais article du Code de l'urbanisme qui n'apparaît qu'à l'OAP habitat. Par ailleurs, la DDT préconise de baisser le seuil de déclenchement de l'obligation d'intégrer du logement aidé aux opérations, actuellement à 5000m² de surface plancher. La collectivité a pris acte de cette remarque qui a du sens mais qui nécessite une analyse approfondie avant toute évolution. Il n'est pas possible au stade du présent mémoire en réponse de se positionner précisément sur les suites données à cette demande, mais une réponse contextualisée et motivée sera apportée lors de l'approbation de la procédure. A ce stade, la collectivité envisage plusieurs scénarii d'évolution de ce seuil, qui doivent encore être discutées politiquement.

Extrait OAP « habitat » modifiée :

Habitat groupé : - Dans les secteurs déjà urbanisés (secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés) : 60 % environ des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé, - Dans les zones d'extension : 40 % des nouveaux logements minimum doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé. Logements aidés : Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R. 122-5 L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme — Environ 1% de logements aidés doit être réalisé dans toute opération de plus de 5 000 m² de surface de plancher. — Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.

➤ Point général n° 6.D - Ajustements du règlement écrit - clarification des destinations autorisées dans les zones d'équipements (UE et IAUE)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'autorisation des « autres hébergements touristiques » au sein des zones d'équipements UE / IAUE pourrait être questionnée.	La sous destination "autres hébergements touristiques" est déjà autorisée actuellement dans les zones UE et IAUE du PLUi qui permettent les "Hébergement hôtelier et touristique" (correspondant aux sous-destinations hôtels + autres hébergements touristiques). La présente modification ne permettra plus les hôtels mais la CCPB souhaite conserver la possibilité d'y implanter des "autres hébergements touristiques" au sein de ces zones, car cette sous-destination regroupe les constructions autres que les hôtels visant à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, les campings, les villages vacances. La collectivité a estimé que ce type d'établissements relèvent plus de l'équipement que de l'activité hôtelière commerciale. A titre d'exemple, le camping intercommunal du Hohwald ou les aires de camping-car existantes sur le territoire sont toutes propriétés de la collectivité et répondent à des enjeux d'équipements touristiques communautaires. C'est par exemple le cas sur les zones « UE » d'Andlau et de Dambach-la-Ville qui intègrent notamment des aires de camping-cars, tout comme le projet de nouvelle aire de camping-cars de Mittelbergheim positionné sur une zone IAUE. A ce stade avancé de la procédure, la collectivité souhaite ainsi maintenir le règlement en l'état pour ne pas fragiliser les équipements existants. Après analyse de la remarque, la collectivité a toutefois identifié une sous-destination qui n'a pas été retransposée au sein des zones d'équipements UE et IAUE et qui y doit être autorisée : il s'agit des "hébergements", correspondant aux maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie (existent au sein des zones d'équipements et ont vocation à s'y implanter).

Extrait du règlement écrit modifié (zones UE et IAUE) :

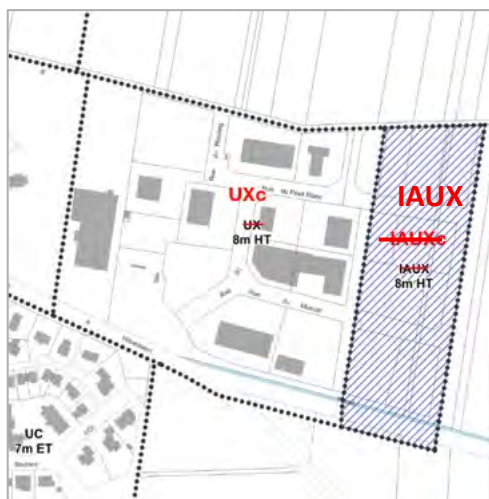
➤ Article 2 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières Sont admis sous conditions particulières : 1. Les constructions* et installations* à condition d'être relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif* et de services publics ». 2. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone. 3. Les constructions* et installations* relevant de la sous-destination « hébergement » et « autres hébergements touristiques »

➤ Point général n° 6.E - Ajustements du règlement écrit - Clarification des destinations autorisées dans les zones d'activités (UX et IAUX)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'autorisation de commerces dans la zone IAUXc du Wasen, située à l'entrée est de Dambach-la-Ville, doit être requestionnée. Il s'agit en effet d'une zone qui était non artificialisée en 2021. Il convient dès lors de rappeler que l'article L. 752-6-V du code du commerce dispose depuis l'adoption de la Loi Climat et Résilience qu'aucune autorisation d'exploitation commerciale « ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols ». Cette zone doit dès lors être rebasculée en zone IAUX.	La CCPB note cette remarque et effectue la modification en conséquence (reclassement zone IAUXc du Wasen en IAUX).
Puisque la présente modification avait pour objet de revoir certains classements en zone UX, la station d'épuration de Zellwiller aurait pu être reclassée en zone UE, ce qui correspond mieux à l'activité exercée sur ce site.	Les deux zonages peuvent être envisagés sur ce secteur par ailleurs propriété du SDEA. La collectivité préfère maintenir le zonage actuel UX à ce stade de la procédure mais pourra envisager une évolution lors d'une prochaine procédure générale.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Extrait du zonage modifié (Wasen – Dambach-la-Ville) :



➤ Point général n° 6.F - Ajustements du règlement écrit - ajustements portant sur l'emprise au sol des constructions en zones UB, UC et IAU (articles 4)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'instauration d'une emprise maximale au sol, si elle ne s'accompagne pas d'une augmentation des hauteurs admises, est de nature à réduire les droits à construire et, de fait, les densités produites. La collectivité n'apporte pas la démonstration que cette modification des règles soit à somme nulle en matière de capacités de production de logements. Le territoire étant contraint, toute disposition visant à réduire la constructibilité des zones urbaines devrait être évaluée plus en détail par la collectivité, ce d'autant plus que le territoire fait face à une tension sur le marché du logement.	La CCPB précise que l'objectif de l'ajustement de ces ratios sur les zones UB, UC et IAU (% d'espaces verts et d'emprise au sol des constructions, qui sont complémentaires l'un avec l'autre), est précisément de mieux encadrer la densification des tissus urbains existants. Cette volonté fait suite à de nombreuses problématiques observées depuis le PLUi (2019), ayant généré une densification excessive et mal intégrée de certaines dents creuses, notamment sur la ville centre de Barr qui subit les plus fortes pressions foncières. Dans une optique de densification et de développement des formes collectives au sein des tissus pavillonnaires, la nécessité de maintenir un équilibre entre surfaces bâties et espaces de respiration/espaces verts se trouve d'autant plus primordiale, sachant que plus le volume du bâti est important, plus il est nécessaire de préserver des espaces libres aux abords. Il est précisé que ces ratios sont issus à la fois d'une analyse croisée d'autres documents d'urbanisme existants sur le département (Benchmarking), et à la fois d'une étude typo-morphologique du territoire effectuée par photos aériennes (photo-interprétation). Cette double analyse a permis de définir les ratios les plus équilibrés possibles assurant, à la fois la nécessaire densification urbaine, et à la fois la préservation du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants, la nature en ville, la préservation des paysages, la résilience du territoire au changement climatique (régulation de la chaleur urbaine, infiltration des eaux de pluie et régulation des inondations, ...). Avec les ratios proposés, la CCPB estime qu'elle permet de répondre de manière équilibrée à l'ensemble des principes généraux énoncés en préambule du Code de l'urbanisme, qui ne se limitent pas à assurer une production maximale de logements mais <u>visent plutôt la recherche d'un équilibre entre l'ensemble des enjeux</u> : <u>Article L101-2 "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</u> <u>1° L'équilibre entre : [...]</u> b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des

transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales."

D'après l'analyse préalable réalisée par la collectivité il peut être indiqué que les ratios d'espaces verts et d'emprise au sol qui sont envisagés correspondent aux ratios existants sur les zones UB et UC les plus denses du territoire (présentant des densités supérieures aux densités imposées par le SCOT) et constituent une limite claire au-delà de laquelle le cadre de vie et le paysage urbain n'est plus respecté (voir exemples ci-dessous).

La collectivité estime donc que ces règles visant avant tout à respecter les ratios observables sur les tissus urbains les plus denses ne sont pas de nature à modifier de manière importante les estimations de production de logement.

Pour les zones IAU, l'assouplissement des densités opéré au niveau de l'OAP « habitat » nécessite également de mieux encadrer par ailleurs la constructibilité, à l'aide de ratios objectifs d'emprise au sol et d'espaces verts.

A noter également que le règlement prend le parti de ne pas encadrer les ratios d'espaces verts et d'emprises au sol bâties sur les parcelles en-dessous de 300m² pour ne pas contraindre les petites parcelles, notamment les opérations de maisons groupées (en bande, bi-familles) à prix abordable.

Exemples (d'après données issues du cadastre) :

Exemple d'un ensemble collectif bien intégré sur une grande parcelle (5600m²) à Barr : emprise au sol 23% bâti / 77% espaces verts et circulations :



Exemple maisons bi-familles denses à Barr sur parcelle de 699m² : emprise au sol 32% bâti / 68% espaces verts et circulations :



Ensemble collectif dense à Gertwiller (parcelle 4200m²) : emprise au sol 33% bâti / 67% espaces verts et circulations :



Individuel dense rue Louis Klipfel à Barr (petites parcelles – de 400m²) : emprise au sol 30% bâti, espaces verts 50%, circulations 20% :



Maisons en bande denses à Barr : (parcelles de 200 à 350m²) : emprise au sol 35% bâti, espaces verts 35%, circulations 30% :



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

- Point général n° 6.J - Ajustements du règlement écrit - ajustements sur les obligations liées aux espaces verts en zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX (articles 15 et 16)

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Concernant les espaces verts, la nouvelle rédaction de l'article 15 UE renvoie aux dispositions générales, qui renvoient elles-mêmes à l'article 15 UE. Il s'agit probablement d'une erreur, mais qui n'est pas sans conséquence, puisqu'il n'y a désormais plus d'obligation de prévoir des espaces verts en zone UE. L'article 16 UE quant à lui prévoit bien que « des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts par unité foncière », mais ne s'appliquera donc qu'aux opérations qui prévoiront de façon volontaire un espace vert. Quant aux espaces de stationnement situés en zone UE et 1AUE, ils n'ont plus d'obligation de plantations, alors même qu'une telle obligation est maintenue ou introduite dans les autres zones du PLUi. La collectivité s'exonère donc des obligations qu'elle édicte pour les autres porteurs de projets, alors même que le PADD évoque les « qualités souhaitées de l'espace public ». Ce point d'évolution doit être réexaminé par la collectivité.	Les zones d'équipements (UE et IAUE) regroupent par nature des situations très variées et accueillent une grande diversité d'équipements qui ne sont pas toujours compatibles avec la présence d'espaces verts : - emprises en hypercentres urbains accueillant des administrations, des écoles, des établissements sociaux, religieux, ... sans présence d'espaces verts - installations techniques liées aux réseaux, à l'eau et l'assainissement, ouvrages d'art, déchetteries, stations d'épurations, ... pour lesquels il n'est pas utile ou pertinent d'imposer systématiquement des espaces verts, ... La CCPB ne souhaite pas imposer d'espaces verts ou d'arbres sur les parkings sur les zones d'équipements existantes (UE) car le contexte urbain ne le permet pas toujours. Il n'est pas plus souhaitable que le règlement du PLUi limite ou empêche la réalisation d'extensions sur ces équipements publics en demandant le maintien systématique d'espaces verts. Concernant les zones d'équipements futures (IAUE), le règlement écrit envisagé impose 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement. Sur ces secteurs où l'on part d'une "page blanche", ces arbres sont en effet plus simples à intégrer dès la conception du projet. Toutefois concernant l'ajout de ratios d'espaces verts systématiquement imposés aux projets, la collectivité souhaite favoriser la même approche souple que pour les zones UE pour ne pas contraindre inutilement les projets publics. Dans les faits, le portage public des projets, propres à ces secteurs d'équipements permet d'assurer une approche qualitative intégrant autant que possible des espaces verts, des arbres et une architecture de qualité. Ainsi les espaces verts sont intégrés dès lors que le site et le projet le permettent. Il est donc souhaité maintenir la rédaction des articles 16 des zones UE et IAUE en l'état.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal n° 2 - BARR - secteur « Bodenreben 2 » : ouverture à l'urbanisation

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
L'urbanisation de la zone pourrait générer +400 habitants, entraînant une augmentation de +5% de la population de Barr. Il s'agit d'un projet significatif pour la commune et le territoire. Il est primordial que les nouveaux logements créés constituent une offre complémentaire à celle offerte au centre-ville, et non une offre concurrente. Il est dès lors primordial que la collectivité poursuive ses efforts de requalification du centre ancien, et de redynamisation des commerces, afin de conserver et de réaffirmer l'attractivité du centre ancien.	Les collectivités prennent acte de la remarque dans laquelle elles s'inscrivent pleinement. Le centre ancien de Barr présente des logements et immeubles vacants ainsi qu'un commerce fragile. Les collectivités et plus particulièrement la ville de Barr œuvrent depuis plusieurs années à la redynamisation du centre ancien, au travers de plusieurs démarches et dispositifs tels que « Petite ville de demain », « zéro logements vacants », la mise en œuvre d'un droit de préemption urbain renforcé et sur les fonds de commerce ; et enfin par l'opération de revitalisation de territoire « ORT » signé entre la ville de Barr, le Pays de Barr et l'Etat et qui intègre de nombreux axes d'actions (voir notice de présentation du dossier). L'arrivée de population vise en ce sens à conforter la place de Barr en tant que ville-centre du territoire, notamment pour permettre de dynamiser la commune au profit des commerces, services et équipements existants. Le meilleur encadrement du commerce et des services sur les zones d'activités UX/IAUX, par ailleurs permis par la procédure, vise également à conforter cette démarche de renforcement des centres-bourgs des communes. La remarque n'appelle pas d'évolution du dossier.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal n° 3 - BARR - réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » au jardin des sports, ajustement du règlement écrit « NL »

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Il est relevé que le zonage NL proposé s'étend bien au-delà du périmètre des équipements existants, qui plus est sur des zones humides. La mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser n'étant pas démontrée. Il est demandé de réduire le secteur NL aux seuls équipements existants.	<i>Voir réponse apportée à la CDPENAF (réduction de la zone NL).</i>

➤ Point communal n° 7 - EICHHOFFEN - extension d'une zone Agricole constructible

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Cette extension est prévue dans le périmètre AOC dit « inconstructible » du SCoT du Piémont des Vosges. Ce dernier prévoit que « en zone AOC inconstructible sont néanmoins autorisés [...] l'extension des exploitations agricoles existantes », mais il ne s'agit pas là d'une extension d'exploitation, puisque l'extension de la zone Ac n'est pas prévue en continuité directe des bâtiments existants. Le PLUi doit faire la démonstration de l'impossibilité d'implanter les bâtiments nécessaires à l'activité agricole en dehors des espaces encore plantés, et préciser l'implantation prévue des bâtiments afin que l'extension de l'exploitation soit caractérisée, à défaut de quoi la présente modification serait incompatible avec le SCoT.	<i>Voir réponse apportée à la CDPENAF.</i> En complément, la CCPB précise que les terrains non bâtis directement contigus au sein de la zone AC existante ne sont pas propriété de l'exploitation Maurer. Ceci démontre l'impossibilité pour l'exploitant d'y envisager des constructions, le propriétaire lui refusant depuis plusieurs années de lui vendre ces terrains. Par cette modification la CCPB régularise une situation ancienne qui a déjà fait l'objet de plusieurs demandes successives par l'AERL Maurer, que la collectivité a toujours temporisé en invoquant la nécessité de rester dans la zone AC. Aujourd'hui toujours sans solution et avec une nécessité urgente de pouvoir s'agrandir, la CCPB a fini par concéder à cette demande. La nécessité agricole sera quant à elle démontrée par le pétitionnaire dans le cadre de son permis de construire, pour lequel la DDT et la Chambre d'agriculture seront consultés.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

➤ Point communal n° 11 - LE HOHWALD - régularisation du règlement à l'auberge de la Rothlach

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Conformément à l'article L122-5, ne sont autorisées que l'« extension limitée des constructions existantes » pour les communes de montagne. L'extension prévue par le PLUi (+100 % de l'emprise au sol existante) ne constitue pas une extension « limitée ». Deux possibilités s'offrent à la collectivité : - soit la constructibilité est restreinte à des extensions limitées ; - soit une Unité Touristique Nouvelle est définie dans le PLUi. La procédure de création d'UTN nécessitant une procédure de révision et l'avis de la CDNPS, cela ne sera pas possible dans le cadre de la procédure en cours. À court terme,	La DDT souligne que l'évolution du STECAL « NT1 » de La Rothlach est envisagée en méconnaissance des dispositions de la loi montagne qui s'applique sur la commune du Hohwald. La création d'une UTN relevant d'une procédure de révision du PLUi, il est proposé de suivre la proposition en limitant les possibilités d'extension à 30% maximum ; ce ratio étant considéré comme correspondant à une extension limitée permise par la réglementation. Pour ne pas complexifier inutilement la rédaction et l'application du règlement, il est

seule la première possibilité peut donc être envisagée par la collectivité.	proposé de supprimer les autres ratios indiqués par destination au profit d'une approche globale, plus cohérente.
---	---

Extrait du règlement écrit modifié (zone N – article 2) :

Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

9. Dans le secteur Nt1, sont admis, dans la limite de 30 % d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière au 1er janvier 2026 : 9.1. Les constructions* et installations* nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques, à condition que leur emprise au sol* cumulée par unité foncière* n'excède pas 100 m² et que leur hauteur maximale soit limitée à 12 mètres hors tout*. 9.2. L'extension* des activités de restauration existantes (constructions* nouvelles, extensions*, ...) dans la limite de +100% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU. 9.3. Un logement de service et de gardiennage par établissement à condition : - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'établissement concerné, - qu'il soit intégré au volume du bâtiment* d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent, - que sa surface de plancher* n'excède pas 100 m².
--

- Point communal n° 13 - MITTELBERGHEIM - création d'une zone Agricole constructible sur une exploitation maraîchère

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
La zone AC prévue est classée en zone humide probable. Une caractérisation est donc nécessaire. En cas de caractère humide avéré, il devra être fait application de la séquence éviter-réduire compenser.	Voir réponse apportée à la CDPENAF.

➤ Point communal n° 15 - VALFF - activités autorisées à la sablière « Helmbacher »

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur le fait que des activités de retraitement de déchets du BTP, de stockage et/ou de mise en valeur de matériaux extraits sur d'autres sites ne sont pas permis par l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme. Il convient aussi de rappeler que les espaces de gravières ne sont pas compatibles au titre du ZAN, dans la mesure où ceux-ci ont vocation à revenir à l'état naturel en fin d'exploitation. Si les bâtiments et espaces industriels sont reconvertis pour traiter des matériaux ne provenant plus de l'exploitation, les surfaces concernées devront dès lors être comptabilisées comme de la consommation d'espaces NAF.	La CCPB note avec intérêt la remarque de la DDT, attirant l'attention sur la classification du secteur au titre des « ENAF » (Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers), approche nouvelle dans la planification urbaine mais qui a vocation à devenir centrale à l'avenir dans les choix de développement. Après analyse, la cartographie « OCS Grand Est », base de données référence en termes d'identification des ENAF à échelle régionale, montre qu'à ce jour la quasi-totalité du site de la gravière ainsi que les activités annexes sont considérés comme urbanisés (exception faite des espaces entourés ci-dessous qui sont intégrés à la prescription graphique du PLUi « <i>Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol</i> » mais encore considérés comme ENAF) :  source : https://ocs.datagrandest.fr/explorer/scot/00124/2010/2021/1

	<u>Extrait du zonage en vigueur :</u>  Il semble à la CCPB que les modifications du règlement écrit envisagées ne sont pas de nature à engager une consommation supplémentaire importante d'ENAF. Seules quelques secteurs, qui représentent tout de même plusieurs hectares, sont toujours considérés comme agricoles, naturelles ou forestiers, il est ainsi proposé de les sortir de l'emprise de la prescription graphique « <i>Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol</i> » pour éviter leur artificialisation (exception faite de la bande au Nord qui fait partie du périmètre de l'extension de la gravière dont la demande d'autorisation est en cours, et qui doit nécessairement y rester). Les autres secteurs périphériques sont toujours actuellement libres d'occupation et ont vocation à le rester. Vérification faite auprès de la commune, le développement des activités existantes (centrale à béton, centrale d'enrobés, ...) devra et pourra se faire sur les parties déjà urbanisées du secteur.
--	--

Extrait du zonage modifié, prescription graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » sur le ban de Valff :

En cours de production (prescription graphique calée sur les limites de la partie considérée « urbanisée » de l'OCS Grand Est).

- Point communal n° 16 - ZELLWILLER - extension d'une zone agricole AC - centre équestre

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Le projet se situe dans un périmètre rapproché de captage. Le périmètre de la zone Ac doit donc être redéfinie en s'ajustant aux bâtiments existants de l'écurie, au regard de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 1987 relatif au périmètre du champ captant du puits de Zellwiller.	<i>Voir réponse apportée à la CDPENAF</i>

➤ Remarque générale hors point

Nature de l'observation	Réponse de la collectivité
Le SRADDET limite à 142 ha la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 pour le territoire du Piémont des Vosges, qui comprend 3 communautés de communes. Or, le PLUi en vigueur classe en zones U et AU 300,6 ha d'ENAF, dont : - Cultures annuelles et pluri-annuelles : 101,80 ha - Prairies, friches et délaissés agricoles : 71,74 ha - Vignes : 54,05 ha - Forêts de feuillus : 14,22 ha - Arboriculture : 11,85 ha - Bosquets et haies : 8,77 ha Quels que soient les choix de territorialisation effectués par le SCoT du Piémont des Vosges, le PLUi apparaît d'ores-et-déjà manifestement incompatible avec les objectifs du SRADDET. Une réflexion doit être rapidement engagée avec le PETR et les nouvelles équipes municipales afin de travailler à la mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs de territorialisation du ZAN.	La CCPB prend acte de la remarque tout en soulignant qu'elle reste tributaire d'une modification préalable du SCOT du Piémont des Vosges pour pouvoir décliner les objectifs territorialisés dans le PLU intercommunal. L'intégration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat au travers de la présente modification vise à effectuer un premier niveau de priorisation des secteurs urbanisables et constitue en ce sens, un "premier pas" vers l'intégration des objectifs de la loi climat et résilience à niveau local.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

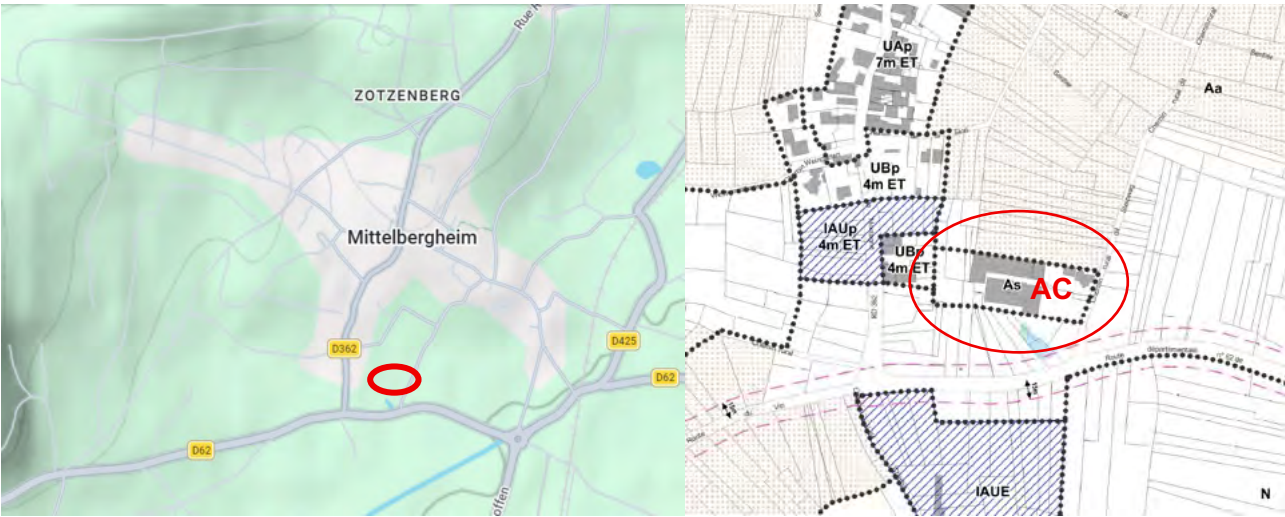
1. Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA)

Les remarques sont listées dans l'ordre du corps de l'avis pour une meilleure lisibilité.

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
Point général n° 2 - Introduction d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser IAU à dominante d'habitat	Il conviendra d'interroger les futures ouvertures à l'urbanisation et leur pertinence au regard de la production effective de logements en extension ET au sein du tissu urbain (suivi de la densification/réhabilitation/mutatisation dans les espaces déjà bâtis), en lien avec l'armature urbaine du territoire.	La CCPB prend acte de cette remarque. Le bilan global de la consommation foncière permise par le PLUi sera réévalué au regard des nouvelles obligations (trajectoire ZAN) lors de la prochaine procédure qui sera dédiée à cet objectif. Pour pouvoir l'effectuer, la CCPB doit attendre que le SCOT du Piémont des Vosges soit mis en conformité du SRADDET et répartisse les surfaces attribuées entre les 3 EPCI.	/

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
BARR Point communal n° 2 - BARR - Secteur « Bodenreben 2 » : Ouverture à l'urbanisation	Bien que pertinente, cette ouverture à l'urbanisation pourrait s'accompagner d'un rééquilibrage du projet intercommunal (zones IAU non mobilisées, densification, etc.). La CA regrette la création d'un délaissé viticole (1 ha au N-E entre les futurs aménagements et le chemin Loebel) difficilement exploitable et qui risque d'être perdu pour l'économie agricole. Le rééquilibrage pourrait être l'occasion d'intégrer ce délaissé au sein du secteur et de le délimiter jusqu'au chemin précité, de manière à être plus cohérent avec la réalité du terrain en vue d'éviter les externalités négatives prévisibles au développement urbain de ce périmètre (troubles du voisinage liés aux travaux agricoles, difficultés d'accès et de circulation).	Pas de modification du périmètre IAU ouvert à l'urbanisation à ce stade car constituerait une modification de l'économie générale de la procédure qui nécessiterait de reconsulter les PPOA et le public, ainsi qu'une nouvelle délibération d'ouverture à l'urbanisation. La nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles au profit de l'urbanisation a par ailleurs motivé le fait de ne pas intégrer cette emprise de près de 1 hectare au sein du périmètre de projet. Il est par ailleurs estimé que la portion foncière concernée ne peut être considérée comme enclavée en ce qu'il s'agit d'une surface conséquente de presque 1ha, en limite d'urbanisation et bien desservie par le chemin rural "Loebel", contrairement à certaines parcelles agricoles et viticoles de dimension inférieure existantes sur la commune (y compris au sein du secteur de projet Bodenreben 2). Par ailleurs le classement IIAU a toujours dédié le secteur à une urbanisation future. Il est donc souhaité maintenir le périmètre conformément au projet initial.	/
Point communal n° 7 - EICHHOFFEN - Extension d'une zone agricole constructible Point communal n° 13 - MITTELBERGHEIM - Création d'une	La CAA incite la collectivité à informer les futurs pétitionnaires qu'ils pourront être amenés à réaliser une caractérisation de zone humide une fois leur projet défini (et à enclencher un dossier "loi sur l'eau" si nécessaire).	La CCPB prend acte de cette demande qu'elle estime légitime pour la bonne prise en compte des enjeux environnementaux et indique qu'un courrier d'information spécifique lié à la présence de ZH potentielle sera adressé aux propriétaires concernés pour les informer des	/

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
zone agricole constructible sur une exploitation maraichère		démarches à réaliser en cas de projet.	
Point communal n° 16 - ZELLWILLER - Extension d'une zone agricole AC - centre équestre	La CAA rappelle que la délimitation d'un périmètre de captage n'entraîne pas systématiquement une interdiction totale de construire dans tous les périmètres. Il convient de se référer à l'arrêté correspondant qui réglemente souvent les activités, notamment lorsqu'elles sont susceptibles de générer des pollutions.	La CCPB prend acte de cette observation en réponse notamment à la remarque de la DDT sur ce même point.	/
Hors point MITTELBERGHEIM	Projet de reprise d'exploitation du site horticole "Les jardins d'Herzog" au sud de la commune par l'exploitation "Fair ma part" : demande de reclassement du secteur As existant en secteur Ac afin de rendre constructible la parcelle en question et permettre la rénovation des serres.	La CCPB et la commune de Mittelbergheim proposent de donner une suite favorable à cette demande également formulée à l'enquête publique par l'exploitant, en reclassant l'actuelle zone As en zone AC. Ces zonages sont en effet identiques du point de vue du Code de l'urbanisme (zones Agricoles constructibles), et l'emprise concernée est déjà fortement bâtie. Le zonage AS actuel n'est pas conforme aux constructions existantes, celui-ci limitant l'emprise au sol des serres à 500m ² alors que celles en place ont une dimension largement supérieure. Le zonage AS existant n'apparaît pas justifié.	Zonage

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
Localisation et extrait de la zone concernée par la modification (zone AS reclassée en AC) :			
			
Point général n° 6.I - Ajustements du règlement écrit - Article 10 toitures	La CA indique avoir rencontré des difficultés concernant l'instruction de l'article 10A relatif aux couleurs des toitures (terre cuite traditionnelle) qui est très restrictif en fonction du contexte et bloque la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques. Demande de faire évoluer cette rédaction	La proposition semble cohérente : il est proposé une réécriture de l'article 10A pour être moins restrictif quant aux couleurs de toitures et permettre le photovoltaïque noir, selon l'extrait ci-dessous.	Règlement écrit
Extrait du règlement écrit modifié (zone A, article 10) :			
Article 10 A : <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</u>			

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
2. Les toitures des constructions* - La pente des toitures des bâtiments* d'exploitation sera comprise entre 10° et 30°. Toutefois, les toitures plates* sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables*. - Les toitures des bâtiments* d'habitation doivent comporter deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions* hors du volume principal*, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions* traditionnelles. Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées. - A l'exception des installations photovoltaïques et des toitures végétalisées, les toitures seront : - o Soit de teinte naturelle en accord avec le paysage environnant : brun, ocre, beige ou terre cuite traditionnelle, - o Soit d'une teinte proche de celle de toitures existantes en proximité immédiate, sous réserve que celle-ci assure une bonne intégration dans le paysage. - Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils devront présenter une forme géométrique simple, une teinte uniforme et un revêtement anti-réfléchissant et non éblouissant.			

2. Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Les remarques sont listées dans l'ordre du corps de l'avis pour une meilleure lisibilité.

Résumé de l'avis : Avis favorable à la modification n°2, sous réserve du respect des prescriptions environnementales, paysagères et de la bonne articulation avec les infrastructures départementales.

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
Point communal n° 6 - DAMBACH-LA-VILLE - Ajustement de l'OAP « Parc d'Activités d'Alsace Centrale » et création d'un emplacement réservé	<u>Doc. "entrées de ville" page 7 :</u> Remplacer la formulation initiale par : « Dans un second temps et en fonction des besoins, un second accès à la zone pourrait être organisé au travers d'un nouvel aménagement directement par le sud de la zone, depuis la RD 210 ». <u>OAP sectorielle :</u> La projection d'un accès sud de la ZAE par un chemin rural qui débouche sur la RD 210 n'est pas aménagé et devra faire l'objet d'une étude spécifique prenant en compte les contraintes du	Étude entrée de ville modifiée comme proposé OAP sectorielle modifiée avec complément proposé Règlement écrit modifié avec ajustement proposé Limitation des activités de restauration : à ce stade du projet la CCPB souhaite se laisser l'opportunité de permettre l'implantation d'un établissement de type restaurant au sein de la	OAP, règlement, entrées de ville

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
	site (géométrie, trafic, visibilité, modes doux, etc.). Pour rappel, tout réaménagement de carrefour sur route départementale doit être soumis à la validation des services routiers de la Collectivité européenne d'Alsace. Règlement écrit, p. 129 : - la dénomination de Plateforme départementale d'activités d'Alsace centrale n'a pas été substituée par la nouvelle appellation ; - Le secteur IAUXa admet des activités de restauration : limiter cette restauration au service aux entreprises de la ZAE	zone, tout en précisant qu'il est d'ores et déjà envisagé de l'encadrer très strictement au travers du règlement de la zone (règlement de Zone d'aménagement concertée), par exemple en le limitant à une seule parcelle commercialisée. Le but est de pouvoir proposer une offre de restauration aux salariés et utilisateurs qui seront amenés à se rendre sur la zone. Il est donc souhaité maintenir le règlement du PLUI en l'état.	

Extrait texte OAP " Extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale", modifiée :

4. <u>Desserte et organisation viaire</u> Accès et desserte de la zone La desserte de la deuxième tranche se fera prioritairement dans le prolongement de l'Allée du Rhin, voirie existante de la tranche 1. L'accès aux lots se fera par cette voirie interne qui se terminera par une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre la giration des poids-lourds. L'organisation du projet devra ménager la possibilité de créer un second accès à la zone direct sur la RD 210 par le Sud, correspondant à l'emplacement réservé dédié. Cet éventuel accès devra faire l'objet d'une étude spécifique prenant en compte les contraintes du site (géométrie, trafic, visibilité, modes doux, etc.). Cet accès ne sera pas nécessairement à réaliser immédiatement mais pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur en fonction des besoins identifiés en « fonctionnement réel ». Cet accès pourra le cas échéant prendre la forme d'un accès « modes doux » uniquement.
--

Extrait étude entrée de ville, modifiée :

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
1.2. Mesures spécifiquement employées sur le secteur 1.2.1. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages La nouvelle L'extension de la zone d'activité (2^e tranche) s'inscrira dans la continuité de la zone existante (1^{re} tranche réalisée). Elle sera connectée à la plateforme départementale d'Alsace centrale au parc d'activités d'Alsace centrale existant en deux points : à l'Ouest la contre-allée (allée du piémont) longeant la RD 1422 sera prolongée vers le Nord et à l'Est, par l'allée du Rhin qui sera prolongée vers l'Est puis par un barreau nord-Sud. Les aménagements accompagnant ees cette voiries seront reconduits (végétation, espaces modes <u>actifs</u>,...). Dans un second temps et en fonction des besoins, un second accès à la zone pourra être organisé directement par le Sud-Est de la zone, depuis l'A35. Dans un second temps et en fonction des besoins, un second accès à la zone pourrait être organisé au travers d'un nouvel aménagement directement par le sud de la zone, depuis la RD 210.			
Hors point - DAMBACH-LA-VILLE, OAP économique "Secteur IAUXc Extension de la zone d'activité"	p. 135 : L'accès à la zone se fera par les voies communales existantes dont la Rue du Riesling qui débouche sur la RD 210 par un carrefour giratoire existant.	Une mention est ajoutée à l'OAP concernant la rue du Riesling.	OAP sectorielle
Point communal n° 11 - LE HOHWALD - Régularisation du règlement à L'AUBERGE la Rothlach	Il est stipulé que l'Auberge de la Rothlach est gérée par la Collectivité européenne d'Alsace alors qu'elle appartient à la ville de Strasbourg et est gérée par un opérateur privé.	La CCPB effectue la correction dans la notice de présentation du dossier.	/
Hors point GERTWILLER - OAP Secteur économique "Extension de la zone commerciale"	<u>Étude entrée de ville :</u> p. 14 : préciser que l'accès pourra être maintenu depuis la RD 1422 sous condition de création d'un véritable aménagement de sécurité ou via une obligation d'accès des usagers provenant du nord via le giratoire existant. Les sorties devront néanmoins être exclusivement fléchées via la RD 706. p. 11 : Remplacer RD 468 par RD 1422. <u>OAP sectorielle :</u> Conformément à l'avis du service routier, seule l'entrée à la zone d'extension sera autorisée par la RD 1422 et la sortie au Sud de la zone sur la RD 706. De plus, selon le trafic	La correction concernant l'indication "RD468" est corrigée. Le schéma de l'étude entrée de ville et reporté à l'OAP sera modifié concernant l'accès inscrit depuis la RD1422 et le texte correspondant sera modifié selon les extraits ci-dessous. Les compléments et ajustement proposés seront intégrés à l'OAP sectorielle, sauf indication limites d'agglomération : Les OAP du PLUi n'ont pas vocation à	Étude entrée de ville + OAP sectorielle

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
	attendu sur la zone, il sera nécessaire d'aménager un tourne-à-gauche sur la RD 1422 pour l'entrée de la zone. Remplacer la formulation initiale par : "L'accès à la zone pourra se faire depuis la RD 1422 uniquement dans un sens sud/nord ou par la RD 706, les sorties seront exclusivement fléchées via la RD 706. Le schéma attenant (article 5) devra être rectifié en conséquence. Dégager les visibilité autour du carrefour giratoire où la végétation ne devra pas former un masque à la visibilité (hauteur. maxi : 1m) sur une bande de 7m du bord chaussé le long de la RD 1422 et la RD 706. L'aménagement visé nécessitera la modification des limites de l'agglomération.	encadrer ou définir les limites d'agglomération.	

Extraits texte OAP Secteur économique "Extension de la zone commerciale" à Gertwiller, modifiée :

3. Intégration environnementale et paysagère

Très visible dans le paysage, le site devra être traité avec soin, à l'instar de l'entrée de ville dans son ensemble. Le soin qualitatif portera aussi bien sur les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que sur les bâtiments (principaux, annexes, ...). L'attention portera notamment sur :

- Les espaces extérieurs qui seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Les cheminements piétons seront intégrés aux aménagements en maintenant la possibilité, à terme, de déboucher sur la RD 706. Une frange végétalisée intégrant des arbres à grand développement sera créée en limite de parcelle.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense et haut pour être opaque.
- Toutes les façades étant très visibles depuis la RD 1422, les bâtiments ne présenteront pas de façades " secondaires " mais bien des façades " principales " sur les quatre côtés de la zone IAUXc.
- Aux abords du giratoire et le long des RD 1422 et RD 706, les éventuels aménagements, installations, plantations et constructions ne devront pas former de masque de visibilité afin de garantir la sécurité des circulations (hauteur maximale de 1m sur une bande de 7m du bord chaussé).
- Ils devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées. Les couleurs des bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre au maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUi
4. <u>Desserte et organisation viaire</u> L'accès à la zone devra se faire à partir de la zone d'activités existante située au Nord de la RD 706 et desservie à partir du carrefour giratoire situé à l'intersection de la RN 422, de la RD 706 et de la RD 42. Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 706. L'accès à la zone pourra se faire depuis la RD 1422 uniquement dans un sens sud/nord ou par la RD 706, les sorties seront exclusivement fléchées via la RD 706. Extrait texte étude entrée de ville, modifiée : 3.2.3. <u>Sécurité</u> La zone d'urbanisation future ne sera pas desservie directement par la RD1422 mais via les parcelles voisines situées à l'Ouest, destinées à une vocation artisanat / commerce en renouvellement urbain. L'accès de l'ensemble de ces parcelles se fera sur la RD1422, au nord du giratoire où l'espace public sera reconfiguré, notamment pour assurer la sécurité des piétons et cyclistes. Cette disposition spatiale garantit la sécurité des usagers. Un accès depuis la RD 1422 pourra être envisagé sous condition de création d'un véritable aménagement de sécurité ou via une obligation d'accès des usagers provenant du nord via le giratoire existant. Les sorties devront néanmoins être exclusivement fléchées via la RD 706.			
Hors point GERTWILLER - OAP SECTEUR "HERRENHAUSEN"	p. 83 : remplacer dans le paragraphe et sur le schéma la RD 42 par RD 706.	La correction est réalisée.	OAP sectorielle
Point communal n° 12 - ITTERSWILLER - Ajustement de l'OAP « rue du Viehweg »	p. 95 : préciser que la réalisation de cette OAP sera soumise à une modification des limites de l'agglomération.	Les OAP du PLUi n'ont pas vocation à encadrer ou définir les limites d'agglomération.	/
Hors point - TTERSWILLER - OAP "RUE D'EPFIG"	p. 107 : préciser que l'aménagement visé devra être situé encore plus à l'Est et nécessitera la modification des limites de l'agglomération.	Les OAP du PLUi n'ont pas vocation à encadrer ou définir les limites d'agglomération.	/
Hors point - ANDLAU - OAP "PFLAENZER"	p. 33 : préciser que la réalisation de cette OAP sera soumise à une modification des limites de l'agglomération.	Les OAP du PLUi n'ont pas vocation à encadrer ou définir les limites d'agglomération.	/

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
Hors point - EPFIG - OAP "RUE DES CHAMPS"	p. 81 : compléter que toute connexion avec la RD 603 devra faire l'objet d'un aménagement spécifique d'apaisement de vitesse. - Rue Ste Marguerite par une priorité à droite.	Le permis d'aménager lié à ce projet a été accordé le 16/05/2025. L'OAP sera toutefois modifiée en cas de nécessiter d'une nouvelle autorisation d'urbanisme modificative.	OAP sectorielle
Hors point - HEILIGENSTEIN - OAP "SECTEUR AU SUD"	p. 101 : l'accès fléché sur la RD en face de la rue Simonsbrunnen. p. 100 : Secteur d'extension urbaine Sud accessible par un nouvel accès depuis la RD 35. L'accès par le chemin communal existant situé à proximité doit être privilégié.	L'OAP sera complétée pour indiquer que l'accès par le chemin existant au Sud devra être privilégié dans la mesure du possible comme demandé. Concernant le positionnement de la flèche sur le schéma, il est précisé que l'OAP s'applique au projet dans un rapport de compatibilité et ne représente pas une indication à respecter à la parcelle. L'OAP actuelle permet de positionner librement l'accès en face de la rue Simonsbrunnen en l'état.	OAP sectorielle
Hors point - HEILIGENSTEIN OAP 25 "secteur à l'Ouest"	p. 98 : Secteur d'extension urbaine Ouest accessible par la voie communale existante, Rue des Châteaux.	La mention est ajoutée à l'OAP sectorielle.	OAP sectorielle
Hors point - HEILIGENSTEIN - OAP secteur d'équipement "RUE DU TORENBURG"	p. 160 : remplacer RD 42 par RD 706 (y compris dans le schéma attenant).	La correction est réalisée.	OAP sectorielle
Hors point - STOTZHEIM - OAP	p. 150 : Il conviendra de préciser que l'aménagement visé nécessitera la	Les OAP du PLUi n'ont pas vocation à encadrer ou	/

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUi
économique Secteur « IAUX »	modification des limites de l'agglomération.	définir les limites d'agglomération.	
Point communal n° 2 - BARR - Secteur « Bodenreben 2 » : Ouverture à l'urbanisation	p. 50 : Il est conseillé de prévoir une largeur minimale de 5 m pour la voie structurante traversant la future zone. Pour rappel tout nouvel accès sur RD devra être soumis à la validation du gestionnaire de la route, les RD étant gérées par la Collectivité européenne d'Alsace.	Les mentions proposées sont ajoutées à l'OAP sectorielle.	OAP sectorielle
Hors point - BARR - OAP SECTEUR "TORENBURG"	p. 93 : Remplacer la RD 42 (et RD 253 sur le schéma) par la RD 706 dans l'ensemble des paragraphes.	L'aménagement de cette zone IAU est pratiquement achevé aussi il n'est pas jugé utile d'ajuster l'OAP qui sera prochainement supprimée du PLUi.	/
Hors point - NOTHALTEN - OAP économique - Secteur « IAUX »	p. 147 : La création d'une zone économique le long de la Route Romaine (classée comme itinéraire cyclable structurant au schéma des itinéraires cyclables de la CeA et comme Eurovéloroute) pose question sur la mixité du trafic VL, PL et cyclistes. Si ce projet devait être maintenu, il sera nécessaire d'adapter la largeur de la Route Romaine et limiter la vitesse pour renforcer la sécurité de tous les usagers.	La CCPB prend acte de cette remarque qui n'implique pas de modification du PLUi (intersection concernée située hors périmètre de l'OAP et relevant d'aménagements de voirie ou d'organisation de la circulation).	/
Hors point - GOXWILLER - OAP Secteur d'équipements "RUE DU VIGNOLE"	Les mouvements de tourne à gauche ont été identifiés lors du diagnostic passage à niveau. Toutefois une modification substantielle de la zone, engendrant une hausse du trafic en journée notamment, pourrait générer des situations accidentogènes au droit du passage à niveau. Il conviendra donc d'en tenir compte au moment du développement de la zone.	La CCPB prend acte de cette remarque. La sécurisation des passages à niveau est un enjeu primordial dans les projets de développement urbain et sont à intégrer le plus en amont possible des projets. Il est donc proposé de compléter l'OAP en intégrant la mention "Afin de garantir la sécurité du passage à niveau sur le RD 709, tout projet engendrant une hausse du trafic en	OAP sectorielle

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
		journée notamment, pourrait générer des situations accidentogènes au droit du passage à niveau. Il conviendra donc d'en tenir compte au moment du développement de la zone."	
Extraits OAP "RUE DU VIGNOBLE", modifiée : Une liaison douce sera également aménagée rue du Vignoble le long de la voie ferrée. La continuité du chemin agricole vers l'Ouest de la zone devra être préservée. Afin de garantir la sécurité du passage à niveau sur le RD 709, tout projet engendrant une hausse du trafic en journée notamment, pourrait générer des situations accidentogènes au droit du passage à niveau. Il conviendra donc d'en tenir compte au moment du développement de la zone. 6. Schéma de principes d'aménagement			

3. Chambre de commerces et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole

Les remarques sont listées dans l'ordre du corps de l'avis pour une meilleure lisibilité.

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
Remarque générale hors point	La CCI encourage la mobilisation prioritaire des friches et dents creuses à vocation économique, en veillant à maintenir leur destination productive. Elle invite à éviter toute règle limitant excessivement la constructibilité (hauteur, emprise, recul), lorsque celles-ci ne sont pas strictement justifiées par des contraintes techniques ou environnementales. Elle rappelle l'importance de réserver les ZAE aux activités productives, artisanales, logistiques	La CCPB prend acte des différentes remarques qui vont dans le sens des évolutions apportées par la procédure. La modification visant à mieux encadrer les destinations autorisées dans les zones UX et IAUX, notamment les activités commerciales et de services, vise justement à structurer l'armature commerciale du territoire en évitant la diffusion de ces activités sur toutes les zones d'activités, dont certaines sont éloignées des	/

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
	ou industrielles, en évitant l'implantation d'usages qui pourraient trouver place dans le tissu urbain mixte et qui viendraient contraindre à terme le développement des entreprises. Maintenir une accessibilité adaptée aux flux logistiques. Permettre une évolution des entreprises existantes sans blocage réglementaire. La CCI sera attentive vis-à-vis des orientations retenues afin que celles-ci ne fragilisent pas l'équilibre entre zones d'activités et centralités. Le document d'urbanisme doit préserver la hiérarchie commerciale du territoire. Il doit éviter les phénomènes de concurrence interne entre polarités, susceptibles d'affaiblir les centres-bourgs. Le maintien et la revitalisation du commerce de proximité en centralité doit demeurer un objectif structurant, parallèlement à la consolidation des ZAE. Les orientations doivent être conciliées avec la nécessité de préserver des capacités de développement pour les entreprises locales, avec le maintien d'un foncier économique disponible et compétitif, avec la sécurisation des implantations productives dans un cadre réglementaire lisible et opérationnel.	centralités ou situées sur des villages, sur lesquels les commerces présents, répondant majoritairement à une fonction de proximité (boulangerie, superette, banque, ...) doivent uniquement se positionner dans le centre-bourg ou la mixité des fonctions a toute sa place (habitat, équipements, petits commerces, ...). Dans cette organisation, les zones UX et IAUX sont prioritairement réservées aux " implantations productives" mentionnées par la CCI.	
Point général n° 6.J et 6.K - Ajustements du règlement écrit - espaces	Des prescription trop détaillées ou normatives à l'échelle de la parcelle peuvent constituer un frein opérationnel. Une approche à l'échelle de la zone apparaît souvent plus pertinente, notamment	La CCPB prend acte de ces remarques qu'elle juge pertinente notamment concernant le projet de tranche 2 de Plateforme d'activités d'Alsace centrale de Dambach-la-Ville, faisant l'objet du point	Règlement écrit

Point du dossier concerné	Nature de l'observation	Réponse de la collectivité	Évolution envisagée du PLUI
verts et stationnement	concernant la gestion des espaces verts ou des continuités écologiques. La CCI recommande que ces objectifs soient formulés de manière incitative et proportionnée, afin de ne pas alourdir excessivement les coûts d'implantation ou d'extension pour les entreprises. Intégrer les besoins en stationnement de manière souple et adaptée aux réalités économiques.	communal n°6 de la modification. Ces remarques sont d'autant plus pertinentes que la collectivité envisage de mutualiser un maximum d'espaces au sein de ce projet au profit d'espaces mutualisés optimisés et plus qualitatifs (stationnement, circulations, noues est espaces verts, ...). Il est ainsi proposé d'assouplir le règlement écrit de la zone IAUX - article 16 de la manière suivante (modifications par rapport au dossier d'enquête publique en jaune). Ce règlement du PLUi sera par la suite complété par le règlement propre au projet, et notamment les règlements de zone et le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, qui ventilera et augmentera le cas échéant ce ratio en fonction de la part mutualisée. Concernant le stationnement, le règlement de la zone IAUX est déjà peu prescriptif permettant ainsi la souplesse nécessaire en phase projet.	

Extrait règlement écrit, modifiée (zone IAUX article 16) :

Article 16 IAUX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.
1. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
2. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble* nouvelle construction, 15% 20% minimum de la surface de l'opération de l'unité foncière* devront être réalisés en pleine terre*. Ces espaces de pleine terre pourront être librement ventilés au sein de chaque unité foncière ou réalisés de manière mutualisée à l'échelle de l'opération.
3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts. par unité foncière*.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.
7. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments* implantés sur l'unité foncière*.

II. Réponses apportées aux demandes de l'enquête publique

Pour des raisons de lisibilité, la partie ii. du présent mémoire reprend le contenu du Procès-verbal de synthèse transmis par le Commissaire enquêteur, présenté en texte noir dans la partie correspondante. Les apports et réponses de la Communauté de communes sont mentionnés en texte bleu.

13.32 Thématique Barr – Bodenreben

- **Objet des contributions (synthèse)**
Les observations relatives au secteur Barr – Bodenreben 2 portent globalement sur la justification du besoin d'ouvrir immédiatement 6,7 ha à l'urbanisation, sur la compatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette, ainsi que sur ses incidences en matière de mobilités, d'équipements, de viticulture, de cadre de vie et de concertation.
- **Enjeu identifié**
Enjeu majeur de la modification n°2, ayant fait l'objet d'un traitement global par le commissaire enquêteur en raison du volume important de contributions.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

Question du commissaire enquêteur

- o Préciser sur quels éléments chiffrés actualisés (démographie, vacance, productions récentes) est fondée la nécessité de mettre immédiatement en urbanisation 6,7 ha au Bodenreben 2.
- Le commissaire enquêteur souhaite un exposé plus accessible (si possible en écriture FALC¹⁶ des éléments disponibles dans les délibérations :
- N°010-04-2025 du 24 juin 2025 justifiant de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
 - Délibération N°014-05-2025 du 23 septembre 2025 portant arrêt du bilan de la concertation publique préalable de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de Barr.

Le commissaire enquêteur estime que ces éléments ont pu échapper au public par leur nature technique ou par leur positionnement dans le dossier.

Questions reprises ou inspirées par les contributions du public

- o Indiquer si un phasage alternatif explicite de l'urbanisation de Bodenreben 2, par tranches conditionnées à des indicateurs objectivés, est envisagé, et selon quelles modalités.
- o Exposer comment la CCPB justifie la compatibilité de l'ouverture de la zone 2AU Bodenreben 2 avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.
- o Préciser si une étude de trafic et de mobilités a été conduite et quels aménagements concrets et financements prévisionnels en découlent.
- o Indiquer si la capacité d'accueil des équipements scolaires, périscolaires, petite enfance et autres services publics a été évaluée à l'échelle de Barr.
- o Expliquer comment seront intégrées les demandes des exploitants viticoles relatives à l'ajustement des limites 1AU/2AU et au traitement des délaissés agricoles.
- o Préciser quelles garanties peuvent être apportées quant à la prise en charge, par l'aménageur, des aménagements de franges entre les futures habitations et les parcelles viticoles.
- o Préciser si une concertation renforcée et un dispositif de suivi du projet sont envisagés lors des phases ultérieures

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le secteur « Bodenreben 2 » constitue un enjeu majeur de la modification n°2 du PLUi, ayant suscité un nombre important de contributions portant notamment sur la justification de son

¹⁶ FALC : Méthode d'écriture facile à lire et à comprendre.

ouverture à l'urbanisation, sa compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et ses impacts locaux.

La collectivité apporte ci-après une réponse structurée et pédagogique, fondée sur les éléments déjà présentés dans les délibérations et dans le corps du dossier d'enquête, en visant une méthode FALC : Méthode d'écriture facile à lire et à comprendre.

2. Pourquoi ouvrir ce secteur maintenant ?

La commune de Barr connaît aujourd'hui :

- une **production de logements dynamique**, conforme aux objectifs du PLUi (environ 59 logements/an)
- une **diminution du nombre de logements vacants** et une densification importante au sein des zones urbaines « U » (58 % des logements produits dans l'existant), **signes d'un marché tendu**.

👉 Cela signifie que le renouvellement urbain est déjà largement mobilisé, mais qu'il **ne suffit pas à répondre à tous les besoins**, notamment pour produire des opérations d'ensemble.

En parallèle, le projet Bodenreben 2 permet de créer environ **270 logements théoriques** en tenant compte de la hausse de la densité minimale imposée réhaussée à 40 logements à l'hectare brute en réponse à une demande de la CDPENAF, **dont 25% de logements aidés répondants à une forte demande**.

👉 L'ouverture du site est complémentaire à la densification existante, sans s'y substituer.

2. Pourquoi ce site en particulier ?

Le PLUi étant un document intercommunal, ce projet doit être analysé à cette échelle.

Le secteur Bodenreben 2 a été retenu car il présente plusieurs atouts :

- **projet localisé sur la ville-centre du territoire**, à proximité des services et fonctions urbaines, permettant de conforter l'armature urbaine du territoire et le niveau d'équipements,
- **proximité immédiate de la gare, des équipements** scolaires et sportifs,
- capacité à structurer et **désenclaver un quartier** à l'échelle globale au profit de l'ensemble des habitants,
- **localisation optimale permettant de déployer un maillage doux cohérent et structuré** pour les mobilités actives (piétons, cycles), s'appuyant sur des espaces verts vecteurs de lien social.

👉 Ce choix s'inscrit dans une logique de **développement urbain maîtrisé autour des pôles structurants**, et non dans une logique d'étalement diffus générant des besoins en déplacements importants au quotidien.

👉 Le projet contribue ainsi à limiter l'étalement urbain global tout en concentrant le développement là où il est le plus pertinent.

3. Compatibilité avec le ZAN

Plusieurs éléments démontrent la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière :

- **la densité imposée sur les zones « AU » à Barr dépasse celles imposées sur les autres communes.** A surface équivalente il est produit plus de logements, optimisant ainsi la consommation foncière.
- une part du secteur reste **maintenue en réserve non constructible (IIAU)**
- **le projet est encadré par une OAP** (orientation d'aménagement et de programmation) qui définit des principes ambitieux pour l'aménagement du secteur (densité, desserte et organisation, espaces verts, mobilités actives, nature en ville et biodiversité, ...)

👉 **L'ouverture de cette zone ne remet pas en cause les objectifs de réduction de consommation foncière** : elle s'inscrit dans une logique d'équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée.

👉 **Elle ne peut être analysée de manière isolée : la procédure permet par ailleurs de geler jusqu'à 2032, 24 hectares de zones IAU** actuellement urbanisables immédiatement sans restriction. D'ici cette échéance, la collectivité aura conduit une nouvelle procédure visant à mettre le PLUi en accord avec les nouveaux objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la loi Climat et résilience, dits objectifs « Zero Artificialisation Nette ».

4. Phasage du projet et accueil progressif de population

Selon le dispositif actuel, afin de garantir l'accueil progressif de population, l'OAP sectorielle impose que **l'opération soit phasée dans le temps au travers de deux tranches d'aménagement**. Chacune des deux phases portant approximativement sur la moitié du secteur, il peut être estimé d'après la nouvelle densité imposée à l'opération, que **chaque phase permettra l'accueil d'environ 134 logements** (soit environ 288 personnes).

A ce stade et selon l'OAP sectorielle, la phase 1 sera positionnée en partie Est de secteur afin d'assurer la création de la desserte structurante depuis la rue du General Vandenberg jusqu'à la rue du Bodenweg.

La phase 2 sera positionnée en partie Ouest du secteur et **pourra être initiée lorsque 75% des lots de la tranche 1 auront fait l'objet d'autorisations d'urbanisme**.

5. Mobilités et circulation

Aucune étude spécifique n'a été réalisée à ce stade concernant spécifiquement l'aménagement futur de la zone Bodenreben 2.

Toutefois :

- les enjeux de desserte ont été étudiés et intégrés dans l'OAP (organisation viaire, connexions),
- des échanges ont eu lieu avec les communes voisines pour coordonner les accès.

👉 Les études de trafic détaillées seront réalisées **au stade opérationnel**, lors de la définition du projet d'aménagement. La Collectivité Européenne d'Alsace émet notamment des avis sur les projets au stade des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager) afin de garantir la bonne gestion du trafic induit sur les axes structurants dont elle a la compétence.

👉 L'opération permet la création des voiries et itinéraires doux structurants pour la commune sans nécessiter d'investissements des collectivités, ceux-ci étant réalisés et financés dans le cadre de l'opération.

6. Capacité des équipements publics actuelle et future

Concernant les équipements scolaires, ceux-ci relèvent de la compétence de la commune qui a fait réaliser une étude prospective par un cabinet externe (COMPAS) pour la période 2020–2035. L'étude basée sur trois hypothèses d'évolution du parc de logements (haute, intermédiaire et basse) a permis d'identifier :

- une **baisse attendue des effectifs scolaires** quel que soit le scénario de développement du parc de logements retenu,
- malgré l'évolution démographique liée aux nouvelles constructions,
- une capacité actuelle des écoles suffisante.

👉 L'étude démontre également que le projet permettra de maintenir les effectifs scolaires sans générer de saturation des équipements à niveau global.

Concernant l'accueil périscolaire, celui-ci relève de la compétence de la Communauté de communes qui gère le service en lien étroit avec les communes.

👉 **Le groupe scolaire des Tanneurs**, école de secteur du projet concerné par l'accueil de la nouvelle population, intègre l'école mais aussi le périscolaire : leur évolution est donc indissociable. **Une réflexion est engagée afin de mieux répondre aux besoins des familles** et d'éviter une saturation des structures. Des pistes sont actuellement étudiées à court/moyen terme sur ce site.

7. Prise en compte de la viticulture et gestion des franges

Les enjeux agricoles et viticoles sont bien identifiés :

- choix d'un secteur enclavé au sein de secteurs urbanisés déjà difficile à exploiter pour les quelques viticulteurs encore en place,
- intégration dans l'OAP de principes d'aménagements visant à gérer les transitions avec le grand paysage et les franges urbanisées.

👉 Ces questions relèvent principalement de la conception du projet d'aménagement et des échanges futurs avec les exploitants.

👉 Le découpage de la zone tel qu'envisagé ne semble pas contrevenir au maintien de l'activité agricole existante à l'Est du secteur.

Concernant la gestion des franges du secteur, celles-ci sont bien matérialisées à l'OAP sectorielle. Il revient à l'aménageur d'organiser leur réalisation effective dans le cadre de l'opération, soit au travers d'un préaménagement des fonds de parcelles avec des haies avant leur commercialisation, soit en les imposant aux acquéreurs au travers du règlement de lotissement.

👉 Ces questions relèvent principalement de choix réalisés lors de la conception du projet d'aménagement. Leurs mises en œuvre sont vérifiées lors de l'instruction du permis d'aménager.

8. Concertation et suivi

La gestion du document d'urbanisme relève de la Communauté de communes, mais la concertation avec la population autour des choix de développement communaux relève des communes.

La commune souhaite indiquer les éléments suivants :

Une concertation spécifique supplémentaire n'est pas prévue à ce stade réglementaire. En revanche, une information régulière de la population pourra être assurée tout au long de l'avancement du projet porté par l'aménageur. Cette démarche pourra notamment s'appuyer sur l'organisation de réunions publiques, en lien avec les services de la Ville et la Commission Urbanisme de la Ville.

Ces échanges permettront de faire des points d'étape sur l'évolution du projet, de répondre aux questions des habitants et de veiller au bon suivi des engagements et de la mise en œuvre du projet par l'aménageur, tant à l'échelle du Bodenreben que du secteur plus large de la Ville.

13.33 Observation n°1 et n°6 Registre dématérialisé– Nothalten – M. Fabrice Wassler (EARL Wassler)

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le contributeur sollicite des précisions sur la situation réglementaire antérieure de la parcelle section 1 n°255 à Nothalten et sur l'absence de maintien ou de rétablissement en zone Ac, alors qu'il fait état d'un local de stockage autorisé et d'un besoin direct pour l'exploitation viticole.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de cohérence de zonage agricole constructible et de prise en compte des besoins d'exploitation
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser la situation réglementaire antérieure de la parcelle, Indiquer si tout ou partie de cette parcelle bénéficiait effectivement d'un classement en zone agricole constructible avant l'approbation du PLUi de 2019. Expliquer pour quelles raisons cette parcelle n'a pas été maintenue et si la CCPB envisage de rétablir le classement en zone Ac dans le cadre de la modification n°2.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Cette parcelle était en effet classée en NCa dans le POS de 1982, la CCPB confirme que le zonage de l'ancien document d'urbanisme communal était de type « AC ».

Toutefois, les réglementations applicables aux anciens documents d'urbanisme et d'autant plus lorsqu'ils sont très anciens, n'ont rien de comparable avec les réglementations qui s'imposent actuellement, notamment concernant la protection de l'environnement. Il n'existe donc aucun principe de droit acquis en termes de zonage au sein des documents d'urbanisme.

Sur ce secteur en particulier, la présence de zone humide potentielle peut expliquer la réduction de la zone AC, pour peu que le bâtiment n'a pas été repéré par photo-interprétation lors du travail de dessin du zonage du PLUi, celui-ci ayant une dimension réduite.

Ancien zonage du POS :



Extrait cartographie des zones humides potentielles CIGAL 2008 / MNHN 2023 :



Vérification faite, la tente de stockage existante concernée a obtenu un permis de construire le 23 avril 2019 ayant fait l'objet d'un avis favorable de la Chambre d'agriculture ainsi que de la DDT, celle-ci a ainsi été érigée régulièrement.

Il est donc proposé de régulariser la situation du bâtiment existant qui a toute sa place en zone AC, sans toutefois étendre la zone AC à l'ensemble du secteur et notamment sur les parties encore non bâties et cultivées, en raison de la présence de zone humide.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Zonage : extension de la limite de zone AC à l'Est de l'emprise bâtie :



13.34 Observation n°2 Registre dématérialisé – Commune non précisée – M. Yannick Wetterwald

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge l'effet du règlement du PLUi, et plus particulièrement de la définition de l'emprise, sur la possibilité de réaliser des travaux de rénovation thermique par isolation par l'extérieur sans pénalisation réglementaire.
- **Enjeu identifié**
Question transversale de lisibilité réglementaire et de compatibilité avec les objectifs de performance énergétique.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser si le règlement du PLUi, et en particulier l'article 4, pourrait prévoir une disposition dérogatoire explicite pour les travaux de rénovation thermique des bâtiments existants.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La contribution indique que les nouvelles règles relatives aux prospects (reculs) et d'emprise au sol maximale sur les zones UB et UC pourraient limiter voire rendre impossible la rénovation thermique des constructions existantes.

Concernant les isolations thermiques par l'extérieur, il est précisé que le projet de règlement écrit intègre des dispositions spécifiques pour les articles 6 et 7 des dispositions applicables à toutes les zones, visant à permettre des dérogations aux reculs imposés spécifiquement lorsqu'il s'agit d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants :

Dispositions applicables à toutes les zones - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

2.4. Pour les constructions existantes*, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur sont tolérés dans les marges de recul mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Dispositions applicables à toutes les zones Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

2.3. Pour les constructions existantes*, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

Après analyse une telle disposition n'est effectivement pas prévue à l'article 4 - Emprise au sol maximale.

Afin de conforter la souplesse des règles concernant la rénovation énergétique des bâtiments existants, mais aussi leur adaptabilité en lien avec les réglementations PMR / ERP ou autres réglementations du même type, il est proposé d'ajouter une mention similaire à celle existante pour l'article 6 (voir extrait ci-dessous).

Pour les autres remarques de la contribution, concernant l'encadrement de la densification introduite par l'évolution des règles d'espaces verts et d'emprise au sol sur les zones UB, UC et IAU,

voir la réponse apportée à la Direction Départementale des Territoires (DDT) en partie 1. Du présent mémoire Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés - Point général n° 6.F - Ajustements du règlement écrit - ajustements portant sur l'emprise au sol des constructions en zones UB, UC et IAU (articles 4). Cette partie précise les objectifs poursuivis par la CCPB concernant l'ajustement de ces ratios qui relèvent précisément d'une volonté de mieux encadrer la densification des tissus urbains existants.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Règlement écrit – dispositions applicables à toutes les zones - Article 4 : Emprise au sol maximale :

Article 4 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales

L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume du bâtiment* au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

1. Mode de calcul de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).

2. Dispositions particulières

2.1. L'emprise au sol* n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif*, les services publics et les installations* de faible emprise* concourant aux missions du service public.

2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de travaux sur des constructions existantes* visant uniquement :

- la mise en œuvre d'une isolation thermique des façades* par l'extérieur ;
- une mise aux normes liée à l'accessibilité ou la sécurité de la construction.

13.35 Observation n°7 Registre dématérialisé – Goxwiller – M. Gérard Schmitt (AFUA Hinter Bitzenfeld)

• **Objet de la contribution (synthèse)**

La contribution porte sur l'OAP du secteur « Rue des Bergers et des Champs » à Goxwiller. L'AFUA Hinter Bitzenfeld, constituée pour aménager ce secteur, demande la modification de l'OAP afin de supprimer le principe de bouclage viaire mentionné dans la rubrique « Desserte et organisation viaire » ainsi que sur le schéma d'aménagement, en faisant valoir que la rue des Bergers, trop étroite par endroits, ne permet pas un tel bouclage dans des conditions viables.

• **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

Il s'agit d'un enjeu local de faisabilité opérationnelle et de cohérence entre les prescriptions de l'OAP et les caractéristiques réelles de la voirie existante. La demande

viser une adaptation du schéma de desserte interne du secteur afin de rendre l'aménagement possible dans des conditions réalistes.

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o La CCPB envisage-t-elle de modifier l'OAP du secteur « Rue des Bergers et des Champs » ainsi que son schéma d'aménagement afin de supprimer cette exigence de bouclage

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le projet est en phase opérationnelle en prévision de son aménagement à venir et a ainsi fait l'objet de plusieurs réunions de travail entre l'aménageur, la commune et la CCPB. A la demande de la commune et en accord avec les échanges en cours, il est proposé de donner suite à cette demande en adaptant l'OAP sectorielle pour modifier les orientations de desserte de la zone.

En effet, la rue des Bergers à l'Ouest n'est pas en capacité d'accueillir un flux de véhicules, notamment par rapport à sa faible largeur et son intersection sur la rue Principale qui ne permet aucune visibilité. L'accès viaire à la zone sera donc assuré par l'Est via un bouclage Interne depuis la rue des Champs. Uniquement une connexion piétonne et cycles sera maintenue vers la rue des Bergers, en direction de l'école.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

OAP sectorielle – Goxwiller « Rue des Bergers » :

5. Desserte et organisation viaire

Voies de desserte

L'accès circulé à la zone devra se faire depuis la rue des Champs à l'Est de la zone. La desserte viaire interne s'organisera selon un principe de bouclage interne en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

Liaisons douces

En complément de la voirie circulée, une connexion douce piétons et cycles devra être assurée depuis la voirie interne jusqu'à la rue des Bergers à l'Ouest de la zone, tel que représenté au schéma d'aménagement ci-dessous.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

13.36 Observation n°10 Registre dématérialisé – Barr – M. Willy Courvoisier

- **Objet de la contribution (synthèse)**

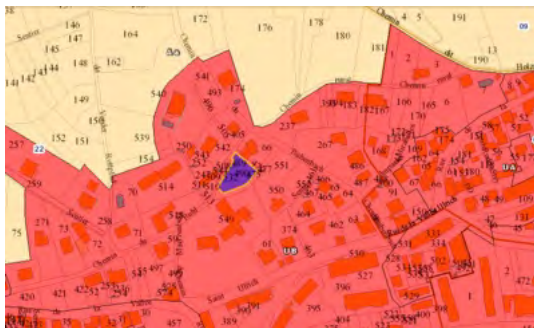
La contribution porte sur la prise en compte d'une servitude d'altitude grevant une parcelle située en zone UB et sur l'éventuelle possibilité d'une adaptation réglementaire.

- **Enjeu identifié**
Question ponctuelle d'adaptation du règlement de zone à une contrainte particulière.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Confirmer si aucune adaptation particulière du règlement de la zone UB n'est envisageable dans le cadre de la modification n°2 pour tenir compte de cette servitude d'altitude.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le bien est situé en zone UB du PLUi et ne fait l'objet d'aucune servitude au titre du PLUi (extrait ci-dessous).

Le PLUi n'a pas la capacité d'encadrer (ou lever) les servitudes privées qui ne relèvent pas du code de l'urbanisme ni du document d'urbanisme. Le demandeur est invité à se tourner vers la mairie ou un notaire pour évaluer sa situation.



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.37 Observation n°11 Registre dématérialisé – Valff – M. et Mme Feist

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Les contributeurs demandent un examen de la situation d'une parcelle à Valff, au regard d'un possible reclassement en zone Nv ou équivalent et du maintien de la validité d'une déclaration préalable ancienne malgré un changement de zonage.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local mêlant évolution de zonage et sécurité juridique d'une autorisation antérieure.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Analyser si le reclassement en zone Nv ou équivalent est possible.
 - o Préciser si la déclaration préalable de 2017 demeure pleinement valable pour la finalisation des travaux autorisés malgré le changement de zonage intervenu ultérieurement.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le zonage Nv sollicité ne permettrait pas de construction de 39m², celui-ci limitant les constructions à 15m² et 3,5m de hauteur. De manière générale, aucun zonage Naturel ou Agricole

du PLUi ne permet de régulariser une telle construction, ces zones étant par nature inconstructibles.

Il est précisé qu'une déclaration préalable a une durée de validité de 3 ans, l'autorisation mentionnée est donc à ce jour caduque. Au regard de la réglementation d'aujourd'hui, le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.38 Observation n°12 Registre dématérialisé – Efig – M. et Mme Wittek

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une demande de reclassement en zone UB2 d'une partie de propriété.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de zonage urbain.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser si une évolution de zonage est envisageable dans ce secteur.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le passage d'une parcelle de zone agricole (A) ou naturelle (N) à une zone urbaine (U) du PLUi constitue un changement important de l'économie générale du document d'urbanisme qui n'est pas permis par voie de modification. Une telle évolution relèverait en effet d'une procédure de révision générale.

Par ailleurs, le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou

imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Enfin, le bâtiment voisin mentionné dans la contribution et qui justifierait un reclassement de ce fond de jardin en zone constructible, est un hangar agricole de l'exploitant « Domaine Yves Amberg ». Celui-ci a donc toute sa place en zone agricole. Cela ne signifie pas que la constructibilité puisse également être étendue pour implanter des habitations, qui n'ont pas leur place en zone agricole.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.39 Observation n°13 Registre dématérialisé – Epfig – M. et Mme Gruneisen

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution correspond à une demande de reclassement soumise à l'analyse de la collectivité.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de réexamen d'un classement
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Analyser la demande de reclassement.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le passage d'une parcelle de zone agricole (A) ou naturelle (N) à une zone urbaine (UX) du PLUi constitue un changement important de l'économie générale du document d'urbanisme qui n'est pas permis par voie de modification. Une telle évolution relèverait en effet d'une procédure de révision générale.

Sur le fond, aucun argument ne justifie d'élargir la zone UX existante aux parcelles voisines, s'agissant d'une unité foncière bien distincte. La proximité d'une zone constructible ne constitue pas un motif suffisant permettant le reclassement demandé. Il est proposé de ne pas donner suite à la demande.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.40 Observation n°14 et n°15 Registre dématérialisé – Epfig – Monsieur le Maire d'Epfig et M. Burtscher, directeur de l'EHPAD du Vignoble

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande une justification plus complète du maintien en zone UE d'une parcelle appartenant à l'EHPAD du Vignoble, alors qu'un classement en zone constructible est souhaité.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local important de justification du zonage au regard d'un équipement identifié.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Produire une justification plus argumentée du choix de ne pas classer la parcelle en zone constructible.
 - o La CCPB compte-t-elle donner suite à la demande tel que formulée dans les deux contributions.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Préambule :

La CCPB souhaite rappeler que le dossier de modification n°2 intègre déjà un point visant à permettre le reclassement d'une partie de l'emprise de la maison de retraite, actuellement intégralement classée UE, en zone UB mixte, pour permettre la reconversion de la partie du site au profit d'un projet d'habitat (8. EPFIG - reclassement d'une partie de zone UE en zonage mixte (UA et UB).

Par cette modification, la collectivité donne une suite favorable à une demande de l'établissement dans l'objectif d'accompagner et de sécuriser son projet de transfert.

Demande formulée dans le cadre de l'enquête :

La demande vise à reclasser à la fois le terrain arrière de la maison de retraite maintenu en zone UE (zone d'équipements) et la partie bâtie que le dossier envisage de reclasser en UB, au profit d'un zonage à dominante d'habitat de type UA.

Justification relative au maintien du zonage UE :

Le maintien d'une partie du secteur en zone UE se justifie par la nécessité de préserver des réserves foncières stratégiques destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à court, moyen et long terme, y compris pour des besoins qui ne sont pas encore identifiés à ce jour.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de densification urbaine, un reclassement en zone urbaine mixte (UA ou UB) exposerait ces terrains à une pression forte en faveur de l'habitat, compromettant durablement la capacité des collectivités à répondre aux besoins futurs en équipements publics ou collectifs sur cette emprise stratégique (scolaires, sociaux, espaces publics, stationnement, etc.).

Ce choix s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, qui visent notamment à :

- Garantir un équilibre entre développement résidentiel et offre en services,

- Promouvoir une organisation urbaine fonctionnelle et durable,
- Maintenir une mixité des fonctions dans les cœurs de bourgs.

Caractère approprié du zonage :

Le secteur concerné regroupe déjà plusieurs équipements publics et d'intérêt collectif (mairie, école, maison de retraite, institut médico-éducatif) sur une emprise cohérente en cœur de village.

Le zonage UE en vigueur depuis l'approbation du PLUi en 2019 est donc approprié, proportionné et cohérent avec l'occupation de la zone, et ne peut donc être regardé comme une erreur matérielle, d'autant que ce secteur n'a jamais été destiné à accueillir un développement significatif d'habitat.

Contraintes urbaines du secteur en lien avec le projet envisagé par le propriétaire :

Le propriétaire indique envisager un programme d'habitat, incluant des logements adaptés ou sociaux pour personnes âgées.

Toutefois :

- La réglementation propre au logement social ne permet pas de garantir l'affectation pérenne de ces logements à un public senior ;
- Les règles de stationnement applicables aux logements sociaux limitent les obligations à une place par logement, indépendamment des règles du PLUi, faisant peser une pression sur l'espace public.

Dans ces conditions, la reconversion du site dans son ensemble (près de 0,7 hectares) pourrait conduire à la création de plusieurs dizaines de logements (jusqu'à 80 à 100 selon le zonage), sans garantie d'adaptation au contexte local.

En effet, le secteur présente déjà aujourd'hui des contraintes importantes : localisation en hypercentre de village, peu de stationnement existant, impossibilité de création de stationnement supplémentaire à proximité, projet de regroupement scolaire générant une augmentation des flux, desserte par une voirie étroite (rue de l'Hôpital de moins de 4,5 m sans trottoirs ni stationnement).

Dans cette configuration, l'accueil d'une opération de logements d'ampleur comparable apparaît incompatible avec les capacités du site, sauf aménagements structurants non étudiés à ce stade.



Rue de l'Hôpital actuelle, école et maison de retraite à gauche (google maps).

Par ailleurs, le classement en zone UA demandé par le propriétaire en lieu et place du zonage UB envisagé sur la partie Nord accentuerait les impacts d'un projet sur le cadre de vie, en permettant :

- Une densité plus élevée,
- L'absence d'obligation d'espaces verts,
- Des exigences réduites en stationnement par rapport à la zone UB (1 place par logement).

Absence de projet formalisé :

A ce jour, aucune démarche de concertation n'a été engagée par le propriétaire visant à associer conjointement les collectivités et la CCPB n'a été destinataire d'aucun projet ou étude permettant d'apprécier ou d'ouvrir une discussion sur :

- Les besoins en équipements,
- Les aménagements nécessaires (stationnement, voirie, espaces publics),
- La compatibilité du projet avec le fonctionnement du centre-bourg.

Dans ce contexte, les collectivités ne sont pas en mesure d'évaluer les impacts du projet envisagé et doivent faire preuve de prudence, afin de garantir la préservation du cadre de vie, de la sécurité et de la tranquillité publiques du centre-village.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le maintien du zonage UE apparaît justifié au regard de l'intérêt général, de la cohérence du document d'urbanisme et des contraintes du site.

Par conséquent, il n'est pas souhaité donner suite à la demande de reclassement.

Il est par ailleurs rappelé que :

- Le zonage UE reste constructible et conserve une valeur foncière réelle et proportionnée à sa destination. La présente modification ne dévalorise en aucun cas le bien mais permet plutôt une valorisation de celui-ci par un reclassement partiel en UB.
- Les collectivités ne sauraient être tenues responsables d'évaluations de biens fondées sur des droits à construire incompatibles avec le PLUi en vigueur depuis plus de 6 ans.

Enfin, si une évolution du site devait être envisagée à l'avenir, elle nécessiterait une approche globale, potentiellement encadrée par une OAP, afin de garantir un aménagement cohérent.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.41 Observation n°16 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le commissaire enquêteur considère que cette contribution mérite un examen attentif et qu'une solution favorable devrait être recherchée, sans remise en cause de la robustesse juridique de la modification n°2.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local jugé suffisamment sérieux pour appeler un examen attentif et une réponse individualisée.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Répondre à la demande formulée par M. Seyfrid.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La demande n°16 sollicite une modification de zonage des deux parcelles section 1 n°149 et n°150, actuellement situées dans la zone IAU du Pflaenzer, pour un reclassement en zone UB. Après analyse la commune ne souhaite pas modifier la zone IAU du Pflaenzer car celle-ci est dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble et couverte à cette fin par une OAP sectorielle. **Elle ne souhaite ainsi pas donner suite à la demande.**

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.42 Observation n°17 Registre dématérialisé – Barr – M. Guillaume Marjerie, au nom d'un collectif d'habitants du quartier du Lerchenberg

- **Objet de la contribution (synthèse)**

La contribution fait état de contradictions signalées entre certaines pièces du dossier sur les hauteurs autorisées, et soulève aussi des interrogations sur l'équilibre entre densification, limitation des hauteurs et encadrement des accès et du stationnement.

- **Enjeu identifié**

Enjeu de cohérence interne du dossier et d'encadrement réglementaire des formes urbaines.

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Confirmer ou infirmer la réalité des contradictions signalées entre la note de présentation et les OAP sur le secteur Jean Herrmann / chemin de Zellwiller, et apprécier la nécessité d'une harmonisation.
- o Apprécier l'équilibre entre l'objectif de densification et les demandes de limitation de hauteur au Lerchenberg et en IAU.
- o Examiner si un encadrement plus strict des accès et des manœuvres de stationnement est compatible avec les pratiques d'urbanisme courant et reste proportionné.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La contribution intègre plusieurs demandes aussi la réponse est apportée point par point pour plus de clarté.

Observation	Réponse de la collectivité
Règlement écrit : Art. 9 UB : propose de préciser qu'une seule entrée ne peut être considérée comme entrée principale par bâtiment et qu'une entrée de garage ne peut être comptabilisée comme entrée.	La collectivité ne voit pas l'intérêt de limiter le nombre d'entrées aux constructions. Par exemple, une des caractéristiques du logement dit intermédiaire (qui se veut un intermédiaire entre l'individuel et le collectif), est qu'au sein d'une même construction, chaque logement bénéficie de son entrée indépendante directement accessible depuis les espaces extérieurs, ceci participant à améliorer la qualité de vie et la promiscuité au sein d'une même copropriété. Il est aujourd'hui démontré que le bien-être des habitants d'une copropriété est amélioré lorsque les accès aux logements sont partagés avec un nombre réduit de logements. Il n'est pas souhaité donner suite à cette demande.
Règlement écrit - Stationnement : Demande d'ajuster le règlement écrit pour mieux encadrer la gestion du stationnement / préciser que les manœuvres de retournement des véhicules doivent s'opérer au sein des	Il est proposé de donner suite à la proposition qui est pertinente et relève un manquement de la rédaction actuellement envisagée. Il est proposé de compléter l'article 19 (Types et principales caractéristiques des aires de stationnement) mais également l'article 21 (Desserte par les voies publiques ou privées) pour limiter les accès aux projets, et ainsi s'assurer que les espaces de manœuvre liés aux stationnements soient bien organisés sur le terrain du projet et non sur la voie publique adjacente.

parcs de stationnement collectifs.	En effet, chaque accès à une place de stationnement est à considérer comme un accès au sens du PLUi et peut ainsi être réglementé. Il semble également à la CCPB que cette évolution réponde à la demande précédente sur l'article 9 de manière plus pertinente.
<u>Ajustement du règlement écrit proposé – dispositions applicables à toutes les zones :</u> Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement 1.5. Les espaces de stationnements collectifs* doivent prévoir les espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée sur le terrain d'assiette du projet. Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées 8. Tout accès doit préserver la sécurité des usagers des voies publiques et des usagers de ces accès. 9. Le nombre d'accès carrossables depuis les voies publiques* ou privées est limité à deux par unité foncière. - En cas d'autorisation d'urbanisme valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division. - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et aux opérations situées au sein d'un périmètre de ZAC.	
Zonage : Sollicite l'inscription d'une zone à hauteur limitée à 5 m à l'égout pour les parcelles section 13 n° 0070, 0586, 598 : 	Il n'est pas possible de donner suite à cette demande dans le cadre de la présente enquête publique car la procédure est à un stade trop avancé. La demande constitue en effet une évolution substantielle des droits à construire pour les propriétaires concernés et intégrer cette modification après enquête publique, et donc sans possibilité pour les propriétaires de donner un avis ne semble pas pertinent aux collectivités. Enfin, créer un tel pastillage impactant précisément 2 propriétaires alors même que la demande est formulée par le propriétaire situé entre les deux (au niveau de la flèche rouge), tout en maintenant une hauteur supérieure pour lui-même, constitue une inégalité de traitement non justifiable. Les collectivités (ville et CCPB) ne souhaitent ainsi pas donner suite à la demande.
OAP SECTEUR "JEAN HERMANN/CHEMIN DE ZELLWILLER" :	Concernant l'inscription de boisements protégés à l'OAP sectorielle, une demande similaire avait déjà été faite dans le cadre de la concertation préalable liée à la procédure et la réponse ci-dessous formulée. <u>Extrait du bilan de la concertation :</u>

Proposition d'inscrire 3 zones inconstructibles + création de fonds de parcelles à végétaliser.

Mettre en lien l'OAP avec le règlement écrit concernant la hauteur limité à 3 niveaux (R+1+combles) et 8 m à l'égout.



« L'OAP sectorielle contient déjà des orientations d'aménagement visant à assurer la protection du patrimoine arboré existant dans la mesure du possible (« La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum. » puis « Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain. »).

Les orientations inscrites dans le corps du texte de l'OAP s'imposent aux opérations en complément et de la même manière que les éléments indiqués au schéma de principes d'aménagement.

Par ailleurs, les OAP ont vocation à définir les grandes orientations d'aménagement et de programmation (définissent le cadre) mais doivent rester dans un juste niveau de détail pour apporter une souplesse d'interprétation et des marges de manœuvres indispensables à la phase projet, permettant d'adapter ses caractéristiques aux contraintes réelles du site et au parti-pris architectural. Les collectivités estiment qu'en l'état l'OAP répond à ces enjeux en identifiant les arbres et boisements les plus importants du site au schéma (situés sur la phase 1) et qu'il reviendra au porteur de projet de démontrer la bonne prise en compte de l'ensemble des orientations indiquées à l'OAP dans le cadre de son projet (permis d'aménager). »

Il n'est donc pas souhaité inscrire ces boisements au schéma de l'OAP.

Il est toutefois proposé de matérialiser au schéma d'aménagement une frange végétalisée en limite Sud de secteur, en complément du texte de l'OAP qui l'indique déjà.

La mention concernant des constructions R+3 à l'OAP sera ajustée pour une meilleure lisibilité, s'agissant effectivement d'une incohérence avec le règlement écrit modifié.

Proposition compléments notice (extraits de zonage sur Barr) : la notice de présentation sera complétée pour plus de clarté.

Enfin, il est indiqué au demandeur que la règle de plantation d'un arbre à haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces verts imposée par l'article 16 de la zone IAU a vocation à s'appliquer à chaque lot issu de la division réalisée dans le cadre du permis d'aménager relatif à l'opération d'aménagement d'ensemble, et non à la situation parcellaire avant aménagement et redécoupage.

Ajustement de l'OAP Barr – secteur « Jean Hermann » proposé :

Mesures d'insertion paysagère

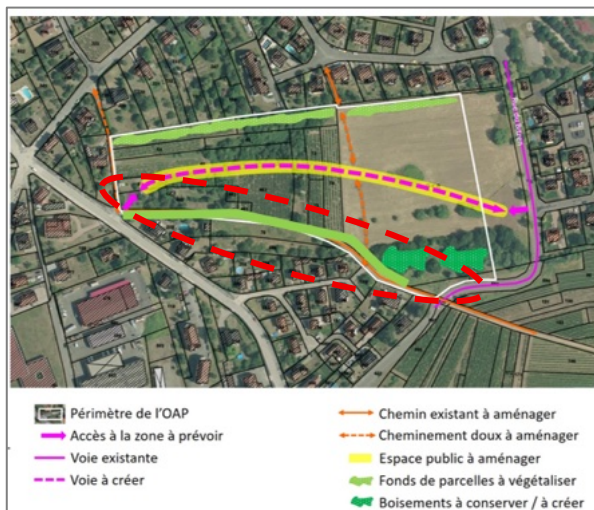
L'alignement d'arbres qui accompagne la voie ferrée à l'Ouest de la zone devra être préservé.

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site et à assurer une transition douce des gabarits de constructions avec le tissu avoisinant (maximum R+2 à R+3).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

Ajout d'une transition végétalisée en limite Sud de secteur, identiquement à la limite Nord :



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Règlement écrit (articles 19 et 21 des dispositions applicables à toutes les zones) et OAP Barr – secteur « Jean Hermann ».

13.43 Observation n°18 Registre dématérialisé – Bernardvillé – M. Nicolas Deluntsch

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande le reclassement en zone constructible d'une parcelle actuellement classée en zone A.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de reclassement en zone constructible.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend donner suite à la demande de reclassement en zone constructible.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La référence cadastrale indiquée semble erronée : la section 2 s'arrétant au numéro de parcelle n°84, aucune parcelle 136 ou 348 n'y existe.

S'agissant de la parcelle n°348 en section 3 propriété de m. Nicolas DELUNTSCCH, le passage d'une parcelle de zone agricole (A) à une zone urbaine (U) n'est pas possible par voie de modification du PLUi, mais relèverait d'une procédure de révision du document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique.



Localisation de la parcelle section 3 n°148

Concernant le contexte de la parcelle, celle-ci ne répond pas exactement aux critères d'une dent creuse puisqu'elle n'est pas située dans le tissu urbain existant entre deux parcelles bâties. Celle-ci est plutôt située en entrée de ville, au-delà de la limite de l'agglomération, et par ailleurs située hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique, mais le demandeur est invité à solliciter dans un premier temps une évolution de l'enveloppe urbaine du SCOT dans le cadre d'une enquête publique future de ce document de rang supérieur au PLUi. Seul un tel ajustement permettrait à la Communauté de communes d'intégrer sa parcelle aux zones urbanisées du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.44 Observation n°19 Registre dématérialisé – Mittelbergheim – M. Louis Watt

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le contributeur sollicite la position de la CCPB sur une éventuelle évolution, à court, moyen ou long terme, du classement d'une parcelle actuellement située en zone Aa vers une zone urbanisable.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de perspective d'évolution de zonage.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser la position de la CCPB sur cette demande d'évolution du classement de la parcelle vers une zone urbanisable.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle n°1 section 1 est située dans le périmètre AOC viticole inconstructible du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges et hors enveloppe urbaine de celui-ci – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

C'est pourquoi la parcelle est classée en zone agricole inconstructible Aa. Son reclassement en zone urbanisable n'est pas possible par voie de modification du PLUi mais nécessiterait une procédure de révision.

Il n'est donc pas possible d'y donner suite dans le cadre de la présente enquête publique, mais le demandeur est invité à solliciter dans un premier temps une évolution de l'enveloppe urbaine du SCOT dans le cadre d'une enquête publique future de ce document de rang supérieur au PLUi. Seul un tel ajustement permettrait à la Communauté de communes d'intégrer sa parcelle aux zones urbanisées du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.45 Observation n°20 Registre dématérialisé – Andlau – M. Michel Seyfrid

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une demande de reclassement en zone UB d'une parcelle actuellement classée en zone agricole, en faisant valoir la situation de la parcelle dans un environnement déjà partiellement bâti et la proximité des réseaux.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local de réexamen de classement au regard du contexte environnant.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Faire connaître sa position sur la demande de reclassement en zone UB.
- o Préciser si cette parcelle pourrait faire l'objet d'un réexamen au regard de sa localisation, de la proximité des réseaux et des enjeux éventuels liés à la protection de la ressource en eau.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle section 11 n°148, actuellement en Aa, est située à une distance de 40 m autour d'un forage d'eau existant sur la parcelle n°261 et faisant l'objet d'une servitude. Il indique que des constructions existent déjà à des distances inférieures à son terrain et le secteur était classé Nf dans l'ancien document d'urbanisme. Le terrain ciblé est situé hors enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>)

Par ailleurs, depuis le document d'urbanisme communal antérieur au PLUi, l'ancien zonage Nf correspondait déjà à des espaces naturels de la commune ou les constructions à usage d'habitation n'étaient pas permises.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.46 Observation n°23 Registre dématérialisé – Epfig – M. Nicolas Thevenin (Crédit Mutuel Aménagement Foncier)

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur une possible harmonisation rédactionnelle entre l'OAP sectorielle n°18 « Rue des Champs » et l'OAP thématique « Habitat », notamment pour la définition et la représentation de l'habitat groupé.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence rédactionnelle et de lisibilité des OOP.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Se prononcer sur l'opportunité d'une harmonisation rédactionnelle entre les deux OAP.
 - o Indiquer si une suite positive est envisagée à la demande formulée.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Après analyse la demande semble pertinente. Une OAP n'a pas vocation à définir strictement le nombre et la typologie des logements mais doit définir les grandes orientations d'aménagement qui s'appliquent au secteur. Il est donc proposé de mettre en cohérence la typologie des

logements avec l'OAP habitat modifiée et de simplifier la partie "programmation et formes urbaines" de l'OAP sectorielle, comme ci-dessous.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement de l'OAP sera mis en concordance de cette évolution en regroupant les deux typologies "collectif" et "en bande".

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

OAP Epfig – secteur "rue des champs" modifiée : *(+ schéma d'aménagement de l'OAP modifié en cours de production)*

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat conformément à l'OAP thématique habitat.

L'habitat dense de type collectif et groupé devra s'implanter prioritairement en partie Sud du secteur et les formes moins denses en partie Nord, conformément au schéma de principe ci-dessous.

Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées et se composeront :

- d'habitat individuel en franges Nord et Est (environ 30 logements);
- d'habitat intermédiaire de type maison en bande (environ 13 logements);
- d'habitat collectif (environ 2 collectifs d'environ 10 logements chacun).

L'article 6 des zones IAU du règlement écrit donne la possibilité d'indiquer, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions particulières concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Au sein du périmètre de la présente OAP, il est fait usage de ce principe d'exception concernant l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques lorsque celles-ci concernent des sentiers et cheminements exclusivement réservés aux modes doux (piétons, cycles). Dans ce cas, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers ou au cadre de vie, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

13.47 Observation n°24 Registre dématérialisé – Barr – M. et Mme Huchelmann

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. et Mme Huchelmann sont favorables à l'aménagement du secteur du Bodenreben incluant leur parcelle 12 n°161, mais signalent que leur autre parcelle 12 n°87, classée en zone UB et aujourd'hui enclavée, resterait inconstructible si le zonage en 2AU était maintenu à son droit. Ils demandent donc l'extension de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la desserte de cette parcelle et de permettre la réalisation d'une construction.

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution soulève un enjeu de cohérence entre le classement théorique d'une parcelle en zone urbaine constructible et ses conditions réelles de desserte et d'accès.

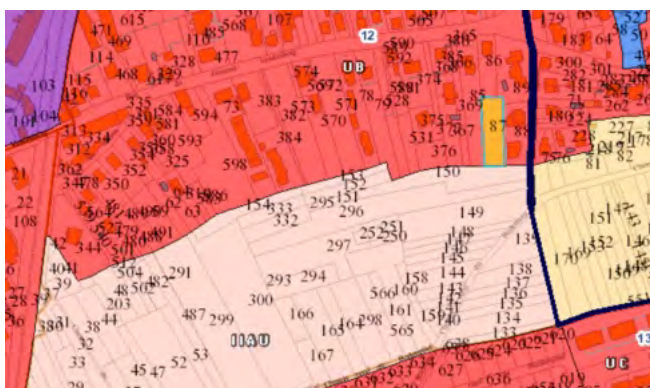
- **Questions**

2. La CCPB peut-elle faire connaître sa position sur la demande de M. et Mme Huchelmann tendant à étendre l'ouverture à l'urbanisation au droit de la parcelle section 12 n°87, afin de permettre sa desserte et sa constructibilité effective ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle mentionnée est actuellement en zone UB du PLUi (immédiatement constructible). En cas de division parcellaire, le code civil dispose que la formation de parcelles enclavées est interdite, et impose ainsi que la desserte de la seconde ligne soit assurée depuis la parcelle divisée. Lors de l'enregistrement de la division parcellaire, une servitude de passage a obligatoirement été inscrite sur la parcelle avant et c'est par celle-ci que la seconde ligne doit être desservie depuis la rue du Gal Vandenberg.

Par ailleurs, la demande nécessiterait une modification du périmètre ouvert à l'urbanisation, correspondant à une modification de l'économie générale de la procédure incompatible avec la présente enquête publique.



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.48 Observation n°54 Registre dématérialisé – Barr – M. Thibaut Ackermann

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. et Mme Ackermann, propriétaires de la parcelle n°289 en limite ouest de l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », sont favorables à une urbanisation maîtrisée, à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans le tissu pavillonnaire. Ils demandent une frange végétalisée continue en limite ouest, la prise en compte des contraintes de circulation sur le chemin rural ouest et la limitation des formes bâties denses en bordure de la route de Sélestat (gabarit maximal habitat individuel ou R+1/R+1+combles).

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution tente de mettre en évidence la nécessité de garantir la cohérence entre les orientations d'aménagement de l'OAP et le caractère résidentiel pavillonnaire du quartier existant, en particulier sur la frange ouest du secteur.

- **Questions**

- o La CCPB est-elle disposée à intégrer explicitement, dans l'OAP « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », une prescription de frange végétalisée continue en limite ouest du secteur (au même titre que les limites nord et sud), et à mettre à jour en ce sens le schéma de principe d'aménagement ?

- o Le maître d'ouvrage peut-il analyser les contraintes actuelles et futures de circulation sur le chemin rural ouest mentionné dans la contribution?
- o La CCPB envisage-t-elle d'ajuster les orientations de l'OAP en matière de gabarit bâti sur la frange ouest et en façade sur la route de Sélestat (par exemple en limitant cette zone à de l'habitat individuel ou à des hauteurs maximales de type R+1 à R+1+combles), et, le cas échéant, selon quelles modalités rédactionnelles et cartographiques ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Le chemin "Beckenpfad" existant à l'Ouest de la zone IAU « Jean Hermann » est en effet étroit et ne permet pas d'accueillir une circulation supplémentaire liée à une nouvelle urbanisation de la zone. C'est pourquoi l'OAP indique que cette rue n'est destinée qu'à accueillir des circulations douces et que les accès circulés devront s'organiser par ailleurs.

En cas de création d'accès par cette portion du site en phase projet, l'aménagement devra inévitablement prévoir un élargissement de la voirie existante. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur n'est dans tous les cas pas permise immédiatement mais après 2032 et après urbanisation de la phase 1 à l'Est du secteur, aussi à ce stade il n'y a aucune perspective d'aménagement à court terme.

La mise en place d'un emplacement réservé dédié à l'élargissement de la rue pourra par ailleurs être étudiée lors d'une prochaine procédure.

Pour la proposition d'ajouter une frange paysagère sur cette limite Ouest de la zone, il est estimé que celle-ci n'est pas pertinente en ce que cette frange longe une voirie publique : aucun parcellaire privé n'est en contact immédiat et des besoins en termes d'accès pourraient exister depuis cette voie.

La correction de l'indication R+3 sera faite avec remplacement par R+2. Les images 3D proposées par la contribution démontrent précisément pourquoi les collectivités souhaitent réduire les hauteurs maximales à R+2 plutôt que R+3 permises actuellement, celles-ci ne permettant pas une intégration qualitative dans le paysage de la commune et du quartier (à noter toutefois que les toitures plates ne sont en général pas autorisés par l'Architecte des bâtiments de France à Barr, commune située en périmètre « monument historique » et « site inscrit du massif des Vosges »).

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Voir extrait de l'OAP modifiée au point 1.11. Observation n°17 Registre dématérialisé – Barr – M. Guillaume Marjerie.

13.49 Observation n°56 Registre dématérialisé – Eichhoffen – M. Raphaël Norgard

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution demande si une parcelle présentée comme une dent creuse non exploitée, entièrement entourée de parcelles bâties et desservie, peut être reclassée en zone UB.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence dans l'application des critères de reclassement des dents creuses en zone urbaine.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser, au regard des critères appliqués par la collectivité, si la parcelle AM n°B39 peut être reclassée en zone UB dans le cadre de la modification n°2.
 - o Dans la négative, indiquer si son inscription prioritaire dans le champ d'une prochaine révision du document d'urbanisme est envisagée.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Comme déjà indiqué au demandeur, la parcelle indiquée est située en dehors de l'enveloppe urbaine du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges et en secteur AOC inconstructible de celui-ci – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

C'est pourquoi elle est classée en zone agricole ou naturelle au PLUi. Les collectivités ne peuvent ni ne souhaitent donner suite à la demande de reclassement qui a déjà fait l'objet de nombreux échanges.

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.50 Observation n°61 Registre dématérialisé – Dambach-la-Ville – M. Didier Kaufer

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur les critères ayant conduit à classer le secteur IAU « Moenchhof » en zone urbanisable à partir de 2032 dans l'échéancier prévisionnel.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de justification de la programmation temporelle de l'urbanisation.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Expliciter les critères et éléments d'appréciation ayant conduit à ce classement dans l'échéancier.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La demande formulée vise à modifier l'échéance d'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone IAU, actuellement prévue à partir de 2032.

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU répond aux obligations du Code de l'urbanisme, introduites notamment par la loi Climat et Résilience de 2022.

Cet échéancier, intégré au PLUi via une OAP thématique, a pour objectif :

- d'encadrer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones,
- d'assurer une gestion économe du foncier,
- et de garantir un développement progressif et équilibré du territoire (cf. note de présentation du dossier).

Le classement des zones dans les différentes phases d'urbanisation a été conduit en lien étroit avec les communes concernées et résulte d'une analyse globale, fondée notamment sur :

- la localisation des secteurs,
- la proximité des équipements et des transports,
- la capacité des réseaux,
- l'existence de projets engagés,
- et leur cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

La cohérence de l'échéancier repose sur une logique d'ensemble à échelle intercommunale, assurant un phasage progressif et équilibré sur le territoire. Dans ce cadre, les zones classées comme urbanisables à partir de 2032 correspondent à des secteurs identifiés comme relevant d'un développement à plus long terme.

Une demande de modification individuelle de l'échéancier ne peut être examinée isolément, dans la mesure où elle remettrait en cause la cohérence ainsi que l'équilibre global du phasage établi à l'échelle intercommunale selon des règles équitables entre l'ensemble des communes.

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer que **les éventuelles démarches ou réflexions d'aménagement antérieures n'ont pas été retenues comme critères déterminants, les choix opérés reposant sur des considérations actuelles et prospectives d'aménagement du territoire.**

En conséquence, la collectivité ne donne pas suite à cette demande.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

**13.51 Observations n°58, 70, 62 et 71 Registre dématérialisé – Valff – Sablières
Helmbacher / commune de Valff / Valff enrobés / UNICEM Grand Est**

- **Objet de la contribution (synthèse)**

Ces contributions convergentes demandent un reclassement du site des sablières Helmbacher à Valff, afin de substituer au zonage actuel en N des zonages adaptés aux activités extractives, de transformation et de recyclage.

- **Enjeu identifié**

Enjeu pour un pôle d'activités extractives et industrielles, avec dimension de sécurisation juridique et économique.

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Indiquer si la collectivité entend corriger le zonage actuel en N dans le cadre de la modification n°2 du PLUi ou d'une évolution ultérieure très rapprochée.
- o Préciser les mesures envisagées pour sécuriser juridiquement et durablement le développement des activités d'extraction et de valorisation de matériaux sur ce pôle industriel.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Contexte réglementaire :

L'encadrement des activités liées aux gravières présente une complexité particulière, résultant de l'évolution récente du droit de l'urbanisme.

Historiquement, ces sites étaient fréquemment identifiés dans les documents d'urbanisme au moyen de secteurs de type « Ng », relevant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Toutefois, la loi ALUR a profondément encadré ce dispositif en renforçant son caractère exceptionnel. Dans ce contexte, la doctrine actuelle de l'État considère que des sites de grande superficie – tels que celui de la gravière de Valff (environ 26 hectares) – ne peuvent plus relever de cette logique.

En substitution, le Code de l'urbanisme prévoit désormais des **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol** (article R.151-34), qui prennent la forme d'une prescription graphique superposée au zonage naturel (N), permettant d'ouvrir des droits spécifiques adaptés à ces activités.

Toutefois, cet outil s'avère moins souple que les anciens STECAL, notamment en ce qui concerne les activités de transformation ou de valorisation de matériaux extérieurs, alors même que le Schéma Régional des Carrières encourage leur implantation sur des sites existants pour des raisons environnementales.

Dans ce cadre, la collectivité est amenée à concilier :

- les besoins de fonctionnement et d'évolution des activités existantes,
- et le respect du cadre réglementaire très contraint et soumis aux avis des autorités externes.

Situation du site et évolution du PLUi

Une spécificité du site de Valff tient à l'existence **d'activités de première transformation** (centrale à béton, Valff enrobés, Chape fluide), anciennement classées en zone UX3 dans le document d'urbanisme communal.

Lors de l'élaboration du PLUi, ces activités ont été intégrées à la zone N et à la prescription graphique « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ».

La rédaction initiale du règlement écrit ne permettait pas leur évolution, ce qui a conduit, **dans le cadre de la modification n°2, à adapter le règlement afin d'autoriser leur développement.**

Règlement écrit – dispositions applicables à toutes les zones :

Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

16. Dans le secteur repéré au règlement graphique par la trame graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Les constructions* et installations* liées et nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, notamment celles liées aux activités des gravières ;
- Les aménagements à vocation écologique et de renaturation des sites exploités ;
- Les constructions* et installations* nécessaires aux activités connexes liées aux activités des gravières (concassage, criblage, production de première transformation : centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.) ;
- Pour les gravières ayant été autorisées à accueillir des déchets inertes du BTP, les constructions* et installations* nécessaires à l'accueil, au stockage, au tri, au recyclage, à la valorisation et à la commercialisation de ces-dits matériaux, sous réserve que cette activité reste secondaire par rapport à l'activité de mise en valeur des ressources naturelles.

Cette évolution repose sur une base juridique sécurisée (jurisprudence) et n'a pas fait l'objet d'opposition de principe de la part des services de l'État, sous réserve d'ajustements mineurs liés au périmètre et compatibles avec le nouveau périmètre graviérable présenté dans la contribution de la sablière n°58 (se référer à la réponse apportée à la DDT – partie I. du mémoire « *Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés* »).

S'agissant des autres règles applicables à la sablière Helmbacher, celles-ci ne sont pas liées à la présente procédure car elles relèvent des tirets 1, 2 et 4 de l'article 2.16 ci-dessus. Ces rédactions résultent d'un travail approfondi mené dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, ayant donné lieu à des échanges étroits entre la collectivité, la commune, l'exploitant et les services de l'État et une évolution du règlement.

Il n'apparaît donc pas opportun de remettre en cause ces dispositions dans le cadre de la présente procédure, par exemple par un reclassement en Ng du secteur.

Évolutions envisageables à moyen terme :

Au regard des évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire, la collectivité envisage, dans le cadre d'une future procédure, un reclassement partiel en zone UX des activités connexes (centrale à béton, enrobés, ...), en cohérence avec leur nature et dans la continuité de l'ancien document d'urbanisme.

Cette évolution n'a toutefois pas pu être intégrée dans le cadre de la présente modification, mais pourrait être rendue possible à court terme au regard des adaptations récentes du Code de l'urbanisme.

Dans l'attente, la collectivité considère que :

- les évolutions proposées permettent de répondre aux besoins exprimés par les activités existantes à court et moyen termes,
- tout en assurant un encadrement compatible avec le cadre juridique actuel,
- et en maintenant un équilibre validé avec les services de l'État.

Toute modification supplémentaire à ce stade serait susceptible de fragiliser cet équilibre et de soulever des difficultés juridiques.

Par ailleurs, il est rappelé que le choix du zonage (STECAL, zone N avec prescription, ou zone UX) ne peut être apprécié indépendamment des règles qui lui sont associées.

À ce titre, la rédaction proposée répond à l'objectif recherché dans le cadre de la procédure, consistant à permettre le développement encadré des activités connexes existantes sur le site.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de **maintenir le dispositif retenu dans le cadre de la modification n°2 du PLUi**.

La collectivité poursuivra, en lien avec la commune de Valff, les exploitants et les services de l'État, la réflexion sur l'évolution du cadre réglementaire applicable au site dans le cadre d'une procédure ultérieure, en s'appuyant sur les avis exprimés.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Pièces du dossier modifiées en lien avec la remarque :

En lien avec la contribution n°71 de l'UNICEM, la notice de présentation du dossier sera modifiée selon la proposition de rédaction :

« La commune de Valff accueille depuis 1974 la gravière de la société Sablières HELMBACHER, seule carrière en activité sur le périmètre de la Communauté de Communes. La gravière joue un rôle stratégique dans l'approvisionnement local en matériaux de construction. Indispensables à la réalisation d'infrastructures et de projets d'aménagement, les granulats qu'elle produit contribuent au développement économique du territoire tout en favorisant les circuits courts.

À proximité immédiate du site, d'autres activités industrielles sont également implantées, notamment VAFF ENROBES, producteur de matériaux bitumineux, ainsi que LA CHAPE FLUIDE, spécialisée dans la production de béton. Ces entreprises, bien qu'utilisatrices de matériaux minéraux, sont totalement indépendantes de la société Sablières HELMBACHER. »

L'évaluation environnementale sera adaptée pour intégrer la proposition :

« En matière de gisements du sous-sol, le Pays de Barr, ainsi que les territoires limitrophes, disposent de ressources diversifiées mais relativement limitées en surface. En effet, l'ensemble du piémont viticole et une partie du Massif des Vosges ne sont pas couverts par des gisements d'intérêt. Toutefois, la carrière de Valff

s'inscrit dans un gisement relevant d'une zone d'intérêt (ZI) pour les granulats, ce qui en fait un site stratégique pour l'approvisionnement des territoires en matériaux destinés au secteur du BTP. »

En lien avec la contribution de la sablière Helmacher, le titre du point de la notice de présentation sera modifié pour plus de clarté pour ne pas se limiter à la sablière Helmbacher (« 15. VALFF - activités autorisées liées à l'activité de gravière »).

13.52 Observation n°72 Registre dématérialisé – Barr – Mme Gilbert Leininger

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge la possibilité d'ajuster le règlement des zones UC et IAU, et notamment l'article 10 relatif aux toitures, afin de mieux garantir la typicité architecturale locale.
- **Enjeu identifié**
Question transversale de qualité architecturale et de rédaction du règlement.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si un ajustement du règlement des zones UC et IAU, et en particulier de l'article 10 relatif aux toitures, est envisagé.
- **Nota** : Les observations de M. Leininger relatives au point Bodenreben sont intégrées dans l'analyse thématique Bodenreben

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Une contribution identique avait été déposée par le demandeur dans le cadre de la concertation publique préalable. Pour information, la réponse ci-dessous avait été apportée. La position de la collectivité n'a pas évolué sur ce point.

Extrait du bilan de la concertation :

« La CCPB précise que les caractéristiques des toitures sont abordées à l'article 10 UC et non par l'article 5 qui vise à encadrer la hauteur maximale des constructions.

Il est précisé que dans la zone UC, les toitures plates sont déjà autorisées par le PLUi en vigueur. Justement, la modification n°2 vise à réintroduire une possibilité de toit monopente dans ces zones, qui ne sont actuellement pas rendues possibles par la rédaction actuelle alors qu'elles constituent une morphologie traditionnelle qui devrait être permise sur le territoire.

La modification permettra ainsi de réautoriser des toits monopente à tuiles, notamment utiles sur les volumes secondaires des constructions type garages, pergolas, annexes, là où le PLUi actuel ne permet qu'une toiture plate (non traditionnelle) ou à deux pans (difficile à mettre en œuvre sur les volumes secondaires type garages, pergolas, ...).

Il est donc estimé que la modification proposée permet une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et de préservation de l'architecture traditionnelle du territoire que la rédaction actuelle.

Par ailleurs, le PLUi a vocation à s'appliquer à l'ensemble des communes du territoire intercommunal. Il n'est de ce ne fait pas justifiable d'interdire les toitures plates dans l'ensemble des zones UC. Les communes concernées par un enjeu patrimonial, dont Barr fait partie, sont toutefois concernées par des protections spécifiques permettant à l'autorité compétente d'imposer les prescriptions nécessaires à leur préservation (périmètres autour des monuments historiques, site inscrit du massif des Vosges). »

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.53 Observation n°76 Registre dématérialisé – Association Alsace Nature

- **Objet de la contribution (synthèse)**

L'association interroge de manière argumentée la justification de l'ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2, sa compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la qualité de la coupure verte annoncée, ainsi que les choix retenus sur le Jardin des Sports et le STECAL NT1 de la Rothlach.

- **Enjeu identifié**

Enjeu majeur portant à la fois sur la sobriété foncière, la cohérence environnementale du projet et plusieurs secteurs sensibles de la modification.

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Apporter des garanties opérationnelles sur le maintien d'une véritable coupure verte entre Barr et Gertwiller et sur la qualité écologique et fonctionnelle de la coulée verte envisagée. Sur l'opération Bodenreben
- o Justifier le périmètre retenu pour le STECAL NL du Jardin des Sports et le relèvement de l'emprise au sol maximale, au regard des remarques formulées sur les zones humides et la biodiversité ordinaire.
- o Expliciter en quoi les extensions autorisées sur le STECAL NT1 de la Rothlach demeurent compatibles avec les règles applicables en commune de montagne et les contraintes de ressource en eau, et préciser si un renforcement du cadre réglementaire est envisagé.

Nota : Les observations de l'association qui sont relatives au point Bodenreben sont intégrées dans l'analyse thématique Bodenreben

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La contribution d'Alsace Nature s'inscrit dans la continuité de celle déjà formulée dans le cadre de la concertation préalable, à laquelle la collectivité a apporté une réponse circonstanciée et détaillée, figurant dans le bilan de la concertation (près de 10 pages), auquel il est expressément renvoyé.

La Communauté de communes rappelle qu'elle partage pleinement les objectifs de protection de l'environnement et qu'elle inscrit son action dans le respect des principes visant à concilier préservation des milieux naturels et développement du territoire. À ce titre, les contributions d'Alsace Nature font systématiquement l'objet d'une **analyse attentive**, et ont, à plusieurs reprises, conduit à faire évoluer le PLUi afin de mieux intégrer les enjeux environnementaux.

✓ Justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux :

La contribution indique qu'Alsace Nature rappelle qu'elle est une association agréée par l'État dont l'objet est la sauvegarde des sites et des paysages dans toutes leurs composantes ; sol, sous-sol, eau, air, flore, faune, milieux naturels et sites bâtis, ainsi que la défense ou la réhabilitation du milieu de vie.

Afin de recentrer le débat sur les sujets environnementaux qui l'intéressent, la CCPB précise que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des expertises naturalistes approfondies ont été réalisées en 2017 sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation (étude BIOTOPE portant sur 64 sites). Les conclusions de ces études ont fortement guidé les choix de localisation des zones IAU, en privilégiant une démarche conforme à la séquence « éviter, réduire, compenser », consistant à écarter autant que possible les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus élevées. S'agissant plus particulièrement des secteurs situés à l'est de la voie ferrée à Barr, les analyses ont conduit à identifier le secteur du Bodenreben comme présentant un intérêt environnemental moindre que d'autres sites, notamment le secteur « Jean Hermann », évoqué par Alsace Nature dans sa contribution. Il convient toutefois de préciser que les expertises réalisées à l'époque de l'élaboration du PLUi, aujourd'hui anciennes, n'ont plus de valeur réglementaire directe.

En tout état de cause, la collectivité n'a pas souhaité communiquer ou se baser sur ces éléments pour définir les orientations d'aménagement de l'OAP. Tout projet d'aménagement futur devra faire l'objet d'études environnementales actualisées et adaptées, et se conformer aux procédures d'autorisation en vigueur.

Les choix opérés dans le cadre du PLUi, et confirmés par la présente modification, reposent sur des analyses techniques approfondies, intégrant notamment les enjeux environnementaux, urbains et fonctionnels. Ils traduisent un équilibre global à l'échelle intercommunale, qui ne saurait être remis en cause par une appréciation isolée ou une lecture partielle de certains secteurs.

Les propositions formulées par l'association tendant à prioriser d'autres secteurs d'urbanisation ne sauraient être retenues, dès lors qu'elles impliqueraient :

- soit de reporter l'urbanisation vers des secteurs présentant des sensibilités environnementales plus élevées, notamment en présence de zones humides,
- soit de privilégier des localisations moins favorables en termes d'organisation urbaine et de mobilités.

S'agissant des éléments techniques avancés :

- ✓ Ouverture à l'urbanisation de Bodenreben 2 :

L'avis de la MRAE évoqué par l'association concerne la modification n°1 du PLUi et non la présente procédure. Les deux dossiers présentant des contenus distincts, cette référence n'apparaît pas directement transposable.

Il est par ailleurs rappelé que l'ouverture à l'urbanisation du secteur a recueilli un avis favorable de la CDPENAF et de la DDT.

Pour plus de précisions, il est renvoyé à la réponse apportée à la MRAE sur ce point.

- ✓ Sur le contenu de l'OAP Bodenreben 2 :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des principes d'aménagement d'ensemble et n'a pas vocation à fixer des prescriptions à la parcelle. Les orientations favorables à l'environnement, notamment en matière de continuités écologiques et de trames vertes, sont précisées dans l'OAP sectorielle correspondante, ainsi que dans le bilan de la concertation.

- ✓ Sur le STECAL « NL » du Jardin des Sports :

Il est renvoyé à la réponse apportée à la CDPENAF, la modification ayant conduit à une réduction du périmètre du STECAL aux seuls aménagements existants.

- ✓ Sur la compatibilité du STECAL NT1 de la Rothlach avec la loi Montagne :

Il est renvoyé à la réponse apportée à la DDT, qui précise notamment les ajustements apportés, dont la limitation des extensions autorisées.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la collectivité considère que les choix opérés dans le cadre de la modification du PLUi :

- traduisent une prise en compte effective des enjeux environnementaux,
- et s'inscrivent dans une logique d'aménagement équilibrée et cohérente.

La remarque n'appelle donc pas de modification supplémentaire du document que celles déjà présentées précédemment dans le présent mémoire.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Voir réponses respectives apportées en partie I. du présent mémoire « Réponses apportées aux avis des Personnes publiques et organismes associés ».

13.54 Observation n°79 Registre dématérialisé – Barr – Mme Martine Marchal-Minazzi

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution interroge la possibilité d'étendre à d'autres parcelles non bâties un principe de limitation de hauteur à 5 m appliqué rue du Bodenfeld, dans des contextes présentant des caractéristiques similaires.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de cohérence dans l'application locale des règles de gabarit bâti.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser sa position quant à une éventuelle extension de ce principe de protection du gabarit bâti à d'autres parcelles comparables.
 - o Exposer, le cas échéant, les raisons et critères de cette position.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La création d'une zone dont la hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout rue du Bodenfeld (point communal n°4) est justifiée par le contexte spécifique autour de ces parcelles en particulier, notamment dû à l'existence de règlements de lotissements au sein desquels ces parcelles auraient dû être intégrées (cf. notice de présentation). Ces règlements de lotissements intègrent des règles supplémentaires qui n'apparaissent pas au PLUi mais qui s'imposent aux constructions de la même manière et en complément de celui-ci. Le secteur est donc soumis à plusieurs niveaux de contraintes, tant sur la hauteur des constructions ou leur typologie, que sur leur aspect extérieur, les toitures, les couleurs de façades, les clôtures, les espaces verts, ... Dans le cas présent, les règlements correspondants limitaient le gabarit des constructions avoisinantes à des maisons individuelles, soit des constructions à deux niveaux (correspondant à une hauteur à l'égout de 5 mètres maximum).

Ce contexte est spécifique à cet alignement de parcelles et n'existe nulle part ailleurs sur d'autres secteurs de la commune ou de l'intercommunalité, en comparaison notamment aux zones UB ou l'urbanisation ne s'est pas faite de manière organisée dans le cadre de lotissements réglementés, mais de manière diffuse et progressive selon les seules règles du document d'urbanisme.

Ce point vise ainsi uniquement à rétablir une égalité de traitement sur un secteur bien délimité au sein d'un même ilot bâti, dans un contexte très localisé et spécifique.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.55 Observation n°81 Registre dématérialisé – Saint-Pierre – M. Nicolas Cromer

- **Objet de la contribution (synthèse)**

Il est demandé de reclasser en zone Ac une parcelle actuellement classée Aa à Saint-Pierre, section 15 n°193, afin de régulariser un terrain déjà partiellement artificialisé accueillant le parking du magasin de ferme, des installations techniques, des aires de stockage et de manœuvre pour les engins agricoles.contributions_et_analyse_7183.docx

- **Enjeu identifié**

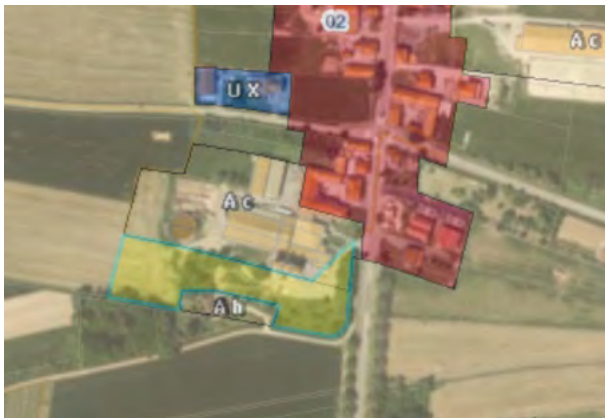
Enjeu local ponctuel nécessitant une prise de position argumentée

- **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Examiner les modalités les plus appropriées pour satisfaire le demandeur ou, à défaut, fournir une analyse et un argumentaire concluant à un refus.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La SCEA Ferme HAAG est propriétaire de la parcelle concernée, qui se situe sur le site de l'exploitation agricole et accueille effectivement des installations, espaces de stockage de plein air et de circulation (parcelle localisée en jaune ci-dessous).



Toutefois, une construction à usage d'habitation existe sur la zone « Ah » qui se trouve pratiquement enclavée en continuité directe de la parcelle concernée. Celle-ci est indépendante et sans lien avec l'exploitation.

Un reclassement en zone Ac de la parcelle ouvrirait des droits en termes de constructibilité agricole dépassant les occupations actuelles du site. Sans s'opposer à la demande qui semble cohérente, les collectivités estiment que la procédure est trop avancée pour effectuer ce reclassement, alors qu'elle nécessiterait une information préalable au propriétaire voisin.

Par ailleurs l'exploitation HAAG a formalisé plusieurs demandes d'évolutions de zonage récemment, notamment en vue d'implanter une installation agrivoltaïque sur plusieurs hectares

également à Saint-Pierre. Aussi la CCPB souhaite réaliser une analyse globale de l'ensemble des demandes d'évolution du PLU de l'exploitation lors de la prochaine modification du PLUi.

Dans l'attente, il est précisé que si l'exploitation nécessite un agrandissement sur cette parcelle, le règlement écrit de la zone A (article 2 – 1.2.) permet l'extension mesurée des exploitations existantes, quel que soit le type de zone A (y compris Aa inconstructible).

1.2. Les extensions mesurées* des bâtiments* d'habitation ou des exploitations agricoles existants, limitées à environ un tiers de la surface de plancher* et de l'emprise au sol* conservée existant.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.56 Observation n°82 Registre dématérialisé –Heiligenstein– M. Michel Friess

- **Objet de la contribution (synthèse)**

M. Michel Friess, habitant de Heiligenstein, demande le maintien explicite de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout dans les zones UB en lisière Est du village et s'oppose à toute hausse éventuelle liée à la modification n°2 du PLUi. Il met en avant la forte sensibilité paysagère de cette lisière (vue sur le vignoble et la plaine, silhouette du village) et estime que la logique de protection appliquée à Barr et à la zone IAU d'Itterswiller doit conduire à conserver cette limitation à 5 mètres à Heiligenstein.

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

L'observation met en lumière un point de vigilance sur la traduction réglementaire de la modification n°2 en matière de hauteurs maximales en zone UB à Heiligenstein, en particulier en lisière Est, et sur la cohérence entre la note de présentation et le règlement graphique. Le commissaire enquêteur relève que les arguments paysagers avancés (sensibilité de la lisière, visibilité du village, comparaison avec le traitement spécifique de la zone IAU d'Itterswiller limitée à 5 mètres) s'inscrivent dans les objectifs du PLUi.

- **Questions**

3. La Communauté de communes du Pays de Barr peut-elle confirmer ou infirmer que la modification n°2 du PLUi maintient, dans le règlement graphique, la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit actuellement applicable aux zones UB situées en lisière Est de Heiligenstein ?
4. Dans l'hypothèse où cette hauteur maximale serait relevée, la CCPB peut-elle expliciter les raisons de ce choix au regard des enjeux paysagers identifiés et des objectifs de préservation du caractère patrimonial du village ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Il est confirmé que la modification ne porte pas sur les zones UB et UC d'Heiligenstein et qu'aucune modification de hauteur n'est prévue sur la zone UB chemin du Wolfshaus / rue Ehret

Wantz à l'Est de la commune. En dehors de Barr seules les zones d'urbanisation future IAU font l'objet d'ajustement de hauteurs maximales.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.57 Registre papier de la commune de Saint-Pierre – observation n°1

- **Objet de la contribution (synthèse)**

Un contributeur anonyme de Saint-Pierre formule des « remarques générales » sur le PLUi, principalement pour renforcer l'encadrement des formes bâties et des aménagements en secteur de piémont et proposer des ajustements de zonage à urbaniser. Il suggère notamment des prescriptions sur les matériaux (toits transparents pour serres, interdiction des toitures métalliques côté piémont, palettes de couleurs limitées) et les clôtures, une obligation généralisée de déclaration pour tout aménagement extérieur, l'autorisation encadrée des tiny-houses en zone A et de l'agrivoltaïsme en zone N, ainsi que, pour Saint-Pierre, l'interdiction des teintes grises et la mise à l'étude du classement en zone IAU de plusieurs parcelles situées en bordure du village.

- **Enjeu identifié par le commissaire enquêteur**

La contribution met en évidence une volonté locale d'affermir la protection paysagère et l'identité du piémont, mais propose un niveau de détail réglementaire important, parfois peu étayé, qui pourrait alourdir la mise en œuvre du PLUi et créer des difficultés d'application (complexité pour les pétitionnaires, risques de subjectivité ou d'insécurité juridique, absence de justification approfondie pour les demandes de reclassement en zone à urbaniser). Elle apparaît ainsi seulement partiellement compatible avec les équilibres d'ensemble recherchés par le document intercommunal et nécessite, à ce stade, une appréciation d'ensemble prudente de la part de la CCPB.

Questions

5. La Communauté de communes du Pays de Barr souhaite-t-elle intégrer, adapter ou écarter les propositions visant à renforcer les prescriptions sur les matériaux, les couleurs, les clôtures et les aménagements extérieurs en secteur de piémont, et sur quels éléments de diagnostic et de proportionnalité fondera-t-elle sa position ?
6. La CCPB entend-elle préciser, à l'échelle intercommunale, les conditions d'acceptabilité et les critères d'intégration paysagère des tiny-houses en zone A et des projets d'agrivoltaïsme en zone N, afin de limiter la part de subjectivité dans l'instruction des demandes ?
7. La collectivité envisage-t-elle d'examiner les demandes de reclassement en zone IAU des parcelles mentionnées à Saint-Pierre et, le cas échéant, de se prononcer sur leur compatibilité avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, les besoins locaux en logements et la structure du projet d'urbanisation communal ?

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Après analyse, les remarques ont été déposées par le Maire de la commune de Saint-Pierre, en réponse à différentes problématiques locales qu'il rencontre sur sa commune.

Ses demandes concernant :

- Des ajustements du règlement écrit notamment concernant l'aspect extérieur des constructions et des toitures (Saint Pierre ne bénéficiant pas de périmètre ABF de manière généralisée sur la commune - site inscrit du massif des Vosges) ;
- Des projets de modifications de périmètres de zones A Urbaniser « AU » ;
- Une demande portant sur un projet d'implantation de tiny house en zone Agricole inconstructible par une habitante (ayant également déposée une demande à l'enquête publique, réponse apportée en fin de mémoire en réponse / partie III.).

L'ensemble de ces demandes nécessitent soit :

- Une procédure de révision de PLUi (modification de zones « AU », projet d'implantation de tiny houses en zone Aa),
- Une consultation préalable des services de l'État pour les demandes d'évolution du règlement écrit portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement écrit), notamment en présence de périmètres de protection « ABF » sur le territoire (monuments historiques, site inscrit).

Aucune de ces modifications ne peut être envisagée à ce stade avancé de la procédure, après enquête publique et consultation des PPA. En accord avec la commune, il a été décidé que l'ensemble des demandes allaient faire l'objet d'échanges en vue d'envisager des évolutions du PLUi dans le cadre de la prochaine procédure.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.58 Registre papier de la commune d'Itterswiller – observation n°1

- **Objet de la contribution (synthèse)**
Le maire d'Itterswiller demande que la place des fêtes Schernetz, située sur le ban d'Epfig fasse l'objet d'un reclassement en zone NL.
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de faisabilité d'un reclassement.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser s'il existe des contraintes particulières susceptibles de faire obstacle ou de conditionner un reclassement en zone NL dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Une zone « NI » relevant de la catégorie des Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), ceux-ci ne peuvent être créés sans l'avis préalable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). La procédure est à un stade trop avancé pour pouvoir envisager ce changement, l'avis de la CDPENAF ayant été sollicité plus tôt dans la procédure, avant l'ouverture de l'enquête publique.

En accord avec la commune, ce point d'évolution sera envisagé dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.59 Registre papier de la commune de Zellwiller – observation n°1 – Mme Michelle Itzel

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contributrice interroge la limitation de constructibilité affectant une parcelle de 11,20 ares, aujourd'hui constructible sur une faible partie seulement, alors qu'elle se situe, selon Mme Itzel, dans le prolongement de nouvelles constructions.
- **Enjeu identifié**
Enjeu local de cohérence de la constructibilité d'une parcelle au regard de son environnement.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Préciser les motifs techniques et/ou de projet justifiant cette limitation de constructibilité.
 - o Indiquer si une évolution du zonage ou des règles applicables permettant une constructibilité mieux proportionnée à la surface de la parcelle pourrait être envisagée, ou au contraire expliquer pourquoi elle serait exclue.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La limite de la zone urbanisable du PLUi reprend strictement celle de l'enveloppe urbaine définie par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges pour la commune de Zellwiller – document d'orientation et d'objectifs (DOO) – annexe cartographique n°1 : ENVELOPPES URBAINES (<https://www.piemont-vosges.fr/>).

L'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme sur lequel s'est basé la délimitation des enveloppes urbaines des communes les définit comme « la délimitation des espaces urbanisés, contigus ou imperméabilisés d'une commune. ». Leur définition relève du SCOT, document de rang supérieur au PLUi. Par déclinaison, elles permettent de délimiter les zones U « urbaines » des PLU.

Ainsi, il n'est pas possible de donner suite à la demande en reclassant la parcelle au sein des zones « U » constructibles du PLUi.

La demande de modification nécessiterait une procédure de révision du PLUi et imposerait que l'enveloppe urbaine du SCOT soit préalablement modifiée pour intégrer la parcelle, qui pourrait ensuite intégrer la zone urbanisée du PLUi. Le demandeur est invité à renouveler sa demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du SCOT du Piémont des Vosges.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.60 Registre papier de la commune d'Andlau – observation n°1 – Mme Raymonde Bianchi

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La contribution porte sur les conditions de mise à disposition du dossier d'enquête en mairie d'Andlau à la date d'ouverture de l'enquête.
- **Enjeu identifié**
Enjeu de vérification procédurale relatif aux conditions d'information du public.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Confirmer que, pour la commune d'Andlau, l'ensemble des pièces du dossier de modification n°2 du PLUi a bien été mis à disposition du public en mairie dès le 23 mars 2026 à l'heure réglementaire d'ouverture prévue par l'avis d'enquête publique.
 - o Dans la négative, préciser la chronologie exacte de la mise à disposition.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La vérification a été faite avec la Commune d'Andlau qui confirme que le dossier d'enquête était bien à disposition du public dès le 23/03 sur les heures d'ouverture de la mairie.

Lorsque la personne s'est présentée en Mairie le 23/03, la commune indique qu'elle a pu consulter le dossier d'enquête et s'est intéressée au document « *Liste des emplacements réservés* » du dossier. La liste des emplacements réservés 'ER' d'Andlau ne faisait toutefois l'objet d'aucune évolution au dossier. Dans ce contexte il est normal que le dossier d'enquête n'ait pas permis de repérer les ER existants au PLUi en vigueur, l'ensemble des planches de zonage n'apparaissant pas au dossier d'enquête publique. Le document à consulter était le PLUi opposable également à disposition du public en version papier dans les mairies.

Ne comprenant pas bien sa demande, la secrétaire présente le 23/03 lui a conseillé de repasser le lendemain pour plus d'explications le temps qu'elle se renseigne, soit le 24/03, ce qu'elle a fait. Les planches de zonage du PLUi en vigueur lui ont été présentées ce jour sur conseils de la Communauté de communes.

Il s'agit d'un malentendu sur le contenu du dossier qui a ainsi été, a priori, levé le 24/04, avec présentation des zonages du PLUi en vigueur à la personne.

La personne est invitée à revenir vers la commune ou la Communauté de communes si elle souhaite en échanger d'avantage ou pour plus d'informations.

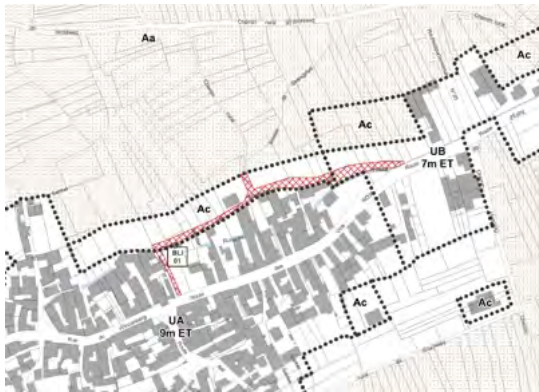
13.61 Registre papier de la commune de Blienschwiller – observation n°1 – M. Hervé Sohler, maire de Blienschwiller

- **Objet de la contribution (synthèse)**
La commune de Blienschwiller demande la suppression de l'emplacement réservé BLI 01 dans le cadre de la modification n°2
- **Enjeu identifié**
Enjeu ponctuel de suppression d'un emplacement réservé.
- **Questions et demandes adressées à la CCPB**
 - o Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande et procéder à la suppression de l'emplacement réservé BLI 01 dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

En accord avec la commune il est proposé de supprimer l'emplacement réservé 'ER' BLI 01 qui n'a effectivement plus lieu d'être. Celui-ci était historiquement destiné à la création d'une voirie devenue inutile, celle-ci desservant une zone agricole.

Extrait du zonage concerné :



Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Zonage et liste des emplacements réservés : suppression de l'ER BLI 01.

13.62 Registre papier de la Communauté de communes du Pays de Barr – observation n°1 – Mme Fabienne Muller et cosignataire illisible

▪ **Objet de la contribution (synthèse)**

La contribution des propriétaires de la parcelle Section [REDACTED] à Barr protestent contre le classement de la parcelle en Zone IAUE. Ils demandent un classement en zone urbanisable afin de pouvoir y construire une maison individuelle privée.

- La contribution appelle une prise de position de la collectivité sur la demande formulée et, en cas de refus, l'explicitation de ses motifs techniques et/ou de projet.

• **Enjeu identifié**

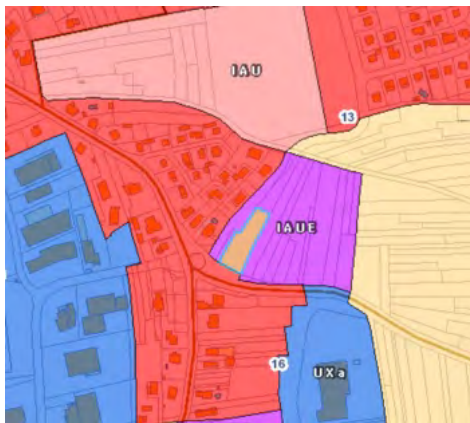
Enjeu ponctuel nécessitant une réponse motivée.

• **Questions et demandes adressées à la CCPB**

- o Indiquer si la collectivité entend donner suite à cette demande.
- o Le cas échéant, expliquer les motifs techniques et/ou de projet qui justifieraient un refus.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle concernée est située au cœur d'une zone IAUE correspondant à une zone d'urbanisation future à destination d'équipements publics (IAUE) fléchée de longue date par la ville de Barr à cet effet (voir extrait ci-dessous). La Ville a ainsi déjà acquis la quasi-totalité du foncier au sein de cette zone, par ailleurs située en bordure d'axe d'entrée de ville fortement circulé, soumise à des nuisances et à un fort trafic. D'autres secteurs étant fléchés de manière prioritaire pour un développement d'habitat, le reclassement demandé n'est pas envisageable.



Il n'est pas donné suite à la demande.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

13.63 Questions spécifiques du Commissaire enquêteur :

- Je prends acte de l'échéancier des zones IAU, qui apporte un premier cadre de phasage de la consommation foncière. Toutefois, il serait utile de connaître les critères ou éléments de sélection qui ont conduit à l'échéancier.
- Pouvez-vous produire une analyse par rapport à d'éventuelles contradictions entre ces nouveaux aléas et certains secteurs IAU déjà fléchés, et sur les conditions dans lesquelles ces zonages pourraient être réinterrogés au vu des prescriptions anticipées du PPRI.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

Echéancier des zones IAU à dominante d'habitat :

Des compléments d'informations relatifs à l'échéancier des zones IAU sont apportés dans la réponse à l'observation n°61 (registre dématérialisé – Dambach-la-Ville – M. Didier Kaufer), à laquelle il est renvoyé.

Il est précisé que le classement des zones dans les différentes phases d'urbanisation a été réalisé en lien étroit avec les communes concernées et repose sur une **analyse globale à l'échelle intercommunale**, fondée notamment sur les critères suivants :

- la localisation des secteurs et leur insertion dans le tissu urbain,
- la proximité des équipements, des services et des transports,
- la capacité des réseaux et infrastructures existants,
- l'existence de projets engagés ou en cours de maturation,
- la cohérence avec l'armature urbaine définie dans le PLUi.

Au-delà de ces critères objectivables, les choix opérés s'appuient également sur une **appréciation qualitative**, notamment en matière :

- d'intégration paysagère des secteurs,
- de sensibilité environnementale,
- et de cohérence d'ensemble du développement urbain à l'échelle communale.

L'échéancier résulte ainsi d'une **approche multifactorielle**, visant à assurer un développement progressif et équilibré du territoire, en cohérence avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière.

Dans ce cadre, il ne peut être attendu une justification exhaustive et individualisée pour chaque zone, dès lors que les choix relèvent d'une construction d'ensemble du projet de territoire.

Sur la prise en compte des nouveaux aléas (PPRI)

S'agissant de la question relative aux éventuelles contradictions entre les nouveaux aléas et certains secteurs IAU, la collectivité précise que :

- les documents de planification (PLUi) ont obligation d'intégrer les éléments de connaissances disponibles et de se mettre en conformité de ceux-ci ;

- les PPRI sont des documents élaborés par l'Etat, consignant des servitudes d'utilités publiques qui s'imposent aux documents d'urbanismes. Ils doivent en ce sens au minimum être annexés au PLUi. Ils intègrent des prescriptions dans leurs règlements qui s'imposent directement aux autorisations d'urbanisme prioritairement aux règles du PLUi dans un régime de conformité stricte, que le PLUi ne peut pas contourner.

Sur cet aspect des risques naturels et technologiques, la CCPB n'a pas compétence à contester les aléas définis ou le contenu des règles associées.

Ainsi, en présence de nouveaux aléas ou d'une évolution de leur connaissance, les zones IAU concernées pourront effectivement faire l'objet de contraintes réglementaires spécifiques voire être rendues inconstructibles par le PPRI. Si ces évolutions conduisent à remettre en cause de manière significative la constructibilité ou la pertinence de certains secteurs, elles pourront justifier une **réévaluation du zonage dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi**, lorsque le PPRI aura été finalisé et rendu opposable.

III. Réponses complémentaires apportées par le maître d'ouvrage

1. Contribution n°3 (Web) – Yvon HERZOG à MITTELBERGHEIM

Sollicite une révision du classement de la parcelle section 10 n°349 à Mittelbergheim, classée en As, en secteur Ac (présence d'une construction agricole, voir avis CAA ligne 31).

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La remarque a également fait l'objet d'une demande de la Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA) dans le cadre de son avis. Il est proposé d'y donner une suite favorable. (*Voir réponse apportée à la CAA, "Les jardins d'Herzog"*).

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Voir réponse apportée à la CAA, "Les jardins d'Herzog (Zonage : reclassement de l'emprise concernée en zone AC).

2. Contribution n°4 et 5 (Web) – anonyme.

Contributions souhaitées rester anonymes après publication, concernant un refus de permis de construire pour un abri à Andlau.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La collectivité prend acte de la remarque, mais sans indication sur la localisation ou la zone concernée du PLUi ni sur les motifs précis de refus du projet, il n'est pas possible de l'analyser précisément. Le pétitionnaire est invité à revenir vers la Communauté de communes ou sa mairie ultérieurement pour analyser son projet au regard des nouvelles règles du PLUi (évolution des règles de toitures, de prospect, d'emprise au sol, ...). La commune d'Andlau indique par ailleurs avoir déjà fait le nécessaire pour modifier le PLUi en sa faveur.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

3. Contribution n°77 (Web) - Valérie AMBERG à SAINT-PIERRE

Demande le changement d'une zone classée AA, pour y mettre 2 Tiny House en vue de location saisonnière (terrain à St Pierre Section 15 N° 197).

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Barr :

La parcelle est située en zone agricole inconstructible (Aa). L'implantation de tiny house en vue de location saisonnière n'a pas sa place dans les zones agricoles, que celles-ci soient constructibles ou non.

Le passage d'une parcelle de zone agricole inconstructible (Aa) en une zone permettant l'implantation de tiny house nécessiterait un reclassement en zone Urbaine (U) et n'est pas possible par voie de modification du PLUi.

Par ailleurs, rien ne justifie une telle modification visant à soustraire des zones destinées à l'agriculture au profit d'un projet de location touristique, alors que le territoire est déjà bien doté en hébergements touristiques (camping intercommunal, aires de camping-cars, forte présence de locations de courte durée, gîtes, ...). Pour un tel projet d'hébergement touristique le demandeur est invité à se tourner vers des terrains classés en zones constructibles du PLUi.

Pièces du PLUi modifiées en lien avec la remarque :

Néant.

Mémoire en réponse fait à BARR par le maître d'ouvrage, le 20 mai 2026.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR