



**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes du Pays de Barr**

Projet de modification n°2

Dossier d'enquête publique

23 mars au 23 avril 2026

Avis reçus dans le cadre de la consultation des Personnes publiques et organismes associés :

- Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin
- Agence régionale de santé du Grand Est
- Chambre d'agriculture d'Alsace
- Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole
- Collectivité européenne d'Alsace



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de modification n°2 du Plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la Communauté de communes du Pays de Barr (67)**

N° réception portail : 009443/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes du Pays de Barr (67)) pour la modification n°2 de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 novembre 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 17 février 2026, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jérôme Giurici, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, d'Armelle Dumont, Christine Mesurolle et Alby Schmitt, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

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

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB) est située dans le département du Bas-Rhin à environ 30 km au sud-ouest de Strasbourg. La modification n°2 de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) porte sur 6 points dits généraux et 16 points dits communaux. Parmi les 6 points généraux, l'Autorité environnementale (Ae) estime insuffisante la prise en compte des porter à connaissance :

- du « risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer ;
- du « risque minier » des anciennes mines de Lalaye ;
- du risque « coulées d'eaux boueuses et aux mouvements de terrain ».

Certaines modifications du règlement écrit sont de plus susceptibles d'avoir des incidences négatives en ce qui concerne les risques et l'adaptation au changement climatique.

Parmi les points communaux, l'ouverture partielle d'une zone à urbaniser 2AU à Barr, la mutation de terrains classés en zone naturelle vers un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la création d'un emplacement réservé en zone agricole, ou encore la modification de certaines dispositions réglementaires de certains STECAL, sont susceptibles d'avoir des conséquences environnementales, notamment en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et de préservation des milieux naturels.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont les suivants :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- les risques et les nuisances ;
- la préservation des milieux naturels dont les milieux humides ;
- l'adaptation au changement climatique.

L'Ae rappelle qu'elle avait notamment recommandé dans son précédent avis sur l'élaboration du PLUi le 27 août 2019², et dans son avis du 07 mai 2024³ sur la modification de droit commun n° 1 approuvée le 07 janvier 2025 *de mettre en adéquation les hypothèses de croissance démographique du territoire et le projet global de construction de logements qui apparaissait surestimé, de mieux prendre en compte dans le PLUi, la remise sur le marché de logements vacants afin de modérer la construction de logements neufs et donc la consommation foncière induite.*»

Au niveau de la modification n°1 du PLUi, l'Ae avait de plus recommandé *de mettre en œuvre la procédure commune inscrite aux articles L. 122-13 ou L. 122-14 du code de l'environnement, selon le cas, pour la modification du PLUi et le projet d'extension de la carrière qu'elle rendra possible, de procéder a minima à l'inventaire (dont la délimitation) de zones humides, d'analyser la compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse, d'interdire l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLUi,...*

L'Ae regrette que la CCPB n'ait pas tenu compte des observations et des recommandations formulées dans ses précédents avis.

Aux précédentes recommandations, qui sont maintenues, l'Autorité environnementale recommande en plus à l'intercommunalité de :

- **compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence du projet de modification n°2 du PLUi avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) Rhin-Meuse et le Schéma régional des carrières (SRC) ;**
- **ne pas l'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 potentiel de logements, des augmentations des densités**

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age64.pdf>

³ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024age40.pdf>

dans les orientations d'aménagement et de programmation et ainsi, limiter la consommation foncière ;

- ***s'agissant des STECAL :***
 - ***préciser les surfaces qui leur sont affectées ;***
 - ***justifier du caractère exceptionnel et de taille limitée des STECAL nouvellement créés, et définir des règles spécifiques notamment de densité dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme en vue de la préservation du caractère naturel du secteur dans lequel ils sont projetés ;***
 - ***établir les espaces qui seront bâtis et n'intégrer que ces derniers, en classant le reste des surfaces en zone naturelle N ou agricole A à constructibilité limitée ;***
 - ***comptabiliser les surfaces des espaces bâtis et celles des emplacements réservés dans la consommation foncière ;***
- ***fournir les différents documents modifiés (règlements graphiques, plan des risques...) concernés par les mises à jour des porter à connaissance du risque inondation du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer et du risque mouvements de terrain des anciennes exploitations minières de Lalaye ;***
- ***reconsidérer la 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.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁴ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁵ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

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

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁶, SRCAE⁷, SRCE⁸, SRIT⁹, SRI¹⁰, PRPGD¹¹).

Les autres documents de planification : SCoT¹² (PLU(i)¹³ ou CC¹⁴ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁵, PCAET¹⁶, charte de PNR¹⁷, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

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

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

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

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

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

⁴ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

⁵ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁶ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁷ Schéma régional climat air énergie.

⁸ Schéma régional de cohérence écologique.

⁹ Schéma régional des infrastructures et des transports.

¹⁰ Schéma régional de l'intermodalité.

¹¹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹² Schéma de cohérence territoriale.

¹³ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹⁴ Carte communale.

¹⁵ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁶ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁷ Parc naturel régional.

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

L'Autorité environnementale (Ae) dans son avis du 07 mai 2024 sur la modification n° 1 du PLUi portant sur 63 points du règlement écrit ou du règlement graphique, recommandait principalement de :

- « revoir à la baisse le projet de construction de logements afin de le rendre cohérent avec l'hypothèse d'évolution démographique du territoire, de mieux prendre en compte la remise sur le marché des logements vacants afin de limiter la consommation foncière et en conséquence de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU ;
- pour le projet d'extension de carrière : mener la procédure commune inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement, selon le cas, pour la modification du PLUi et le projet d'extension de la carrière qu'elle rendra possible , procéder a minima à l'inventaire (dont délimitation) de zones humides afin de confirmer ou non cette présence et le cas échéant, à leur caractérisation pour prendre les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation nécessaires, conformément au code de l'environnement ; démontrer a minima la compatibilité de la modification n°46 pour permettre l'agrandissement de la carrière de Valff avec le ScoT du Piémont des Vosges et avec le SDAGE Rhin-Meuse ;
- pour le projet de reconversion de la friche Labonal : éviter l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLUi, et d'engager une évolution du règlement écrit du PLUi afin de d'y interdire ces usages dans ces zones, inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone IAU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat ;
- pour l'adaptation au changement climatique : ne pas considérer les haies seulement comme des éléments paysagers mais aussi comme des éléments participant à l'adaptation au changement climatiques (obstacles aux éventuels glissements de terrain et aux ruissellements des eaux pluviales, facilitation de leur infiltration dans le sol, lutte contre les îlots de chaleur, habitats et refuges pour la biodiversité...) et par exemple les préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme²² ».

L'Ae déplore la non prise en compte par la CCPB des recommandations émises dans ses précédents avis.

La modification n° 2 du PLUi de la CCPB porte sur 6 points dits généraux et 16 points dit communaux. Ils sont précisés ci-après :

Points généraux :

1. ajustement des densités à produire au sein de l'OAP thématique habitat ;

²² Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

2. introduction d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à dominante habitat ;
3. prise en compte du porter à connaissance « risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer ;
4. prise en compte d'un porter à connaissance « risque minier » des anciennes mines de Lalaye ;
5. clarification des éléments de connaissance liés aux coulées d'eaux boueuses et aux mouvements de terrain ;
6. ajustements du règlement écrit :
 - A) suppression de 2 dispositions générales relatives au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
 - B) inscription des obligations de mixité sociale de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat (article 3) ;
 - C) adaptation du règlement aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme ;
 - D) clarification des destinations autorisées dans les zones d'équipements (UE et AUE) ;
 - E) clarification des destinations autorisées dans les zones d'activités (UX et 1AUX) ;
 - F) ajustements portant sur l'emprise au sol des constructions en zones UB, UC et 1AU (articles 4) ;
 - G) ajustements portant sur les hauteurs et gabarits des constructions autorisées en zones UB, UC et 1AU (articles 5) ;
 - H) ajustements portant sur les prospectes (articles 6 et 7) ;
 - I) restructuration des règles portant sur les toitures et les remblais (articles 9 et 10) ;
 - J) ajustements sur les obligations liées aux espaces verts en zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 1AUE, 1AUT et 1AUX (articles 15 et 16) ;
 - K) amélioration des caractéristiques des aires de stationnement vélo et automobile (article 19) ;
 - L) clarification du lexique et lissage des termes employés dans le corps du règlement ;

Points communaux :

1. Andlau : changement de destination d'une construction située en zone naturelle ;
2. Barr : secteur Bodenreben 2 : ouverture partielle et création d'une OAP sectorielle ;
3. Barr : réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » au jardin des sports et ajustement du règlement écrit NL ;
4. Barr : création d'un secteur UC limité à 5 mètres rue du Bodenfeld ;
5. Bourgheim : création d'un emplacement réservé BOU 05 ;
6. Dambach-la-Ville : ajustement de l'OAP « Parc d'activités d'Alsace centrale » et création d'un emplacement réservé ;
7. Eichhoffen : extension d'une zone agricole constructible ;
8. Epfig ; reclassement d'une partie de zone UE en zonage mixte (UA et UB) ;
9. Goxwiller : ajustement du périmètre de l'OAP « rues Kilstrott et Montagne » ;
10. Le Hohwald : reclassement d'une parcelle en zone naturelle « NE » ;
11. Le Hohwald : régularisation du règlement de l'auberge de la Rothlach ;
12. Itterswiller : ajustement de l'OAP « rue du Viehweg » ;
13. Mittelbergheim : création d'une zone agricole constructible sur une exploitation maraîchère ;
14. Mittelbergheim : reclassement en zone agricole de parcelles chemin Oberpfoeller ;
15. Valff : activités autorisées à la sablière « Helmbacher » ;

16. Zellwiller : extension d'une zone agricole AC – Centre équestre.

Seules les modifications envisagées qui sont susceptibles d'engendrer des incidences sur l'environnement sont traitées ci-après.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- les risques et les nuisances ;
- la préservation des milieux naturels dont les milieux humides ;
- l'adaptation au changement climatique.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges

Le territoire est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges dont la révision, approuvée le 17 février 2022, a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 29 octobre 2020²³.

L'Ae n'a pas de remarques particulières sur l'analyse de compatibilité de la modification n°2 du PLUi de la CCPB avec les objectifs du SCoT.

Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays de Barr

Le dossier indique que la modification n°2 du PLUi est compatible avec les ambitions fixées au PCAET.

L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse

A l'instar de la modification n°1 du PLUi, le dossier n'a pas analysé la compatibilité de la modification n°2 avec le SDAGE Rhin-Meuse.

L'Ae confirme sa recommandation formulée dans son avis du 07 mai 2024 de compléter le dossier par une analyse exhaustive de la cohérence des projets de modification du PLUi avec les orientations du SDAGE Rhin-Meuse en vigueur.

Le Schéma régional des carrières (SRC)

L'Ae note que la collectivité n'a pas réalisée d'analyse de la compatibilité du projet de modification n°2 avec le Schéma régional des carrières qui a été approuvé en novembre 2024. L'Ae avait pourtant attiré l'attention de la collectivité à ce sujet (cf point 3.2 de l'avis du 07 mai 2024). Ceci apparaît d'autant plus nécessaire que le point 15 de la modification n°2 porte sur l'extension des activités autorisées pour la sablière Helmbacher à Valff.

L'Ae rappelle à la collectivité l'ensemble de ses recommandations formulées à propos de la « zone d'exploitation et de réaménagement coordonnés des carrières (ZERC) III » à Valff. Elle signalait que ce site est en Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁴ de type 1 « Bruch de l'Andlau », en zone vulnérable aux nitrates, en zone à dominante

²³ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age60.pdf>

²⁴ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

humide et à une soixantaine de mètres d'une zone humide remarquable (ZHR) du SDAGE Rhin-Meuse (voir chapitre 3.2 ci-après).

L'Ae recommande à l'intercommunalité de démontrer la compatibilité de la modification n°2 du PLUi avec le Schéma régional des carrières.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)

Le dossier mentionne que la modification n° 2 du PLUi de la CCPB a bien pris en compte les objectifs du SRADDET et en conclusion générale qu'elle ne devrait pas contrarier les dispositions du SRADDET. L'Ae ne partage pas ces conclusions en ce qui concerne notamment, la consommation foncière (règles n°16 sur la sobriété foncière et n°17 sur l'optimisation du foncier mobilisable), la préservation des zones humides (règle n°9)...

L'Ae rappelait dans son avis du 07 mai 2024, son analyse sur la création du PLUi en 2019 où, *elle avait considéré que les besoins d'extension urbaine (l'ensemble des zones à urbaniser atteint 199 ha d'après l'avis Ae du 27 août 2019) étaient surestimés compte-tenu de la surestimation des besoins en création de logements, de l'insuffisante mobilisation des logements vacants, des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et du manque d'analyse du foncier disponible dans les zones d'activités existantes.* Tout comme la modification n°1, la présente modification, par l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 2AU, accroît la consommation foncière du territoire.

Le dossier ne présente pas de synthèse de la consommation d'espaces projetée à l'issue de la mise en œuvre de la modification n°2. En revanche, il comporte désormais un échéancier d'ouverture des zones 1AU qui permet d'établir que :

- 9,45 ha des zones 1AU ont été réalisées entre 2020 et 2025 ;
- 23,76 ha des zones 1AU sont urbanisables immédiatement ;
- 24,88 ha de zones 1AU seront urbanisables à partir de 2032.

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.

Le projet de modification n°2 consommant des espaces naturels et agricoles, sans bilan de la consommation foncière, il n'est pas possible de s'assurer que le projet de PLUi et des modifications associées s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et par le SRADDET.

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »²⁵, le territoire a consommé entre 2011 et 2020, 80 ha. Une consommation maximale de 40 ha (80 ha/2) est donc à viser à l'horizon 2031, en application de la loi. Le portail indique également qu'entre 2021 et 2023, le territoire a consommé 8,1 ha.

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.

L'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- **présenter un bilan de la consommation foncière sur 2011-2020 inclus et présenter les projections de consommation d'espaces pour la décennie 2021-2030 de manière compatible avec la trajectoire définie par le SRADDET en y incluant, en plus des**

²⁵ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/180306/tableau-de-bord/synthesis>

zones à urbaniser, les emprises maximales des constructions autorisées dans les STECAL et les emprises des emplacements réservés inscrits au PLUi ;

- **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 modifié et de la loi Climat et Résilience pour la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **et le cas échéant, de ne pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, afin de réduire la consommation d'espaces projetée.**

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

D'une manière générale, l'Ae constate que le dossier ne comprend pas de tableau récapitulatif des surfaces affectées à chaque zone ou secteur. De plus, les surfaces concernées par les mutations entre zones ou secteurs ne sont pas indiquées dans le dossier.

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.**

3.1.1. Habitat

La modification n° 2 du PLUi de la CCPB, tout comme la modification n°1, comporte des dispositions qui aggravent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La principale cause de l'augmentation de la consommation foncière pour l'habitat est issue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de 6,7 ha à Barr pour le secteur « Bodenreben 2 ».

L'Ae constate que la modification n°2 du PLUi de la CCPB n'a pas réévalué les besoins en logements au regard de l'évolution démographique du territoire qui présente une déprise démographique de l'ordre de 0,1 % entre 2016 et 2022²⁶. L'Ae constate par ailleurs que le nombre de logements vacants²⁷, qui est en légère baisse, reste encore élevé sur le territoire (8,9 % soit 1 102 logements, en 2022). **L'Ae signale à ce sujet qu'elle a publié un « point de vue particulier sur la vacance des logements »²⁸ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de lutte contre la vacance.**

De plus, le dossier n'indique toujours pas si des surfaces ont été mobilisées dans l'enveloppe urbaine.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « Bodenreben 2 » portera sur la construction de 185 logements à Barr. Ils viendront s'ajouter aux 256 logements prévus dans la modification n°1 dont 193 logements à Barr et 63 logements à Epfig.

Il en ressort que le dossier ne justifie pas de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone 2AU à Barr si peu de temps (2025) après l'ouverture d'une zone 2AU permettant la réalisation de 256 logements.

L'Ae note également que l'augmentation des densités de construction dans les OAP implique *de facto* l'augmentation du nombre de logements, ce que le dossier n'a pas évalué.

²⁶ Source Insee 2022.

²⁷ L'Ae rappelle qu'elle a signalé à la CCPB dans son avis du 07 mai 2024 l'existence du guide « vacance des logements – stratégies et méthodes pour en sortir »² édité en 2018 par l'association de collectivités désormais dénommée « Agir contre le logement vacant » (ACLV) qui donne des pistes pour structurer des stratégies face à ce problème multi-facettes.

²⁸ Pages 22 à 33 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

Aussi, l'Ae maintient les recommandations de ses avis du 27 août 2019 et du 07 mai 2024 rappelées ci-avant. Elle recommande en plus à la CCPB de 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.

3.1.2. Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les emplacements réservés (ER)

L'augmentation de la consommation d'espaces réside également dans les STECAL :

- la création d'un STECAL NL à Barr (cf. paragraphe 3.2, partie Nature ordinaire : la faune, la flore et les habitats), dont la superficie n'est pas précisée, en lieu et place d'une zone naturelle N associée à la modification du règlement permettant une emprise au sol jusqu'à 50 % (au lieu de 20 %) de l'unité foncière en secteur NL ;
- l'intégration de la destination « restauration » aux destinations du STECAL NT1 afin de tenir compte de l'existence de l'auberge de la Rothlach. Le dossier prévoit de modifier le règlement du secteur NT1 afin de permettre notamment l'extension jusqu'à 100 % de l'emprise au sol des activités de restauration existantes (y compris sous forme de constructions nouvelles) ainsi que la création d'un logement de service et de gardiennage jusqu'à 100 m² de surface de plancher.

Le dossier ne précise pas la surface totale affectée à ces secteurs. De plus, l'Ae relève qu'il ne démontre pas que leur inscription et/ou la modification avec des règles de densité plus permissives qui s'y rattachent, reposent sur la solution du moindre impact environnemental. L'Ae rappelle que c'est à titre exceptionnel que le règlement du PLUi peut délimiter des STECAL en fonction des besoins identifiés. Les STECAL doivent être mesurés et justifiés en termes de besoins et de surfaces pour respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme²⁹.

Par ailleurs, l'ajout d'un emplacement réservé n° DAM 20, à Dambach-la-Ville, de 2,99 ha en zone agricole Aa est à prendre en compte dans la consommation foncière du territoire. Il concerne l'aménagement d'une voie par élargissement d'un sentier existant afin d'assurer la desserte de la zone 1AUXa à partir de la RD 210 .

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **préciser les surfaces affectées aux STECAL ;**
- **justifier du caractère exceptionnel et de taille limitée des STECAL nouvellement créés, et définir des règles spécifiques notamment de densité dans le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme en vue de la préservation du caractère naturel du secteur dans lequel ils sont projetés ;**
- **établir pour les STECAL les espaces qui seront bâtis et n'intégrer dans le STECAL que ces derniers, en classant le reste des surfaces en zone naturelle N ou agricole A à constructibilité limitée ;**
- **comptabiliser les surfaces des espaces bâtis des STECAL et celles des emplacements réservés dans sa consommation foncière.**

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Le projet de modification prévoit la création d'une zone agricole constructible (Ac) de 2,73 ha à Mittelbergheim en lieu et place d'une zone naturelle N afin de permettre l'extension d'une activité de maraîchage en permaculture.

Il intègre également l'extension de la zone agricole constructible (Ac), au bénéfice d'un centre équestre à Zellwiller, dont les constructions existantes et, selon le dossier, régulièrement édifiées,

²⁹ [Lien direct sur l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.](#)

n'ont pas été incluses en zone Ac. Le dossier ne mentionne pas la superficie de l'ensemble des parcelles (pas uniquement les parcelles bâties) qui sont concernées par la mutation de la zone agricole non constructible (Aa) vers la zone Ac.

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.

L'Ae relève le reclassement d'une parcelle de 1,36 ares de zone UB en zone naturelle Ne au niveau de l'étang de Zundelkopf (Le Hohwald). 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. Ces fonds de parcelles sont délimités par un mur d'enceinte traditionnel qui marque la limite entre la zone urbanisée et l'espace viticole.

Nature ordinaire : la faune, la flore et les habitats

L'A relève que le point communal n°3 du projet de modification n°2 du PLUi prévoit la mutation d'une partie de zone N en STECAL NL (loisirs) à Barr. Selon la collectivité ce secteur n'a pas de vocation naturelle. L'Ae ne partage pas cette affirmation, les éléments du dossier (voir illustration ci-après) montrent que le secteur concerné est constitué d'espaces boisés : bosquets, haies, prairies... Les impacts sur cet espace naturel n'ont pas été étudiés ni pris en compte au sein de l'évaluation environnementale. L'Ae rappelle que ces éléments de biodiversité ordinaire participent notamment au stockage carbone dans les sols.



Illustration 2: Localisation du futur STECAL NL à Barr

Le dossier n'a pas étudié les impacts sur les milieux environnants de la modification du règlement du STECAL NT1 au niveau de la Rothlach au Hohwald (n°11 des points communaux), qui permet une extension de 100 % de l'emprise au sol existante.

L'Ae considère que le dossier doit être complété d'une expertise écologique *a minima* sur le futur secteur NL (point communal n°3) pour déterminer les types d'habitats présents, pouvant le cas échéant, être des habitats favorables aux espèces protégées.

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.**

Les zones humides

L'évaluation environnementale signale qu'aucune zone humide remarquable n'est impactée et considère que l'élargissement des activités³⁰ sur le site de la gravière ne va pas entraîner d'incidences supplémentaires sur les zones humides. D'autant plus, toujours selon le dossier, que les incidences seront prises en compte au stade projet.

Par ailleurs, si l'évaluation environnementale indique que quelques projets de la modification peuvent être situés dans des zones à dominante humide (extensions de zone agricole ainsi que la création de l'emplacement réservé concernant la seconde voie d'accès au parc d'activités d'Alsace centrale), les altérations seront également prises en compte au stade projet.

L'Ae signale qu'elle a publié le document « Les points de vue de la MRAe Grand Est »³¹ qui précise ses attentes sur la prise en compte des zones humides en planification et donne des références en la matière.

Ainsi, la MRAe rappelle que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse, qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants et qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.

L'Ae rappelle également les dispositions du SCoT du Piémont des Vosges s'imposant au documents d'urbanisme locaux visant notamment à « identifier et délimiter les zones humides, à les rendre en priorité inconstructibles, et en cas de maintien de la constructibilité d'encadrer les capacités de constructions de manière à limiter et compenser la dégradation de la zone humide ». L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

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.**

³⁰ construction et installations nécessaires aux activités connexes liées aux activités des gravières (concassage criblage, production de première transformation : centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.. Extraits du règlement modifié.

³¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>, page 131.

3.3. Les risques et nuisances

Nuisances, pollutions, risques industriels

Dans son avis du 07 mai 2024, ***l'Ae avait recommandé d'éviter l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLUi, et d'engager une évolution du règlement écrit du PLUi afin de d'y interdire ces usages dans ces zones.***

L'Ae constate défavorablement que le règlement écrit modifié de ces zones prévoit la possibilité de construire des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en zone UXc.

Par ailleurs, elle relève que la modification n°2 envisage de permettre les constructions et installations relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » en zone UE et 1AUE. Ces zones sont principalement destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics où des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent y être autorisées.

L'Ae s'interroge sur la compatibilité des différents usages projetés dans ces différentes zones, compte-tenu notamment de la possibilité d'autoriser la présence d'ICPE.

L'Ae recommande à nouveau l'intercommunalité de 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) et de retirer des zones UE et 1AUE les constructions et installations relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » dont la compatibilité avec les autres usages possibles sur ces zones n'est pas démontrée.

Risque inondation

Le point n° 3 des points généraux porte sur la prise en compte du porter à connaissance « risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer. Il a été envoyé aux communes le 27 juin 2024, et met à jour la connaissance du risque d'inondation du territoire. 19 des 20 communes du territoire qui sont concernées. Le dossier indique que seront modifiés les règlements écrits et graphiques (données reportées pour information jusqu'à l'entrée en vigueur du Plan de Prévention du Risque inondation). Il intégrera également dans les annexes les éléments du porter à connaissance.

Le dossier nécessite d'être complété par les documents du porter à connaissance du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer (exception faite d'un lien internet qui renvoie sur le site de la Préfecture du Bas-Rhin) et des règlements graphiques intégrant les modifications induites par la mise à jour du risque. L'absence de ces éléments ne permet pas de s'assurer de la bonne prise en considération du risque inondation sur le territoire.

Dans un souci de s'assurer de la bonne prise en compte du risque inondation pour les personnes et les biens, l'Ae recommande à l'intercommunalité de compléter le dossier par :

- ***les éléments du porter à connaissance « risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer (et pas uniquement l'indication du lien sur les documents disponibles sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin) ;***
- ***les règlements graphiques modifiés intégrant la mise à jour de la connaissance du risque inondation sur le territoire.***

Risque minier

Le point n° 4 des points généraux porte sur la prise en compte du porter à connaissance « risque mouvements de terrain des anciennes exploitations minières de Lalaye » sur les communes de Blienschwiller et Dambach-la-Ville. Les extraits du porter à connaissance sont intégrés à la note de présentation. Selon celle-ci, les périmètres d'aléas sont situés en zone inconstructible Aa (Blienschwiller) et en zone naturelle N (Dambach-la-Ville).

L'Ae relève que le dossier ne comporte pas d'extraits du règlement graphique des communes concernées et que les dispositions générales du règlement écrit renvoient au « plan risques » du règlement graphique qui n'est pas joint au dossier. Elle constate que les règles des zones agricole Aa et naturelle N, sont à constructibilité limitée et ne sont pas totalement inconstructibles.

Dans un souci de préservation des personnes et des biens, l'Ae recommande :

- ***le report des périmètres d'aléa sur les documents graphiques des communes de Blienschwiller et de Dambach-la-Ville ;***
- ***de joindre le plan des risques comportant la mise à jour du porter à connaissance risque minier.***

Coulées d'eaux boueuses et mouvements de terrain

L'Ae constate que le point n° 5 est plus large que ce que laisse supposer son intitulé qui porte sur « la clarification des éléments de connaissance liés aux coulées d'eaux boueuses et aux mouvements de terrain ». Il porte en plus de ces 2 aléas sur le retrait-gonflement des argiles et les cavités souterraines. Il convient de corriger l'intitulé pour la bonne information du public.

La collectivité considère que ces éléments, issus de la base de données Géorisques³², n'ont qu'une valeur informative et d'alerte sans valeur réglementaire. Elle souhaite les retirer du plan des risques au 5 000ème et les reporter sur une cartographie intégrée dans le volet « état initial de l'environnement ».

En ce qui concerne l'aléa « coulées d'eaux boueuses », à l'issue de l'étude en cours de réalisation par le SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement), la collectivité indique que des éléments pourront, le cas échéant, se traduire d'un point de vue réglementaire dans les règlements écrit et graphiques du PLUi.

L'Ae constate une nouvelle fois, que le plan des risques tenant compte du contenu de la modification n°2 du PLUi n'est pas joint au dossier. La cartographie intégrant les éléments précités et devant être annexée au rapport de présentation (état initial de l'environnement) est également manquante.

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. L'annexion de cette cartographie doit se faire au niveau règlement et non à l'état initial de l'environnement du rapport de présentation, qui n'est pas ou peu consulté par le grand public.

Dans un souci de préservation des personnes et des biens, l'Ae recommande à l'intercommunalité de :

- ***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.***

3.4. L'adaptation au changement climatique

L'Ae note positivement le renforcement des dispositions relatives au stationnement vélo dans les opérations d'aménagement ainsi que l'augmentation des ratios d'espaces verts dans différentes zones. En revanche, elle 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...

L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer les dispositions visant à réduire les obligations en matière de plantations d'arbres.

³² <https://www.georisques.gouv.fr/>

3.5. Les modalités et indicateurs du PLUi

Le dossier de modification n°2 du PLUi ne présente aucun indicateur de suivi.

L'Ae recommande à l'intercommunalité de 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)....

3.6. Le résumé non technique

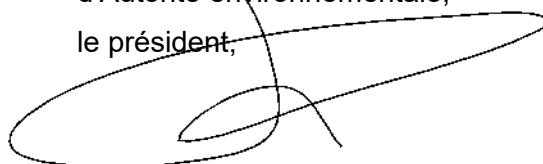
Un résumé non technique qui synthétise correctement la modification n°2 du PLUi est joint au dossier.

METZ, le 17 février 2026

Pour la Mission Régionale

d'Autorité environnementale,

le président,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'le président,'.

Jérôme GIURICI

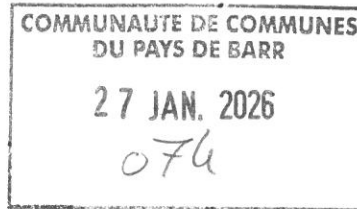


**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par : Pierre OZENNE
Tél : 06 84 96 87 74
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**



Strasbourg, le 22/01/26

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers du
Bas-Rhin**

Le préfet du Bas-Rhin

à

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

Objet : Avis de la CDPENAF du Bas-Rhin sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Barr

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions des articles L. 112-1-2 du code rural et de la pêche maritime et des articles L. 151-11, L. 151-12, L. 151-13 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 6 janvier 2026, sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Barr (CCPB), que vous lui avez soumis.

La commission rappelle qu'elle avait émis un avis défavorable conforme au projet de PLUi lors de son examen en séance du 2 juillet 2019 et constate que le PLUi a été approuvé sans être à nouveau examiné en CDPENAF.

Ouverture à l'urbanisation par reclassement partiel du secteur 2AU « Bodenreden » à Barr

Le reclassement partiel (6,7 ha) en secteur 1AU de l'actuel secteur 2AU (8,3 ha) « Bodenreden » à Barr vise à créer, dans le cadre d'un projet d'ensemble couvert par une opération d'aménagement et de programmation (OPA), un quartier immédiatement proche de la gare ferroviaire de Barr, du centre-ville et des équipements publics (collège et zone de loisirs) ainsi que de tisser des liens entre deux secteurs de la commune et Gertwiller.

Cette ouverture à l'urbanisation prévoit au moins 185 logements, soit une densité inférieure à celle requise par le Schéma de cohérence territoriale du Piémont des Vosges (minimum 30 logt / ha). La commission souligne à ce titre que l'emplacement du secteur Bodenreden présente des atouts certains qui impliquent de rehausser fortement la densité de logements à produire. Le gabarit projeté (R+1+comble, hauteur limitée à 8 mètres à l'égout) est ainsi trop faible.

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 politique agricole commune, essentiellement destinés à la vigne (85%) dont près de 40 % est en culture biologique. En outre, l'intégralité des terres du secteur 1AU créé est dans le périmètre de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Vins d'Alsace ». La commission prend acte en revanche des arguments développés en séance, à savoir la volonté de la commune de Barr d'orienter son développement plutôt à l'est de son ban que dans d'autres secteurs.

La délimitation du secteur 1AU retenue par la communauté de communes complique en revanche l'exploitation agricole des vignes et 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 voirie de raccordement à la rue du Général Vandenberg.

La commission constate l'absence d'enjeux environnementaux identifiés.

Création d'un STECAL « NL » à Barr

La CCPB a récemment aménagé un pumptrack en secteur naturel. Bien qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif, le pumptrack est incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (article L. 151-11 du code de l'urbanisme). Dès lors, afin de régulariser la situation, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) est requise, et est l'objet d'un des points de la présente modification n°2.

La commission note favorablement la proposition de régularisation en STECAL mais regrette que les enjeux environnementaux n'aient pas suffisamment été pris en compte, notamment la présence d'une zone humide. Dès lors, la commission préconise de réduire les dimensions du STECAL NL (2 ha) aux strictes limites du pumptrack.

Agrandissements de sous-secteurs agricoles constructibles

La modification n°2 agrandit plusieurs sous-secteurs agricoles constructibles (AC) et en crée un.

La commission constate que ces agrandissements et la création correspondent à des projets agricoles ou des régularisations. Pour autant, la commission rappelle que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) proscrit les sous-secteurs AC dans les périmètres rapprochés de champs captant d'eau potable. Aussi, 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.

Par ailleurs, une caractérisation de la zone humide probable identifiée à Mittelbergheim sera nécessaire pour la création du sous-secteur AC de 2,7 ha par reclassement d'un secteur naturel. En cas de présence avérée, la communauté de communes devra informer l'exploitant agricole porteur d'un projet de construction agricole sur cette zone de la réglementation applicable au titre de la loi sur l'eau (R.214-1 du code de l'environnement).

La commission constate que l'agrandissement du sous-secteur AC (+ 4 ares) à Eichhoffen est dans le périmètre de l'AOC « Vins d'Alsace » et sur des terres déclarées à la politique agricole commune.

Modification du STECAL « Nt1 » de la Rothlach au Hohwald

Le STECAL « Nt1 » (~53 ares) au Hohwald – La Rothlach autorise « les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristique, 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. »

Une auberge et sa dépendance sont installées et proposent de la restauration. La commission note que la CCPB souhaite mettre à jour le règlement au regard de l'activité, en autorisant les extensions des activités de restauration existantes (constructions nouvelles, extensions), dans la limite de +100% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi, et les logements de service et de gardiennage dont la présence permanente est nécessaire, intégrés dans le bâtiment d'activités existant et limités à 100 m² de plancher

La commission attire l'attention de la communauté de communes quant aux volumes disponibles pour l'approvisionnement en eau du site, essentiellement alimenté par une source, notamment en période d'étiage en moyenne montagne.

Identification d'un bâtiment en sous-secteur « Nh » à Andlau, autorisé à un changement d'usage

Le sous-secteur « Nh » autorise uniquement la destination d'habitation pour toutes constructions ou extensions. La CCPB souhaite autoriser le changement d'usage d'un bâtiment mixte (habitation et restaurant) situé rue des Carrières à Andlau.

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.

Les autres points de la modification n°2 n'appellent pas de remarque de la part de la commission.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, un avis favorable facultatif simple au projet de modification n°2 plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr (avec neuf voix pour, cinq abstentions, deux voix contre), avec les recommandations suivantes :

- concernant l'extension urbaine « 1AU » « Bodenreden » à Barr issue du reclassement partiel d'un secteur « 2AU » :
 - augmenter significativement la densité minimale de construction dans l'opération d'aménagement et de programmation ;
 - revoir la délimitation du secteur « 1AU » afin de faciliter et maintenir l'exploitation agricole des parcelles en secteur « 2AU » ;
- rectifier la délimitation de l'extension du sous-secteur « AC » à Zellwiller aux strictes emprises occupées par les bâtiments de l'écurie afin de respecter les dispositions du PADD notamment en ce qui concerne la préservation du périmètre de protection du champ captant d'eau potable à Zellwiller.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un avis obligatoire simple favorable, à l'unanimité moins une abstention, sur le projet de STECAL noté « NL » avec la réserve suivante :

- de réduire le STECAL « NL » à Barr aux strictes emprises du pumptrack.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, un avis obligatoire simple favorable, à l'unanimité moins deux abstentions, sur l'identification du changement d'usage d'un bâtiment rue des Carrières à Andlau, en sous-secteur « Nh ».

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



**Communauté de communes
du Pays de Barr
Monsieur le président
57 rue de la Kirneck
67142 BARR Cedex**

Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :
Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :
Nicolas ZAHM

Courriel :
ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03 88 76 76 28

Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A
Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement Grand Est
Service Evaluation Environnementale
BP 81005
67070 STRASBOURG CEDEX

Vos réf : V/courriel du 26 novembre 2025 – dossier suivi par Frédérique ANCEL

Nos réf : DT67/VSSE/NZ/2025D/12 n°13289

Objet : Communauté de communes du Pays de Barr
Modification n° 2 du PLUi du Pays de Barr

Par courriel visé en références, vous m'avez transmis pour contribution à l'avis de l'autorité environnementale le dossier de modification n°2 du PLU intercommunal du Pays de Barr.

En retour, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet de modification n°2 du PLUi appelle les observations suivantes de la part de mes services.

Concernant le règlement des zones d'activités

Je relève de manière positive qu'il est prévu de modifier le règlement de PLUi de façon à rappeler explicitement les destinations et les sous destinations définies dans le code de l'urbanisme. Il est projeté d'autoriser au sein des zones d'activités la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » qui constituent des usages dits sensibles, uniquement au sein des sous-secteurs UXc et IAUXc, alors que la version actuelle du règlement autorise implicitement cette sous-destination à l'ensemble des zones d'activités.

Selon le dossier, ces sous-secteurs UXc et IAUXc répondraient à des critères cumulatifs davantage compatibles avec des usages sensibles de ce type, notamment des secteurs de commerces et de services situés à proximité de zones à vocations d'habitation.

Néanmoins, le règlement écrit de ces sous-secteurs mériterait davantage de lisibilité concernant les activités industrielles qui y sont également autorisées sous conditions, dans la mesure où ces sous-secteurs autorisent également les usages autorisés sous conditions de l'ensemble des zones UX et IAUX.

Pour rappel, mes services recommandent selon le type d'occupation effectif ou envisagé pour les zones UX et IAUX :

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

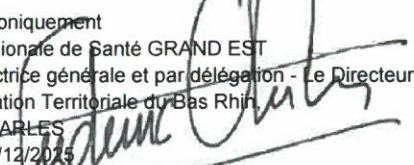
Sites et sols pollués

Ce projet de modification n°2 du PLUi aurait également été l'occasion d'inscrire, comme recommandé par mes services lors de la précédente modification du PLUi, certaines emprises de « sites potentiellement pollués » telles que la zone IAU située rue des industries à Eichhoffen et le périmètre de l'entreprise LABONAL à Dambach-la-Ville ainsi que toute autre emprise de secteurs industriels/artisanaux ayant déjà été reconvertis pour lesquels persistent des pollutions résiduelles du milieu souterrain et pour lesquels les usages et aménagements des sites sont soumis à des restrictions ou mesures de gestion particulières pour en assurer leur compatibilité sanitaire.

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

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

Signé électroniquement
Agence Régionale de Santé GRAND EST
Pour la directrice générale et par délégation - Le Directeur
de la Délégation Territoriale du Bas Rhin
Frédéric CHARLES
Nancy le 15/12/2015



Copie transmise pour information à :

- Direction départementale des territoires du Bas-Rhin – service urbanisme et aménagement
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Barr

**Communauté de Communes du Pays de
Barr**

**Monsieur le Président
57 rue de la Kirneck BP40074
67142 BARR Cedex**

1^{er} VICE PRESIDENT

Schiltigheim, le 20 février 2026

Objet

Avis Chambre d'agriculture
M2 PLUi CCPB

Référence

AT/JC – n°66

Dossier suivi par :

Alexandre TREIBER

alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr

Tel : 03.88.19.17.28

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de modification n°2 du PLU intercommunal du Pays de Barr.

Veillez trouver ci-après nos observations.

Point général 2 : création d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU habitat

Ce point de la modification vise à apporter des précisions quant à l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à l'échelle du PLUi.

Cette orientation nous semble aller dans le sens d'une meilleure régulation et répartition de la production de logements, et par la même occasion une régulation des impacts fonciers notamment sur les terrains agricoles.

Nous souhaitons tout de même rappeler qu'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/mutation dans les espaces déjà bâtis), en lien avec l'armature urbaine du territoire.

Point communal 2 : ouverture à l'urbanisation partielle du secteur Bodenreben à BARR et création d'une OAP sectorielle

Le projet vise l'ouverture à l'urbanisation d'une large partie de la zone IIAU prévue sur ce secteur, au regard des enjeux pour la ville de Barr et de sa localisation.

Si les justifications de l'intérêt de ce secteur semblent pertinentes, nous constatons que le projet intercommunal n'est pas réinterrogé au regard de cette ouverture de zone IIAU (zones IAU non mobilisées, densification, etc.). Cette ouverture à l'urbanisation pourrait effectivement s'accompagner d'un rééquilibrage sur d'autres secteurs.

Siège Social

Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
CS 30022 SCHILTIGHEIM
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 130 018 153 00010

APE 9411Z

alsace.chambre-agriculture.fr

Au-delà des justifications, nous nous interrogeons sur les impacts du découpage retenu pour l'activité agricole encore présente sur le site. En effet, l'ouverture partielle de la zone IIAU conduit à créer un délaissé agricole de moins d'un hectare au Nord-Est entre les futurs aménagements et le chemin Loebel.

Ce délaissé nécessitera de nombreux travaux de réaménagement des parcelles concernées (arrachage de vignes, réimplantation des tournières, recul des zones de non traitement) qui impacteront leur exploitation et l'économie agricole, quand bien même elles sont considérées comme maintenues. Les exploitants s'inquiètent en outre des difficultés liées au développement urbain du secteur qu'ils constatent déjà avec les constructions récentes au Sud de la zone : incompréhension des contraintes agricoles, conflits liés aux travaux dans les vignes et traitements, incivilités et dégâts dans les vignes, difficultés de circulation et d'accès via les chemins à l'Est ou à l'Ouest. La densification du secteur (liée à son intérêt) va probablement amplifier ces phénomènes et l'exploitation de ce petit délaissé risque d'être très complexe voire abandonnée par les viticulteurs concernés.

Ainsi en termes d'impact, il est probable qu'il soit plus important que les seuls 6.7 ha « ouverts » et que ces parcelles complémentaires soient également perdues pour l'économie agricole.

Dès lors, il aurait été intéressant, dans le cadre d'une analyse globale, d'étudier la possibilité de délimiter le secteur jusqu'au chemin Loebel pour éviter ce délaissé, en rééquilibrant éventuellement davantage par rapport à d'autres secteurs. Le chemin créerait une limite plus cohérente et permettant d'éviter les contraintes évoquées ci-avant.

La Chambre d'agriculture émet ainsi une réserve concernant cette ouverture à l'urbanisation qui, bien que pertinente, pourrait s'accompagner d'un rééquilibrage du projet intercommunal. Elle regrette la création d'un délaissé viticole difficilement exploitable et qui risque d'être également perdu pour l'économie agricole. Le rééquilibrage évoqué ci-dessus pourrait être l'occasion d'intégrer ce délaissé dans la zone, de manière à être plus cohérent avec la réalité du terrain.

Point communal 7 : extension d'une zone agricole AC à EICHHOFFEN

Ce point vise à permettre le développement d'une exploitation viticole sur un site existant. L'extension reste très limitée pour répondre aux besoins de l'exploitation tout en limitant l'impact sur le foncier viticole et la zone AOC.

Une problématique liée aux zones humides a été soulevée lors des échanges sur cette modification. La Chambre d'agriculture rappelle que ces enjeux seront à prendre en compte au titre de la loi sur l'eau au stade de l'autorisation d'urbanisme, en caractérisant la zone humide sur l'emprise du projet futur (non connue à ce stade) et en déclinant la séquence éviter-réduire-compenser, qu'on ne peut prévoir au stade de la planification. A titre d'exemple, un projet d'extension peut difficilement être délocalisé et devra (s'il a un impact effectif) mettre en œuvre l'ensemble de la séquence jusqu'à la

compensation, alors qu'un projet de nouvelle construction pourra intégrer cet enjeu parmi les éléments de faisabilité et de contraintes, afin d'éviter ou réduire l'impact au sein même de la zone agricole délimitée. Il nous semble important que ce soit un facteur d'information aux futurs pétitionnaires à ce stade sans que ça ne constitue un facteur d'exclusion de certains projets. En vertu du code de l'environnement, c'est bien la réalisation concrète du projet qui déclenche les obligations liées à la loi sur l'eau, et la délimitation d'une zone AC n'entraîne pas nécessairement la mise en œuvre d'un projet immédiat sur la totalité de la zone.

En l'espèce, nous constatons en outre que le secteur est identifié au titre de la BD CIGAL de 2008 mais pas au titre des zones MNHN de 2023 malgré une méthodologie plus fine et une cartographie largement plus étendue.

La Chambre d'agriculture soutient donc ce point de la modification et incite la collectivité à informer les futurs porteurs de projets 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).

Point communal 13 : création d'une zone agricole AC à MITTELBERGHEIM

Ce point vise à permettre le développement d'une exploitation sur un site non identifié au moment de l'élaboration du PLUi. La zone est de ce fait classée en zone N (réservoir de biodiversité). Le développement de cette activité maraîchère s'est localisé à cet endroit pour des raisons foncières et ne peut être relocalisé ailleurs. Le Scot prévoit toutefois bien la possibilité de développement des exploitations existantes au sein des réservoirs de biodiversité (DOO page 28).

Comme précédemment, une problématique liée aux zones humides a été soulevée lors des échanges sur cette modification. Nous réitérons les mêmes remarques.

En l'espèce, nous constatons également que le secteur est identifié au titre de la BD CIGAL de 2008 mais pas au titre des zones MNHN de 2023 malgré une méthodologie plus fine et une cartographie largement plus étendue.

La Chambre d'agriculture soutient également ce point de la modification et incite la collectivité à informer les futurs porteurs de projets 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).

Point communal 16 : extension d'une zone agricole AC à ZELLWILLER

La modification vise à étendre un zonage AC pour le mettre en cohérence avec la situation existante (bâtiments d'exploitation en place).

La Chambre d'agriculture rappelle que la délimitation d'un périmètre de captage n'entraîne pas systématiquement une interdiction totale de construire dans tous les périmètres (immédiat, rapproché, éloigné). Il convient de se référer à l'arrêté correspondant, qui régit souvent les activités notamment lorsqu'elles sont susceptibles de générer des pollutions.

La modification du zonage permettra l'évolution éventuelle de l'exploitation concernée (travaux sur l'existant, couverture de certains équipements, petites constructions sans effets sur le risque de pollution, etc.).

La Chambre d'agriculture soutient donc cette modification.

Les autres points des modifications sont sans impact sur les activités ou les espaces agricoles et ne soulèvent pas de remarques.

En revanche la Chambre d'agriculture a été sollicitée sur un autre projet émergent dont l'intégration dans cette modification pourrait être étudiée.

A Mittelbergheim, un projet de reprise d'exploitation est en cours d'étude sur le site horticole situé au Sud du village (zone As actuelle). Ce projet nécessiterait un démontage partiel des serres existantes (trop vétustes pour être réutilisées ou réhabilitées directement) et la construction sur cette emprise d'un bâtiment agricole de stockage. Au vu de la nature déjà bâtie du site et de l'absence d'enjeux spécifiques (pas d'enjeux environnementaux et enjeu paysager limité étant donné la présence de nombreux éléments arborés/boisés), le reclassement du secteur As en secteur Ac nous semble être possible pour permettre la transmission progressive du site. Ce reclassement (et la possibilité future de construire sur ce site) constituant un préalable pour envisager cette transmission, **nous vous demandons d'étudier cette possibilité sans attendre une prochaine procédure d'évolution du PLUi** (qui interviendrait probablement dans un délai de plusieurs années).

En outre, nous avons également été interpellés sur plusieurs difficultés d'instruction de projets agricoles en raison des dispositions liées aux panneaux photovoltaïques.

Le règlement (article 10A point 2) impose une seule coloration proche de la terre cuite traditionnelle, ce qui peut être bloquant en cas d'installation de panneaux photovoltaïques (en plus d'être déjà très restrictif et pas forcément adaptable en fonction du contexte et de l'environnement des constructions). Si les panneaux de couleur rouge existent, ils sont à ce jour moins efficaces et plus chers que les panneaux sombres classiques, et sont très peu répandus. En outre les technologies actuelles permettent d'éviter les effets de reflets ou

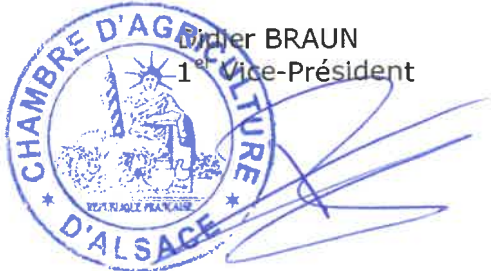
d'éblouissement. De ce fait, il nous semble que le règlement devrait être adapté pour ne pas empêcher l'installation de panneaux sombres sur les toitures agricoles.

Nous suggérons de préciser que la disposition relative aux couleurs de toiture ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à nos remarques.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos cordiales salutations.

Dieder BRAUN
1^{er} Vice-Président





**CCI ALSACE
EUROMÉTROPOLE**

Monsieur le Président
Communauté de Communes
du Pays de Barr
57, rue de la Kirneck
67140 Barr

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : +33 7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 20 février 2026

Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Projet de modification n°2 du PLUi du Pays de Barr

Monsieur le Président,

Par courrier postal réceptionné le 5 janvier 2026, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr.

Nous notons avec intérêt votre engagement pour favoriser l'attractivité économique de votre commune tout en y intégrant les enjeux environnementaux et de développement durable.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Sous réserve de ces observations et points de vigilance, la CCI émet un avis favorable assorti de recommandations visant à garantir l'attractivité et la compétitivité durable du territoire.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Pascal REIFFER
Directeur Général

PJ : Avis CCIAE

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUⁱ DU PAYS DE BARR

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Barr.

Nous saluons la qualité générale des documents et les orientations de la collectivité en matière de développement économique. Plus généralement, l'analyse du dossier amène des observations développées ci-dessous.

I. Une vigilance nécessaire sur le foncier économique

La CCI rappelle que la maîtrise et l'anticipation du foncier à vocation économique constituent un levier stratégique pour le développement et le renouvellement du tissu entrepreneurial local.

Dans un contexte marqué par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nous partageons la nécessité d'optimiser le foncier déjà artificialisé. Toutefois, cette exigence ne doit pas se traduire par une raréfaction excessive des disponibilités foncières pour les entreprises.

À ce titre, la CCI :

- Encourage la remobilisation prioritaire des friches et dents creuses à vocation économique, en veillant à maintenir leur destination productive ;
- 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 ;
- Rappelle l'importance de réserver les zones d'activités économiques aux activités productives, artisanales, logistiques 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.

II. Encadrement des usages et équilibre territorial

Au regard des éléments évoqués dans la notice de présentation, la CCI sera attentive à ce que les orientations retenues :

- Ne fragilisent pas l'équilibre entre zones d'activités et centralités ;
- Préservent la hiérarchie commerciale du territoire ;
- Évitent les phénomènes de concurrence interne entre polarités, susceptibles d'affaiblir les centres-bourgs.

Le maintien et la revitalisation du commerce de proximité en centralité doivent demeurer un objectif structurant, parallèlement à la consolidation des zones économiques dédiées.



III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

S'agissant des OAP, la CCI souligne l'intérêt d'y intégrer des principes favorisant :

- La mutualisation des stationnements, afin d'optimiser l'usage du foncier ;
- La prise en compte des mobilités alternatives (liaisons cyclables sécurisées, cheminements piétons, connexion aux transports collectifs) ;
- Une réflexion globale sur les flux (logistique, salariés, visiteurs), en particulier dans les zones d'activités.

Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que des prescriptions 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 concernant la gestion des espaces verts ou des continuités écologiques.

IV. Transition écologique et adaptation climatique

La CCI soutient les orientations visant à :

- Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières de parking ;
- Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, désimperméabilisation) ;
- Développer la végétalisation à l'échelle des zones afin de limiter les îlots de chaleur.

Nous recommandons néanmoins 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.

V. Accessibilité et attractivité économique

L'attractivité économique du territoire repose également sur :

- La qualité des infrastructures ;
- La fluidité des accès ;
- La capacité à accueillir des projets d'extension.

Dans ce cadre, il conviendra de veiller à :

- Maintenir une accessibilité adaptée aux flux logistiques ;
- Permettre une évolution des entreprises existantes sans blocage réglementaire ;
- Intégrer les besoins en stationnement de manière souple et adaptée aux réalités économiques.



Conclusion

La CCI Alsace Eurométropole partage les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique, de sensibilisation à la culture des risques et de qualité d'aménagement portés par la Communauté de communes du Pays de Barr.

Elle rappelle toutefois que ces orientations doivent être conciliées avec :

- La nécessité de préserver des capacités de développement pour les entreprises locales ;
- Le maintien d'un foncier économique disponible et compétitif ;
- La sécurisation des implantations productives dans un cadre réglementaire lisible et opérationnel.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 26 novembre 2025, vous avez notifié pour avis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr, à la Collectivité européenne d'Alsace en tant que Personne Publique Associée.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce-jointe l'avis de la Collectivité européenne d'Alsace, avec les observations formulées sur le dossier de modification, fruit de l'examen par nos services.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.



Xavier CAHN

Chef de projet urbanisme et aménagement
Direction Économie Aménagement et Tourisme

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 88 76 66 08

xavier.cahn@alsace.eu

www.alsace.eu



Modification n°2 du PLUI du Pays de BARR

Avis de la Collectivité européenne d'Alsace

Après analyse du dossier par les services de la Collectivité européenne d'Alsace, des observations sur trois sujets sont développées ci-après

- "Extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale (PAAC)" à Dambach-la-Ville
- L'Auberge de la Rothlach sur la commune de Barr
- Observations sur ou en lien avec les routes départementales : accessibilité des projets, aménagements et erreurs matérielles de dénomination.

- **Avis Synthétique sur le secteur IAUX "extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale (PAAC)" à Dambach-la-Ville :**

Le secteur est destiné à accueillir :

- des entreprises industrielles, technologiques ou logistiques structurantes,
- sur de grands lots optimisés.

Les orientations renforcées/nouvelles mettent l'accent sur :

- l'optimisation du foncier (densité, mutualisation) ;
- la synergies inter-entreprises (par rapport à la tranche 1) ;
- le développement durable avancé : biodiversité, cycle de l'eau, gestion des déchets, lutte îlots de chaleur, énergie, mobilités douces ;
- l'émergence d'une logique de services mutualisés (déchets ; restauration, espaces partagés, stationnement PL, food trucks, etc.) ;
- l'intégration paysagère (teintes sombres, façades qualitatives, écrans végétaux, continuités paysagères).

Le projet confirme la vocation économique du secteur IAUXa pour l'accueil d'activités industrielles, technologiques et logistiques structurantes, en cohérence avec les orientations régionales et la recherche d'optimisation du foncier.

Ces choix sont cohérents avec l'objectif de limiter l'artificialisation tout en renforçant l'attractivité économique du territoire.

La Collectivité européenne d'Alsace note favorablement l'intégration du PPRI «Ehn-Andlau-Scheer» (juin 2024) et l'affectation des zones inondables aux mesures compensatoires. La valorisation du fossé du Saulager/Scheer et le renforcement des trames vertes internes améliorent la cohérence écologique du site.

Les prescriptions paysagères, notamment les franges végétalisées en limites du secteur, et l'attention portée aux façades visibles depuis la RD1422, semblent pertinentes pour assurer une bonne intégration dans le grand paysage. L'organisation viaire, l'extension via l'Allée du Rhin, la possibilité d'un accès futur par la RD210 et le renforcement des mobilités douces constituent des éléments favorables pour la cohérence du réseau routier départemental.

Dans le document : « Projet de modification lié aux entrées de ville en lien avec le Parc d'Activités d'Alsace Centrale à Dambach-la-Ville »: page 7, article 1.2.1, il conviendra de remplacer : « *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.* » 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 ».

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation à vocation économique modifiée n°2 : Extension du Parc d'activités d'Alsace Centrale, il est dit en page 141 qu'un futur accès est à prévoir au Sud de la zone par un chemin rural qui débouche sur la RD210. Ce dernier n'est pas aménagé et devra faire l'objet d'une étude spécifique prenant en compte les contraintes du site (géométrie, trafic, visibilité, modes doux, ...).

Pour rappel, tout réaménagement de carrefour sur route départementale doit être soumis à la validation des services routiers de la Collectivité européenne d'Alsace.

Conclusion :

Cette évolution du document poursuit une dynamique d'aménagement équilibrée, articulant développement économique, qualité environnementale et insertion paysagère, tout en consolidant les objectifs supra territoriaux.

Avis favorable à la modification n°2, sous réserve du respect des prescriptions environnementales, paysagères et de la bonne articulation avec les infrastructures départementales.

A noter que dans **le règlement écrit (pages 129-136)** à la page 129 que la dénomination de Plateforme départementale d'activités d'Alsace centrale n'a pas été substituée par la nouvelle appellation. Dans cette même page, il est précisé que le secteur IAUXa admet également des activités de restauration. Il serait nécessaire de limiter cette restauration au service aux entreprises pour ne pas ouvrir à des flux non maîtrisés de consommateurs sans rapport avec les activités déployées dans le secteur et afin de limiter tant la concurrence vis-à-vis de l'offre de restauration déjà installée sur le territoire que les conflits d'usage au sein de la zone d'activité.

- **L’Auberge de la Rothlach, commune de Barr**

Dans le rapport de présentation (**page 93 et suivante**) une partie est dédiée au Hohwald et à la régularisation du règlement concernant l’Auberge de 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.

- **Routes départementales : accessibilité des projets, aménagement.**

Dans le document : projet de modification lié aux entrées de ville en lien avec le SECTEUR IAUXC DIT «EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE à GERTWILLER » et plus particulièrement celui en lien avec le schéma d’aménagement du secteur IAUX « Extension de la zone commerciale »: page 14, article 3.2.1, il conviendra de 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.

Dans le document, OAP n°3 à vocation économique (page 145)-GERTWILLER- Extension de la zone commerciale située à l’entrée Nord de GERTWILLER classée en zone 1AUXc, l’accès est prévu par la RD1422 à environ 50m au Nord du carrefour giratoire. 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 RD706. De plus, selon le trafic attendu sur la zone, il sera nécessaire d’aménager un tourne-à-gauche sur la RD 1422 pour l’entrée de la zone.

Il conviendra de rectifier : *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 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 attendant (article 5) devra être rectifié en conséquence.

L’aménagement visé nécessitera la modification des limites de l’agglomération.

Il faudra également 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 chaussée le long de la RD 1422 et la RD 706.

Dans le document en lien avec la commune d’ITTEWSWILLER - AJUSTEMENT DE L’OAP « RUE DU VIEHWEG » page 95 article 12, il conviendra de préciser que la réalisation de cette OAP sera soumise à une modification des limites de l’agglomération.

Dans le document : ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

en lien avec la commune d’Andlau SECTEUR « PFLAENZER », pages 33 chapitre 2, il conviendra de préciser que la réalisation de cette OAP sera soumise à une modification des limites de l’agglomération.

Dans le document : ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

en lien avec la commune d’EPTIG- SECTEUR « RUE DES CHAMPS » page 81, chapitre 18, article 5 Desserte et organisation viaire, il conviendra de compléter que toute connexion avec la RD 603 devra faire l’objet d’un aménagement spécifique d’apaisement de vitesse.

<p>Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune de HEILIGENSTEIN - SECTEUR « SECTEUR AU SUD » page 101, chapitre 26, article 7, il conviendra de repositionner l'accès fléché sur la RD en face de la rue Simonsbrunnen.</p>
<p>Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune d'ITERSWILLER- SECTEUR « RUE DU VIEHWEG » page 103, chapitre 27, article 5, il conviendra de préciser que l'aménagement visé nécessitera la modification des limites de l'agglomération.</p>
<p>Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune d'ITERSWILLER- SECTEUR « Route d'EPFIG » page 107, chapitre 28, article 7, il conviendra de préciser que l'aménagement visé devra être situé encore plus à l'Est et nécessitera la modification des limites de l'agglomération.</p>
<p>Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune de STOTZHEIM- SECTEUR « IAUX » les secteurs à vocation économique page 150, chapitre 5, article 4, il conviendra de préciser que l'aménagement visé nécessitera la modification des limites de l'agglomération.</p>
<p><u>Analyse des ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sectorielles nouvelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 50, OAP n° 8. <u>BARR - secteur Bodenreben 2</u> en zone 1AU située à proximité de la gare et à vocation d'habitat. Une voie sera créée qui traversera la zone du Nord au Sud. Celle-ci débouchera au Nord sur la RD425, Rue du Gal Vandenberg et au Sud sur le Chemin du Bodenweg qui débouche sur la D5 par un Stop. Un maillage de cheminements pour modes doux est prévu dans l'OAP vers le centre-ville. Il est conseillé de prévoir une largeur mini de 5m 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. - <u>Page 80, OAP n°18. EPFIG – secteur Rue des Champs</u> à vocation d'habitat situé au Sud-Est et accessible par la Rue des champs qui débouche sur la RD603, Rue Ste Marguerite par une priorité à droite. Le régime de priorité doit être adapté aux visibilitées du carrefour, celui-ci n'est actuellement pas sécurisé. - <u>Page 98, OAP n°25. HEILIGENSTEIN</u> – Secteur d'extension urbaine Ouest accessible par la voie communale existante, Rue des Châteaux. - <u>Page 100, OAP n°26. HEILIGENSTEIN</u> – Secteur d'extension urbaine Sud accessible par un nouvel accès depuis la RD35. L'accès par le chemin communal existant situé à proximité doit être privilégié. <p><u>Analyse des ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION à vocation économique modifiées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Page 135, OAP n°1. DAMBACH-LA-VILLE-Secteur 1AUXc.</u> 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. - <u>Page 147, OAP n°4 – NOTHALTEN – Secteur 1AUX</u> à vocation économique situé en entrée Sud-Est accessible par la Route Romaine, voie communale qui débouche sur la RD35, Route du Vin par un cédez le passage. Toutefois la route Romaine est classée comme itinéraire cyclable structurant au schéma des itinéraires cyclables de la Collectivité d'Alsace et comme Eurovéloroute au schéma européen. La création d'une zone économique le long de cet itinéraire 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. <p><u>Analyse complémentaire de l'OAP n°5 à Goxwiller</u> – Secteur Rue du Vignoble :</p> <p>L'accès à cette zone se fera par la voie communale qui longe la voie ferrée et qui débouche sur la RD 709. Selon le trafic engendré par le projet, un réaménagement du carrefour situé à proximité du passage à niveau (PN 29) sera nécessaire. 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.</p>

- **Routes départementales : erreurs matérielles de dénomination**

Dans le document : PROJET DE MODIFICATION LIÉ AUX ENTRÉES DE VILLE en lien avec le lieu-dit HEILIGENBRONNREBEN à GERTWILLER: page 11, article 2.2.2, il conviendra de remplacer dans la phrase: « Les nuisances sonores liées à la circulation routière de la RD 468 sont fortement atténuées par la configuration des lieux, à savoir la présence d'un grand corps de ferme et ses annexes qui jouent le rôle d'écran sonore » la RD468 par la RD1422 .
Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune de BARR- SECTEUR « TORENBORG » page 93, chapitre 1, il conviendra de remplacer la RD 42 (et RD 253 sur le schéma) par la RD 706 dans l'ensemble des paragraphes.
Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune de GERTWILLER- SECTEUR « HERRENHAUSEN » page 83 , chapitre 19, article 1, il conviendra de remplacer dans le paragraphe et sur le schéma la RD 42 par RD 706.
Dans le document : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION en lien avec la commune de HEILIGENSTEIN- SECTEUR IAUE « RUE DU TORENBORG» les secteurs à vocation économique page 160, chapitre 7, article 5, il conviendra de remplacer RD 42 par RD 706 (y compris dans le schéma attenant).