



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :
Pierre FEHRNBACH
DDT -Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 67
Mél : pierre.fehrnbach@bas-rhin.gouv.fr

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

Sélestat, le 23 mars 2026

Le Sous-Préfet de Sélestat-Erstein

à

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

Objet : Modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Barr – avis de l'État sur le projet notifié

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été prescrite par arrêté du président de la communauté de communes du Pays de Barr le 3 juillet 2025. Par courrier du 24 novembre 2025, vous m'avez notifié le dossier de modification.

Celle-ci porte sur de nombreux points, dont la plupart vont dans le sens des politiques portées par l'État : prise en compte des risques, ajout d'un échancier sur les zones à urbaniser, évolution de l'aménagement du parc d'activités d'Alsace centrale à Dambach-la-Ville. D'autres visent à permettre une meilleure information du public, ou à clarifier les règles applicables.

Certains points de modification doivent cependant être réinterrogés.

C'est en particulier le cas des objectifs de mixité sociale, de la suppression des zones AOC inconstructibles du SCoT, de la suppression de l'obligation de planter des arbres sur les parcs de stationnement, de la délimitation de la zone NL permettant l'aménagement du pumtrack de Barr, de la délimitation de la zone Ac à Eichhoffen, des possibilités d'extension de l'auberge de la

Rothlach, et enfin de la délimitation de la zone Ac pour le centre équestre de Zellwiller, situé dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau potable.

Enfin, le principal point de la modification, qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du Bodenreben à Barr, n'appelle pas de remarque particulière.

Globalement, j'émet donc un avis favorable à la modification engagée, sous réserve de revoir les points mentionnés ci-avant, et détaillés en annexe.

Pour le préfet ,
Par délégation,
Le sous-préfet


Michel Robquin

Avis détaillé de l'État sur la modification n°2 du PLUi du Pays de Barr

Points généraux

1. Ajustement de l'OAP thématique habitat

Règles de densité

La collectivité souhaite ajuster les règles de densité dans les OAP. Il serait ainsi précisé que « *lorsque l'aménagement d'une telle zone est réalisé en plusieurs phases ou tranches successives, la densité cible pourra être ventilée sur l'ensemble des opérations (par exemple : une phase d'une densité inférieure à la densité cible et une phase d'une densité supérieure à celle-ci, permettant d'atteindre la densité cible à l'échelle de la zone)* ».

Cette disposition pourrait entraîner un non-respect des densités minimales, si les collectivités devaient autoriser des opérations avec de faibles densités sur les premières tranches, et abandonner la réalisation des tranches suivantes. Il conviendrait dès lors de préciser :

- soit que les premières tranches doivent avoir des densités supérieures ou égales à la densité minimale prévue dans la zone ;
- soit que les différentes tranches ou phases d'aménagement ne peuvent avoir une densité inférieure à 80 % de la densité minimale prévue dans la zone.

Ces deux propositions de rédaction peuvent être cumulatives.

Objectifs de mixité sociale

Une évolution, qui apparaît dans l'OAP modifiée, et qui concerne la rectification d'une référence réglementaire, n'est pas développée dans le point n°1 de la modification, mais dans le point 6B qui porte sur le règlement.

Par souci de clarté, et afin de suivre le plan de la modification, ce point sera également traité dans la partie 6B du présent avis.

2. Introduction d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser IAU à dominante d'habitat

Il avait été indiqué, dans l'avis de l'État relatif à la modification n°1 du PLUi, que « *l'ouverture [des] zones IIAU aurait dû s'accompagner d'une réévaluation des échanciers d'aménagement des zones d'ores-et-déjà ouvertes à l'urbanisation, afin d'échelonner dans le temps les opérations, et in fine garantir la capacité des équipements publics à répondre à l'augmentation de population* ».

La nécessité d'échelonner l'urbanisation est devenue encore plus évidente suite à l'adoption de la loi Climat et Résilience, et de la révision du SRADDET, qui territorialise l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est donc relevé de façon très positive que ce travail a été mené par la collectivité, et que l'introduction d'un échancier de réalisation des zones IAU répond parfaitement aux enjeux.

3. Prise en compte du porte à connaissance « risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer

Le porter à connaissance (PAC) a été transmis par les services de l'État le 27 juin 2024. Sa traduction dans le règlement du PLUi est pleinement satisfaisante. Le PPRi devrait être approuvé fin 2027.

4. Prise en compte d'un porte a connaissance « risque minier » des anciennes mines de Lalaye

Suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUi, les services de l'État avaient réitéré leur demande d'intégrer les dispositions de maîtrise de l'urbanisation prévues dans le chapitre 6 du porter à connaissance dans le document d'urbanisme intercommunal. Il est noté avec satisfaction que la modification n°2 répond à cette demande.

5. Clarification des éléments de connaissance lies aux coulées d'eaux boueuses et aux mouvements de terrains

Les services de l'État prennent acte des évolutions apportées au plan des risques, dont le manque de précisions des données rapportées pouvait induire en erreur les pétitionnaires. Il est également relevé qu'une étude relative à l'aléa « coulées d'eaux boueuses » est en cours, et devrait permettre une meilleure intégration à terme dans les documents d'urbanisme que ce que ne permet l'étude publiée en 2009 par l'ARAA et transmise dans le porter à connaissance.

6. Ajustements du règlement écrit

A. Suppression de dispositions générales relatives au SCoT

La suppression des inconstructibilités dans réservoirs de biodiversité ou les zones AOC du SCoT soulève plusieurs problématiques.

En soi, supprimer les mentions directes au SCoT dans le règlement permet de sécuriser juridiquement celui-ci. En effet, en cas d'évolution des dispositions du SCoT en la matière, l'incidence juridique directe sur le PLUi aurait été difficile à anticiper : rentreraient-elles directement en application, sans nécessité d'évolution du PLUi ? Il en résulterait une insécurité juridique du document, et *in fine*, des autorisations d'urbanisme délivrées.

Toutefois, le PLUi n'analyse pas les conséquences de cette suppression.

La carte présentée p.44 de l'évaluation environnementale ne fait pas apparaître les zones constructibles (y compris agricoles constructibles) situées au sein des zones AOC inconstructibles du SCoT, et que la présente modification rend « pleinement » constructibles.

La notice de présentation, en indiquant que « la disposition générale peut entrer en contradiction avec les règles propres aux zones concernées, notamment le règlement de la zone Aa (inconstructible), et AC (constructible) », laisse entendre que de tels cas existent, mais ne les liste pas, et ne les quantifie pas. De même, la mention « il est estimé que ces orientations sont déjà mises en œuvre par le PLUi » n'est pas satisfaisante, car ne reposant sur aucune donnée vérifiable. Dès lors, il n'est pas possible d'évaluer l'impact de la modification.

Les services de l'État ont néanmoins pu estimer l'incidence de cette évolution sur les zones Ac. 13,2 ha sont concernés, sur les communes suivantes :

Commune	Surface (ha)
Barr	2,5
Bernardvillé	0,1
Blienschwiller	0,8
Dambach-la-Ville	0,9
Eichhoffen	0,3
Gertwiller	1,7

Heiligenstein	0,3
Itterswiller	0,9
Nothalten	5,6
Reichsfeld	0,1
Total	13,2

Parmi ces 13 ha, 6,7 ha sont encore exploités en vigne. L'incidence n'est donc pas neutre.

Au-delà d'un simple ajustement du règlement, il s'agit donc d'une levée de protection, puisque ces espaces inconstructibles le deviennent par le biais de cette modification. Cette dernière ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme adoptée fin 2025, cette disposition aurait dû faire l'objet d'une révision.

B. Obligations de mixité sociale

Le règlement est complété pour intégrer l'orientation relative à la mixité sociale du SCoT, et reprise dans l'OAP « Habitat ». L'obligation de mixité sociale concerne les opérations de plus de 5 000 m², et renvoie à l'ancien article L123-1-5-II-4°, remplacé depuis par l'article L151-15, qui fait référence aux « secteurs de mixité sociale ». Or de tels secteurs doivent être définis dans le règlement, lequel doit les délimiter précisément. Tel n'est pas le cas, puisqu'aucun secteur spécifique n'est identifié dans le PLUi. La règle est donc totalement inopérante.

Deux options se présentent donc à la collectivité :

- supprimer la référence à l'article L123-1-5-II-4° (ancien) ou L151-15 (nouveau) ;
- ou délimiter précisément les secteurs dans lesquels ces obligations de mixité sociale s'imposent.

De même, la collectivité doit choisir entre appliquer ces objectifs en *compatibilité* via les OAP d'une part, ou en *conformité*, en les intégrant au règlement d'autre part. En l'état actuel du document, ces objectifs se trouvent dans les deux volets du PLUi.

Par ailleurs, ces objectifs sont peu ambitieux. L'objectif de 25 % de logements aidés ne s'applique en effet que pour les opérations de plus de 5 000 m², qui sont rares en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg et des grands pôles départementaux. Une telle disposition n'est pas de nature à permettre une production de logements aidés suffisante pour permettre de résorber la tension sur le segment des logements abordables, alors que les besoins sont importants et connus.

Les documents d'urbanisme du département fixent en général des objectifs de mixité soit pour toutes les opérations d'aménagement à dominante d'habitat de plus de 1 ha, soit au cas par cas en fonction des caractéristiques des zones à urbaniser. Un tel travail au cas par cas n'ayant pas été mené sur le territoire de la communauté de communes, il conviendrait de remplacer le seuil de déclenchement de la règle par un déclenchement en fonction de la surface de l'opération à dominante d'habitat (à déterminer par la collectivité afin qu'elle soit adaptée au territoire, et opérante).

C. Destinations et sous-destinations

Pas de remarque.

D. Destinations autorisées dans les zones d'équipements

La notice indique que les bureaux et restaurants, initialement autorisés en zone UE et IAUE, sont désormais interdits, ce qui est positif. L'autorisation des « autres hébergements touristiques », qui demeure, aurait toutefois également pu être questionnée.

E. Destinations autorisées dans les zones d'activités

L'autorisation de commerces dans la zone IAUXc du Wasen, située à l'entrée est de Dambach-la-Ville, doit être questionnée. Il s'agit en effet d'une zone qui était non artificialisée en 2021. Il convient dès lors de rappeler que l'article 752-6 du commerce dispose depuis l'adoption de la Loi Climat et Résilience qu'aucune autorisation d'exploitation commerciale « ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols », à l'exception :

- de celles situées dans un périmètre d'ORT (ce qui n'est pas le cas de cette zone),
- de celles qui font l'objet d'une compensation¹,

ou si elles sont situées au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant 2021, ce qui n'est là encore pas le cas de la zone du Wasen, puisqu'il s'agit d'une zone artisanale.

Cette zone doit dès lors être rebasculée en zone IAUX (voire UX, si son aménagement est déjà terminé).

Enfin, puisque la présente modification avait pour objet de revoir certains classements en zone UX, la station d'épuration de Zellwiller aurait pu être reclassée en zone UE, ce qui correspond mieux à l'activité exercée sur ce site.

F. Emprise au sol des constructions

L'instauration d'une emprise maximale au sol, si elle ne s'accompagne pas d'une augmentation des hauteurs admises, est de nature à réduire les droits à construire et, de fait, les densités produites.

Ceci étant, cette disposition doit être appréciée en lien avec la suivante, qui vise à augmenter les hauteurs en zone IAU, et à les réduire légèrement dans certaines zones UB.

La collectivité n'apporte pas la démonstration que cette modification des règles soit à somme nulle en termes de capacités de production de logements. Le territoire étant contraint, tant par le cadre naturel (zones inondables, pentes, etc.) que par la nécessité de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, toute disposition visant à réduire la constructibilité des zones urbaines devrait être évaluée plus en détail par la collectivité, ce d'autant plus que le territoire fait face à une tension sur le marché du logement.

G. Hauteurs et gabarits

Voir ci-dessus.

H. Prospects

Pas de remarque.

I. Toitures et remblais

Pas de remarque.

J. Espaces verts

Le règlement est ajusté et clarifié pour ce qui concerne les espaces verts et les plantations, dans plusieurs zones. Les obligations de plantations d'arbres étaient en effet réparties entre les articles 15 et 16 des règlements propres à chaque zone, les rendant difficilement compréhensibles et applicables.

Les articles 15 et 16 du règlement toutes zones disposaient déjà quant à eux : « Non réglementé dans

¹ Compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones ».

Les obligations de planter des arbres haute-tige dans les espaces verts, qui n'étaient pas présentes, sont ajoutées au sein des zones UA, UB UC, UX, IAU, IAUT, IAUX.

Ces dispositions permettent d'une part de clarifier les règles applicables, et d'autre part d'introduire des obligations de plantations pertinentes.

En revanche, pour les zones à vocation d'équipement UE et 1AUE, il ne s'agit pas d'une simple clarification. Le règlement actuel imposait en effet la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement et d'arbres (sans préciser le nombre) dans les espaces verts.

La collectivité clarifie la seconde disposition, en prévoyant la plantation d'1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts, mais supprimer la première exigence, en raison de « *contraintes spécifiques sur ces zones d'équipements* ».

Or concernant les espaces verts, la nouvelle rédaction de l'article 15 UE renvoie aux dispositions générales, qui renvoient elles-mêmes à l'article 15 UE. Il s'agit probablement d'une erreur, mais qui n'est pas sans conséquence, puisqu'il n'y a désormais plus d'obligation de prévoir des espaces verts en zone UE. L'article 16 UE quant à lui prévoit bien que « *des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts par unité foncière* », mais ne s'appliquera donc qu'aux opérations qui prévoiront de façon volontaire un espace vert

Quant aux espaces de stationnement situés en zone UE et 1AUE, ils n'ont plus d'obligation de plantations, alors même qu'une telle obligation est maintenue ou introduite dans les autres zones du PLU. La collectivité s'exonère donc des obligations qu'elle édicte pour les autres porteurs de projets, alors même que le PADD évoque les « *qualités souhaitées de l'espace public* ».

Ce point d'évolution doit être réexaminé par la collectivité.

K. Aires de stationnement

Pas de remarque.

L. Clarification du lexique

Pas de remarque.

Points communaux

2. Barr – Bodenreben

L'aménagement du site du Bodenreben était prévu dans la modification n°1 du PLUi. Néanmoins, les justifications étaient alors incomplètes, et fragilisaient la procédure. Le point a été réintégré dans la modification n°2, et fait l'objet de justifications plus poussées.

Le secteur 1AU est situé à proximité immédiate de la gare et du centre-bourg. Au regard du nombre moyen de personnes par ménage (2,16), le secteur 1AU pourrait atteindre une population de 400 habitants, entraînant ainsi une augmentation de +5 % de la population municipale. Il s'agit donc d'un projet significatif pour la commune, et au-delà, pour le territoire.

La création de logements, dont en particulier 25 % de logements aidés, devrait permettre de fluidifier le marché immobilier sur le secteur du piémont des Vosges, si toutefois les coûts de construction et les conditions d'accès aux prêts immobiliers pour les ménages le permettent.

Les discussions entre les services de l'État et la collectivité ont principalement porté sur l'impact que pourrait avoir cette opération sur l'animation du centre-ville. Il est en effet primordial que les nouveaux logements créés constituent une offre *complémentaire* à celle offerte au centre-ville, et non une offre *concurrente*. Il est dès lors primordial que la collectivité poursuive ses efforts de requalification du centre ancien, et de redynamisation des commerces, afin de conserver et de

réaffirmer l'attractivité du centre ancien.

3. Barr – Pumptrack

De nombreux échanges ont eu lieu entre la collectivité et les différents services de l'État suite à la réalisation du pumptrack en zone N du PLUi. Le classement du secteur en question, sur lequel sont déjà présents des équipements sportifs de plein air, relève probablement d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi.

Il est cependant relevé que le zonage NL proposé s'étend bien au-delà du périmètre des équipements existants, qui plus est sur des zones humides. La mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser n'étant pas démontrée, il est demandé de réduire le secteur NL aux seuls équipements existants.

6. Dambach-la-Ville – Parc d'activités d'Alsace centrale

L'aménagement du parc d'activités d'Alsace centrale (anciennement plateforme d'activités d'Alsace centrale), a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'État depuis l'adoption du PLUi.

Le projet d'implantation d'un site logistique d'Amazon, puis les études de caractérisation des zones humides, et enfin la transmission du porteur à connaissance du risque d'inondation sur le bassin versant Ehn-Andlau-Scheer ont nécessité une forte remise en question du parti d'aménagement prévu initialement.

Les évolutions proposées tiennent compte de ces contraintes, et les services de l'État saluent la qualité des échanges avec la collectivité.

7. Eichhoffen – zone Ac

L'agrandissement du sous-secteur AC se situe dans le périmètre de l'AOC « Vins d'Alsace » et sur des terres déclarées à la politique agricole commune.

Cette extension est de surcroît prévue dans le périmètre AOC dit « inconstructible » du SCoT du Piémont des Vosges. Ce dernier prévoit que « *en zone AOC inconstructible sont néanmoins autorisés [...] l'extension des exploitations agricoles existantes* », mais il ne s'agit pas là d'une extension d'exploitation, puisque l'extension de la zone Ac n'est pas prévue en continuité directe des bâtiments existants.

Le PLUi doit faire la démonstration de l'impossibilité d'implanter les bâtiments nécessaires à l'activité agricole en dehors des espaces encore plantés, et préciser l'implantation prévue des bâtiments afin que l'extension de l'exploitation soit caractérisée, à défaut de quoi la présente modification serait incompatible avec le SCoT.

11. Le Hohwald – Auberge de la Rothlach

Il est rappelé que le Hohwald est une commune de montagne, soumise aux articles L122-1 et suivants du code de l'urbanisme, dont l'urbanisation n'est possible qu'en continuité de l'urbanisation existante. Or l'auberge de la Rothlach est isolée, située en discontinuité de tout hameau ou groupe de maisons traditionnelles.

Dès lors, et conformément à l'article L122-5, ne sont autorisées que l'« *extension limitée des constructions existantes* ». L'extension prévue par le PLU (+100 % de l'emprise au sol existante) ne constitue pas une extension « limitée »².

Deux possibilités s'offrent à la collectivité :

- soit la constructibilité est restreinte à des extensions limitées ;
- soit une Unité Touristique Nouvelle est définie dans le PLUi.

La procédure de création d'UTN nécessitant une procédure de révision et l'avis de la CDNPS, cela ne sera pas possible dans le cadre de la procédure en cours. À court terme, seule la première

2 La jurisprudence qualifie généralement de « limitées » les extensions inférieures à 30 %.

possibilité peut donc être envisagée par la collectivité.

13. Mittelbergheim – Zone Ac

La zone Ac prévue est classée en zone humide probable. Une caractérisation est donc nécessaire. En cas de caractère humide avéré, il devra être fait application de la séquence éviter-réduire-compenser.

15. Valff – Activités autorisées à la Sablière Helmbacher

Les nouvelles activités autorisées sur le site de la sablière concernent des activités de première transformation, ou de mise en valeur de ressources extraites sur site. Celles-ci peuvent dès lors être autorisées au titre de l'article R151-34.

Il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur le fait que des activités de retraitement de déchets du BTP, de stockage et/ou de mise en valeur de matériaux extraits sur d'autres sites ne sont pas permis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Il convient aussi de rappeler que les espaces de gravières ne sont pas compatibles au titre du ZAN, dans la mesure où ceux-ci ont vocation à revenir à l'état naturel en fin d'exploitation. Si les bâtiments et espaces industriels sont reconvertis pour traiter des matériaux ne provenant plus de l'exploitation, les surfaces concernées devront dès lors être comptabilisées comme de la consommation d'espaces NAF.

16 Zellwiller – Centre équestre

Le projet se situe dans un périmètre rapproché de captage. Le périmètre de la zone Ac doit donc être redéfinie en s'ajustant aux bâtiments existants de l'écurie, au regard de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 1987 relatif au périmètre du champ captant du puits de Zellwiller.

Les autres points communaux n'appellent pas de remarque particulière.

Perspectives

Il est enfin signalé à la collectivité que l'adoption de la modification du SRADDET fin 2025 constitue la première phase de déclinaison des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le SRADDET limite à 142 ha la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 pour le territoire du Piémont des Vosges, qui comprend 3 communautés de communes.

Or, le PLUi en vigueur classe en zones U et AU 300,6 ha d'ENAF, dont :

- Cultures annuelles et pluri-annuelles : 101,80 ha
- Prairies, friches et délaissés agricoles : 71,74 ha
- Vignes : 54,05 ha
- Forêts de feuillus : 14,22 ha
- Arboriculture : 11,85 ha
- Bosquets et haies : 8,77 ha

Quels que soient les choix de territorialisation effectués par le SCoT du Piémont des Vosges, le PLUi apparaît d'ores-et-déjà manifestement incompatible avec les objectifs du SRADDET. Une réflexion doit être rapidement engagée avec le PETR et les nouvelles équipes municipales afin de travailler à la mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs de territorialisation du ZAN.

