

COMMUNE DE BARR
Communauté de Communes du Pays de Barr
Département du Bas-Rhin

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N°8

Pièce n°1

NOTICE DE PRESENTATION
(complément au rapport de présentation)

Dossier d'enquête publique

Juin 2018

Préambule	p. 3
I. Procédure applicable	p. 4
II. Motif et contenu de la modification du P.O.S.	p. 5
1. Ouverture à l'urbanisation de la zone IINA au lieu-dit « Silberkrauss »	p. 5
1.1 Exposé du point à modifier	p. 5
1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA	p. 7
1.3 Rappel du contexte réglementaire de la planification territoriale	p. 12
1.3.1 Les objectifs du SCOT du Piémont des Vosges	p. 12
1.3.2 Les objectifs du POS communal de Barr en vigueur	p. 13
1.3.3 Les objectifs du PADD du futur PLU intercommunal du Pays de Barr en cours d'élaboration	p. 13
1.4 Exposition du parti d'aménagement	p. 14
1.4.1 Le contexte environnemental	p. 14
1.4.2 La desserte et l'organisation viaire de la zone	p. 15
1.4.3 La qualité de l'aménagement, l'intégration paysagère	p. 16
1.4.4 Les nuisances et la sécurité	p. 16
1.5 Modification des pièces du P.O.S.	p. 18
1.4.1 Le plan de zonage	p. 18
1.4.2 Le règlement	p. 20
2. Rectification d'une erreur matérielle relative au zonage IINA inscrit à tort en INA2 et UAj	p. 21
3. Rectification d'une erreur matérielle concernant la mise à jour et les adaptations réglementaires suite aux évolutions législatives »	p. 22
III. Absences d'incidences notables négatives de la mise en œuvre de la procédure de modification sur l'environnement	p. 23
IV. Modifications des pièces du P.O.S.	p. 24
1. Le rapport de présentation »	p. 24
2. Le zonage »	p. 24
3. Le règlement »	p. 24

PRÉAMBULE

La Communauté de communes du Pays de Barr (CCPB) a initiée dans le cadre de son Projet de Territoire 2014-2020 une démarche volontaire de mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). En conséquence de quoi, le Conseil de Communauté s'est prononcé **sur le transfert de la compétence en ce domaine** lors de sa séance extraordinaire du 18 novembre 2014.

Ce transfert de compétence en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale a été définitivement entériné par l'arrêté préfectoral du 23 mars 2015.

La CCPB ayant prescrit le 1^e décembre 2015 l'élaboration d'un PLUI, les dispositions des documents d'urbanismes communaux **applicables sur le territoire de chaque commune restent en vigueur et peuvent évoluer dans l'attente de son approbation.**

Le Plan d'Occupation des Sols de Barr reste ainsi opposable aux tiers le temps de l'élaboration du PLUI de la CCPB et ce, jusqu'à l'approbation de ce dernier, ou jusqu'au 31 décembre 2019 au plus tard¹. Pendant ce laps de temps, les POS ont les mêmes effets que les PLU et sont soumis au régime juridique des PLU.

Ainsi, et conformément à la réglementation en vigueur, **la CCPB (jusqu'à l'achèvement de l'élaboration du PLUI sur l'intégralité de son territoire) peut effectuer une procédure de modification d'un POS.**

Le POS de Barr a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 septembre 2001, et a depuis fait l'objet de modifications à sept reprises ainsi que d'une modification simplifiée :

- Modification n° 1 approuvée le 16 juin 2003
- Modification n° 2 approuvée le 31 janvier 2005
- Modification n° 3 approuvée le 27 mars 2006
- Modification n° 4 approuvée le 2 juin 2008
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 20 décembre 2010
- Modification n° 5 approuvée le 11 juin 2012
- Modification N° 6 approuvée le 3 mars 2014
- Modification N° 7 approuvée le 28 février 2017

¹ A la condition que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire ait eu lieu avant le 27 mars 2017, conformément aux dispositions de l'article L.174-5 du Code de l'urbanisme.

I. PROCEDURE APPLICABLE

La Communauté de Communes du Pays de Barr a décidé de lancer la présente procédure pour mettre en œuvre la huitième modification du POS de la Ville de Barr.

La présente procédure, visant à faire évoluer le POS de Barr, doit respecter les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme portant sur la modification.

En l'espèce, et en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, **une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*** ».

Par ailleurs, il conviendra également de préciser que la zone IINA en question a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune **afin d'écartier** l'application de l'article L153-31 4° du code de l'urbanisme, lequel dispose que « *le plan local d'urbanisme **est révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

[...]

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Par conséquent, pour rester dans le champ d'application de la modification, seule procédure applicable, il s'agira en l'espèce pour le Conseil de Communauté :

- 1) de justifier d'acquisitions foncières significatives par la ville de Barr, afin d'écartier l'application de l'article L153-31 4° du CU ;
- 2) d'adopter une délibération motivée en application de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer les motifs des changements apportés et le contenu de la modification n°8 du POS de Barr.

Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation du POS qu'elle actualise et complète.

II. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU POS

La procédure de modification n°8 engagée porte sur les points de modification suivants :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IINA,
- la rectification d'une erreur matérielle relative au zonage IINA inscrit à tort en INA2 et UAj
- la rectification d'une erreur matérielle (relative à la surface de plancher).

1. Ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone IINA au lieu-dit « Silberkrauss »

1.1. Exposé du point à modifier

L'objectif du projet est de créer un nouveau magasin de vente de la société Lidl en remplacement du magasin existant dans la commune de Barr.

Le supermarché Lidl actuel est implanté rue de la Promenade dans le tissu urbain sur une parcelle dont la superficie est d'environ 0,5 ha. Il est enclavé, peu visible est pas très confortable en terme de visibilité et d'accessibilité notamment pour les véhicules de livraison qui doivent transiter dans un quartier à dominante d'habitat.

La superficie de la parcelle actuelle ne permet pas d'accueillir le projet d'agrandissement du supermarché. L'enseigne ambitionne de fermer le supermarché actuel dans le tissu urbain et d'aménager un établissement plus spacieux, plus moderne, plus accessible, qui soit plus en accord avec les nouveaux modes de vie et de consommer et répondant aux nouvelles exigences en matière de performances énergétiques et de développement durable.

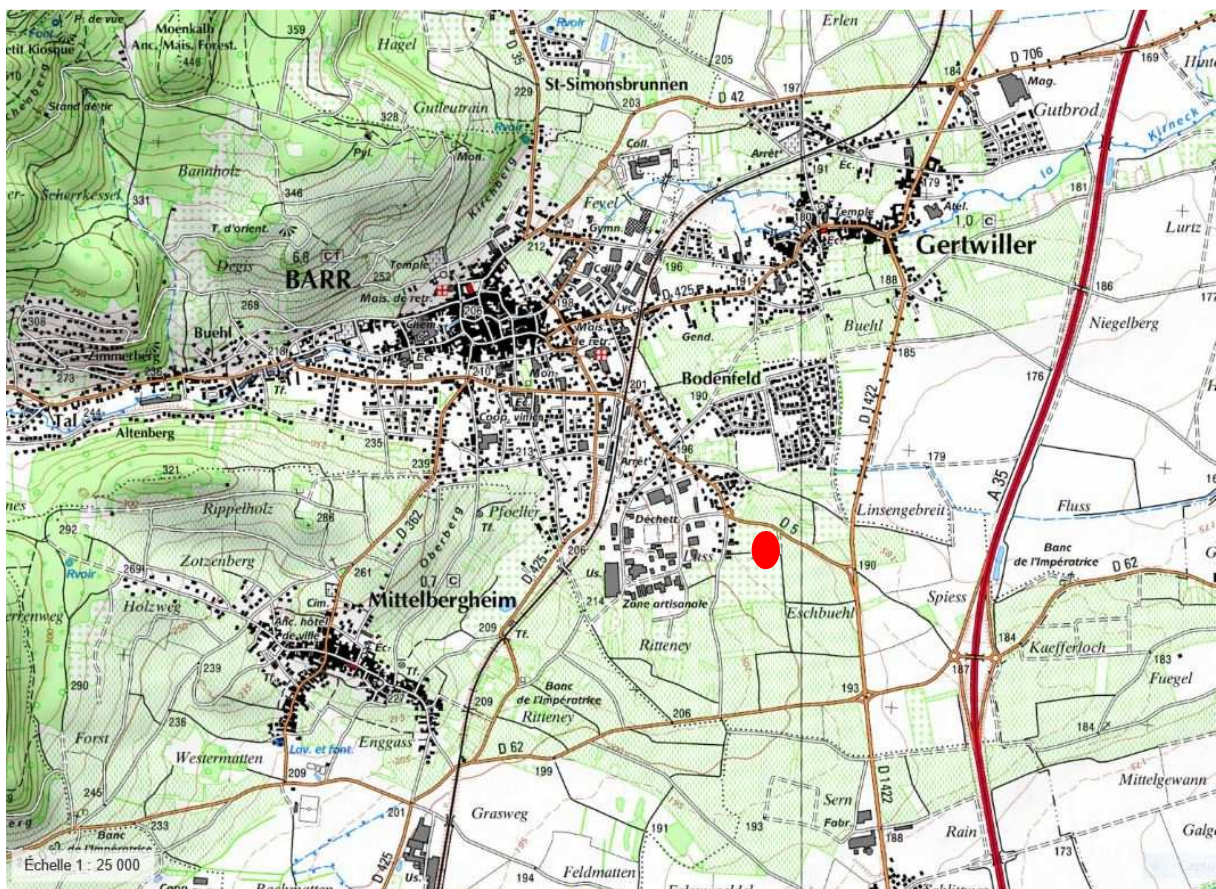
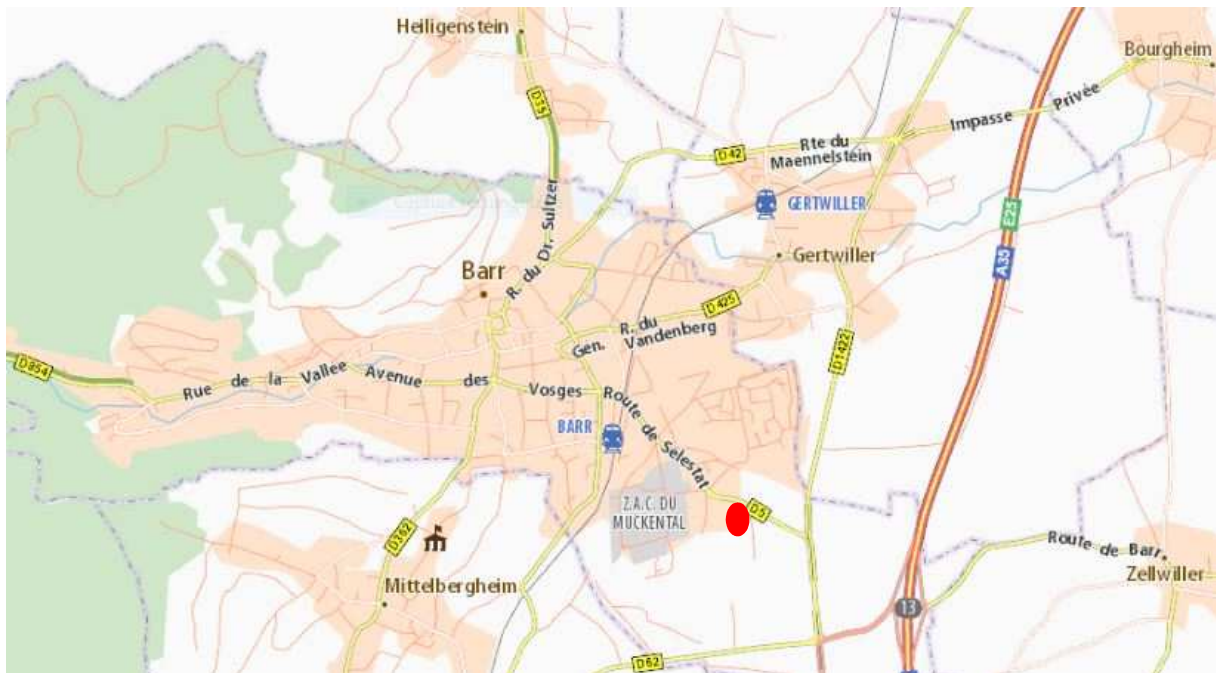
Il est donc nécessaire de lui permettre de se relocaliser sur un site plus approprié. Le projet d'implantation du nouveau bâtiment est prévu en entrée Sud-Est de la ville de Barr en bordure Sud de la RD 5.

Il en est de même pour le centre de secours (SDIS) localisé quai de l'Abattoir dans le tissu urbain et dont la situation n'est pas optimale pour les interventions d'urgence.

Ainsi, la Ville de Barr souhaite procéder à une nouvelle évolution de son POS afin de permettre l'urbanisation d'une partie des terrains de la zone IINA (réserve foncière non urbanisable en l'état) située à l'entrée Sud-Est de la ville, de part et d'autre de la route de Sélestat (RD5).

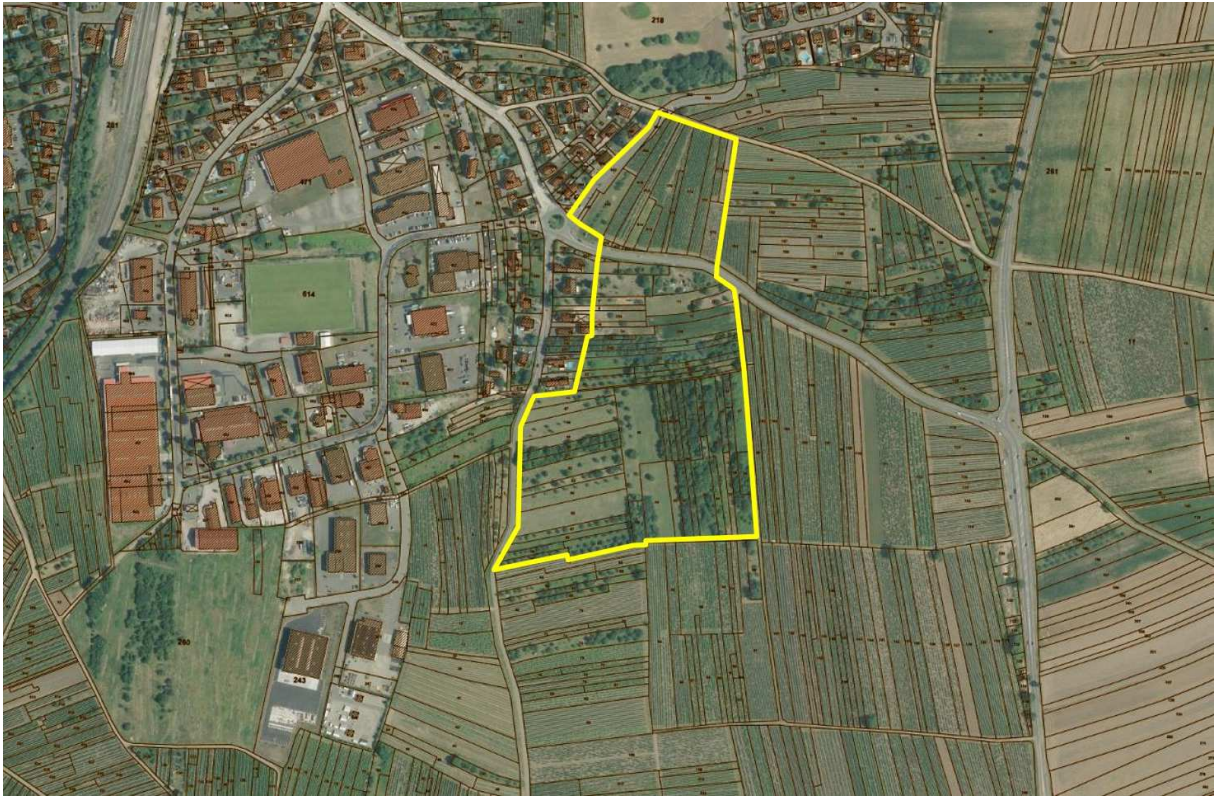
L'ouverture d'une partie de cette réserve foncière (IINA) à l'urbanisation est nécessaire pour rendre possible la relocalisation et d'agrandissement d'un magasin de distribution de produits alimentaires.

Localisation du secteur de projet



Source : fond IGN

Périmètre de la zone IINA



Source : fond IGN

1.2. Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IINA

Le pôle urbain de Barr, qui a vocation à accueillir de futurs habitants, a connu la fermeture récente de deux supermarchés, à savoir MATCH, route du Hohwald, et DIA, rue Paul Dergermann, appauvrissant ainsi l'offre commerciale sur le territoire du Pays de Barr.

L'offre commerciale se doit d'être confortée et améliorée afin de maintenir l'attractivité commerciale du pôle urbain de Barr et de répondre aux besoins des habitants. La Collectivité souhaite donc mettre en place les conditions nécessaires pour permettre l'agrandissement et la relocalisation du nouveau supermarché Lidl. Elles nécessitent une modification du P.O.S.

Cette procédure de modification suppose une délibération motivée sur l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (art. L 153-38 code de l'urbanisme). Cette délibération devra également préciser que la zone IINA en question a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou communauté de communes (art. L 153-31 4 code urbanisme).

En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme qui précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou

du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ce secteur sont justifiés au regard :

- ***des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :***

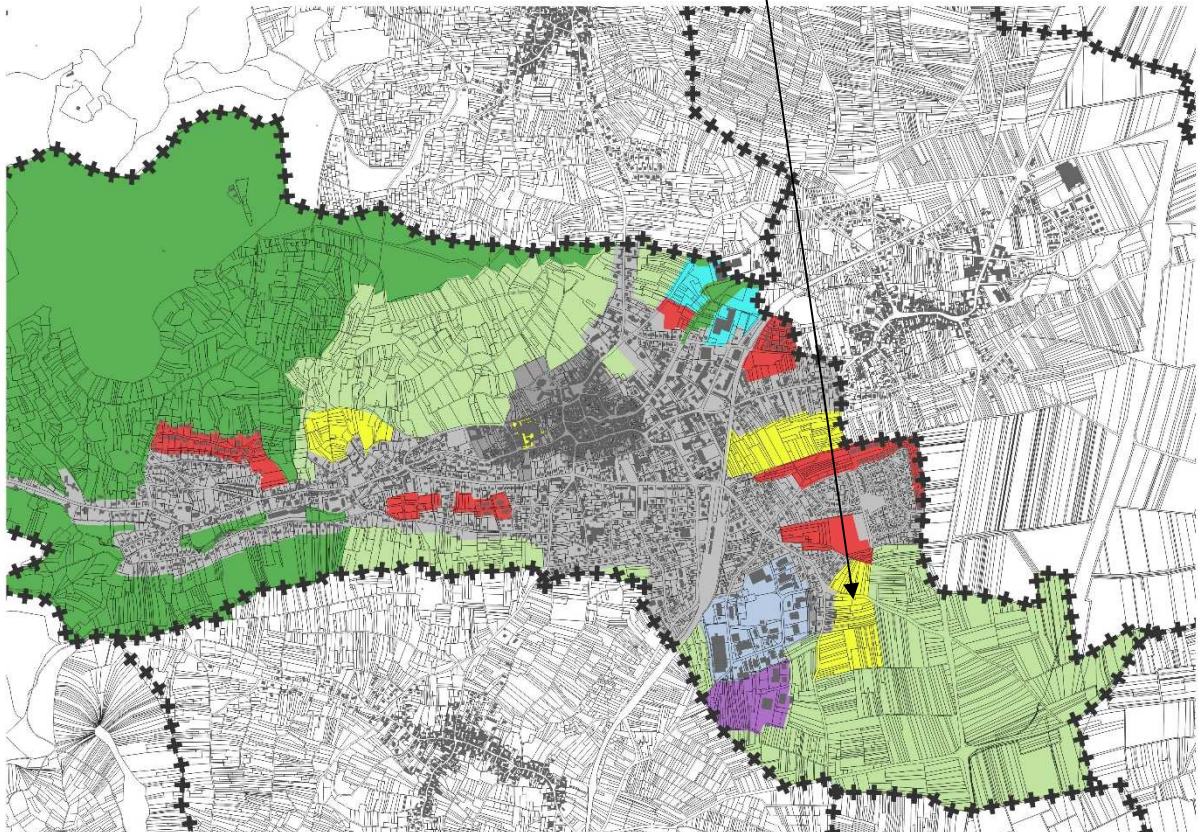
Dans le tissu urbain existant (zones U), la Ville de Barr ne dispose pas de surfaces suffisantes d'un seul tenant pour l'implantation de projets d'activité et d'équipements collectifs prévus comme celui d'un grand magasin de distribution de produits alimentaires et d'un nouveau centre de secours.

- ***de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :***

Par rapport aux zones à urbanisation future (INA) et aux réserves foncières (IINA) inscrites au P.O.S., les surfaces existantes en zones NA 1 ne permettent pas l'implantation des projets précités compte tenu de la proximité des habitations existantes et des nuisances pouvant être générées.

Seul ce secteur est en capacité d'accueillir les projets commerciaux et d'équipements collectifs communaux et/ou communautaires.

Les vocations du sol dans le POS de Barr



POS de Barr : vocation des sols

Zone urbaine

- Centre ancien
- Extensions récentes
- Zone d'activité existantes

Autres

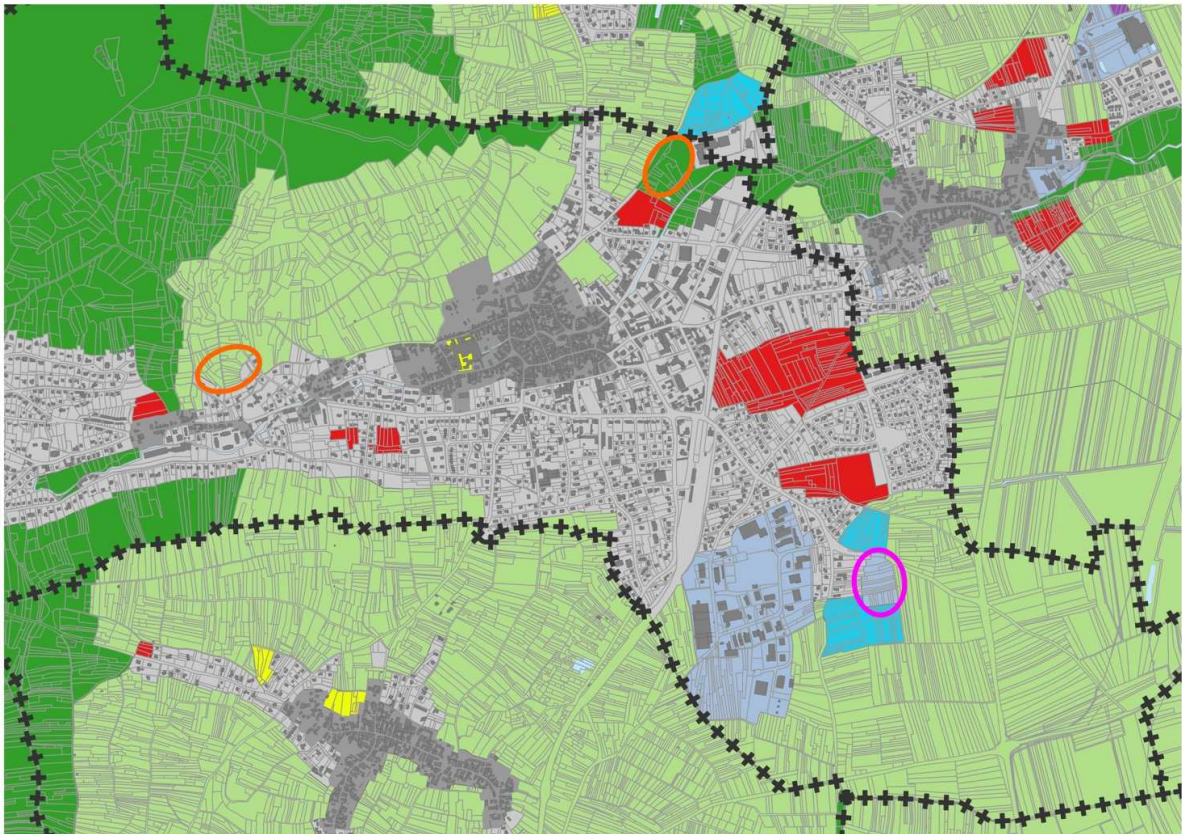
- Zone agricole
- Zone naturelle

Zone d'urbanisation future

- Zone à urbanisation future - dominante habitat
- Zone à urbanisation future - dominante activités
- Zone à urbanisation future - dominante équipements
- Réserve foncière

Source : BD POS-PLU Bas-Rhin - juin 2017

Les vocations du sol dans le projet de PLU intercommunal du Pays de Barr



PLUi du Pays de Barr : vocation des sols

Zone urbaine

- Centre ancien
- Extensions récentes
- Zone d'activité existantes

Autres

- Zone agricole
- Zone naturelle

Zone d'urbanisation future

- Zone à urbanisation future - dominante habitat
- Zone à urbanisation future - dominante activités
- Zone à urbanisation future - dominante équipements
- Réserve foncière
- Zone d'activités commerciales (secteur d'implantation du supermarché)
- Secteur d'urbanisation future ou réserve foncière inscrit au POS et supprimé dans le PLUi

Source : BD POS-PLU Bas-Rhin - juin 2017

- ***des acquisitions foncières dans cette zone :***

La maîtrise du foncier est un préalable à la réalisation des projets d'équipements collectifs et/ou publics. Dès lors que le projet comporte un ouvrage à construire, la collectivité doit disposer de la pleine propriété du terrain d'assise de cet ouvrage nécessitant donc son acquisition.

La commune a mis en place une politique d'acquisition foncière destinée à constituer des réserves foncières (zone IINA) en vue de la réalisation de ces opérations d'aménagement.

Ainsi, la zone IINA a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la ville de Barr dans les 9 ans suivant sa création. L'application de l'article L153-31 4° du code de l'urbanisme peut donc être écartée.

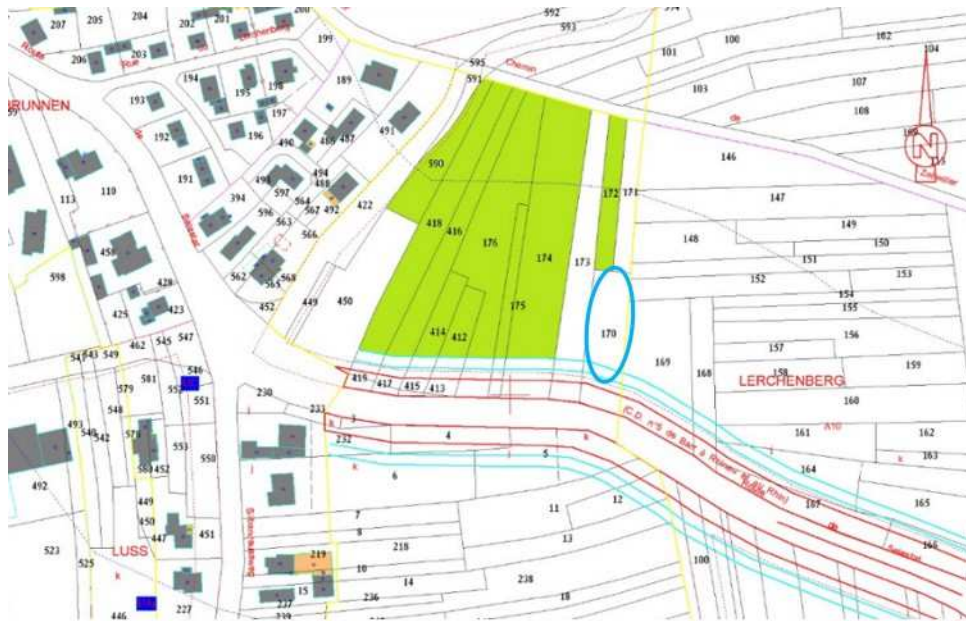
Dans la partie de la zone au Sud de la RD 5, la ville de Barr est propriétaire de la quasi totalité des parcelles (en violet sur le plan ci-dessous). Trois parcelles sont encore en cours d'acquisition (en vert sur le plan ci-dessous).

Quant aux parcelles situées à l'Est du chemin du Silberkrauss, à l'arrière des habitations existantes, elles seront destinées à des jardins. Elles seront classées dans une zone spécifique UAj et ne serviront pas d'assiette foncière nécessaire à l'implantation des projets prévus (en blanc sur le plan ci-dessous).

Dans la partie de la zone au Nord de la RD 5, une grande partie des parcelles (en vert sur le plan ci-dessous) est en cours d'acquisition par la Ville de Barr.

Les acquisitions foncières opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en œuvre le projet de relocalisation et d'agrandissement d'un magasin de distribution de produits alimentaires (modification n°8 du POS de Barr) et de développement d'équipement(s) collectif(s) qui se réaliseront dans le cadre du futur PLUi du Pays de Barr.

Les acquisitions foncières effectuées par la ville de Barr



- Parcelle dont l'acquisition foncière est difficile
- Parcelles en cours d'acquisition par la Ville de Barr



- Périmètre de la zone d'activités commerciales
- Parcelles en cours d'acquisition par la Ville de Barr
- Parcelles déjà acquises par la Ville de Barr

Source : Préfecture - mars 2017

1.3. Rappel du contexte réglementaire de la planification territoriale

1.3.1 Les objectifs du SCOT du Piémont des Vosges

Les cinq **objectifs principaux du SCOT inscrits dans son PADD** sont actuellement :

- Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat,
- Constituer un territoire d'équité et de solidarité,
- Préserver un environnement exceptionnel,
- Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation,
- Développer une mobilité pour tous.

L'objectif « Constituer un territoire d'équité et de solidarité » se décline en quelques sous-objectifs dont :

- « *consolider l'armature urbaine piémontaise et notamment le pôle urbain secondaire de Barr,*
- « *renforcer l'offre commerciale pour mieux la pérenniser en étoffant la petite, moyenne et grande distribution en lien avec l'évolution démographique et l'armature urbaine* ».

Dans l'armature urbaine du territoire du SCOT, la ville de Barr est considérée comme un « *pôle urbain secondaire dans l'armature urbaine piémontaise* », un « *pôle d'emploi* » et un « *pôle majeur d'offre commerciale* ». Elle a vocation à se développer (accueil de nouveaux habitants et d'emplois) et à rayonner sur toutes les communes de la Communauté de Communes du Pays de Barr et draine un bassin de vie d'échelle intercommunale.

Afin de conforter son niveau de pôle urbain et commercial dans la hiérarchie urbaine du territoire et de répondre aux besoins futurs de la population et à ceux liés au développement économique, elle doit anticiper et accompagner le développement du territoire (équipements et services nécessaires à la population).

Pour répondre à l'objectif « *Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation* », les **orientations générales inscrites au DOO** (Document d'Orientation et d'Objectifs) contribuent au renforcement de l'offre commerciale et à la localisation préférentielle des commerces (paragraphe 4.3) :

- « *en pérennisant et renforçant le commerce dans les centres villes,*
- *en complétant et diversifiant l'offre commerciale sur le territoire en considération de l'accroissement des besoins de la population,*
- *en permettant l'implantation de nouvelles surfaces commerciales et l'extension des surfaces commerciales existantes en rapport avec l'armature urbaine et dans le respect des deux objectifs précédents* ».

Le DOO permet également la « *création d'une zone à vocation commerciale dans les pôles de l'armature urbaine et leur agglomération* ». L'objectif consiste à soutenir l'économie locale pour pérenniser et développer l'emploi.

Le projet est compatible avec les objectifs et orientations du SCOT du Piémont des Vosges qui confortent les pôles de l'armature urbaine, dont Barr, en renforçant leur vitalité économique (commerces, services, tourisme...) et leur niveau d'équipement.

1.3.2 Les objectifs du POS communal de Barr en vigueur

Afin de conforter son positionnement de pôle urbain, la ville de Barr ambitionne de se développer pour maintenir et/ou renforcer son attractivité et son positionnement dans l'armature urbaine du territoire.

Une des orientations du POS de Barr, approuvé le 24.09.2001, consiste à permettre le développement d'activités, notamment commerciales, et l'implantation de projets intercommunaux d'équipements collectifs et/ou publics dans le Sud-Est de l'agglomération.

Le POS de Barr actuellement en vigueur, prévoyait déjà, dans son parti d'aménagement, une réserve foncière en entrée Sud-Est de Barr, de part et d'autre de la RD5 et bien desservie en raison de sa proximité avec la route romaine (RD1422) et l'autoroute A35.

Le projet est compatible avec les objectifs et le parti d'aménagement du POS de Barr qui vise à offrir les activités et services nécessaires à au développement de la commune (accueil de nouveaux habitants et emplois).

1.3.3 Les objectifs du PADD du futur PLU intercommunal du Pays de Barr en cours d'élaboration

Le site concerné, classé en réserve foncière au POS, fait partie des quelques sites stratégiques qui n'ont pas été déclassés lors de l'élaboration en cours du PLU intercommunal. Ce dernier prend en compte les objectifs figurant au POS de Barr.

Le PADD du PLU intercommunal s'articule autour de quatre axes pour le territoire :

- Préserver et capitaliser sur l'authenticité du Pays de Barr,
- Une ambition ajustée au territoire et à ses habitants,
- Un territoire attentif à ses ressources,
- Un projet de territoire connecté et ouvert au monde.

L'axe 2 du PADD vise « *une ambition ajustée au territoire et à ses habitants* ». *Cet objectif repose sur certaines orientations :*

- Favoriser un développement économique réaliste et équilibré,

- Anticiper et accompagner le développement du territoire (équipements) en répondant aux besoins futurs de la population et au besoin lié au développement économique et touristique du territoire,
- Compléter et renforcer l'offre d'équipements commerciaux de l'ensemble du territoire.

L'axe 1 du PADD vise à « *Préserver et capitaliser sur l'authenticité du Pays de Barr* en améliorant notamment l'image des entrées dans le territoire (gares, entrées de ville).

Le projet est compatible avec les objectifs du PADD du PLU intercommunal du Pays de Barr en cours d'élaboration.

1.4. Exposition du parti d'aménagement

La société Lidl projette la construction d'un magasin sur un terrain d'environ un hectare.

La surface de plancher du magasin prévu sera de 1959 m² avec une surface de vente de 987 m².

Le stationnement sur le site sera organisé de manière à répondre aux besoins de l'activité commerciale. Des parkings drainants en pavés gazon perméables et des voiries en enrobés seront aménagés. En réponse aux besoins, le porteur de projet prévoit d'aménager 111 places de stationnement.

4397 m² seront dédiés à l'aménagement d'espaces verts.

La partie Sud de la zone, environ 60 ares, sera dédiée à la relocalisation d'un équipement public, plus particulièrement le SDIS implanté actuellement dans le tissu urbain de Barr.

1.4.1 Le contexte environnemental

L'ensemble du secteur s'inscrit dans un environnement ouvert de plaine. Il contient d'anciens vergers.

Le site n'est impacté par aucune protection de milieu naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF, zone faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope, de réserve régionale ou nationale, zone humide...).

Il est situé en-dehors des zones de noyau et corridors identifiés au Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) et n'est pas non plus concerné par le risque d'inondation.

Le site retenu pour l'opération évite tout secteur à enjeu environnement fort.

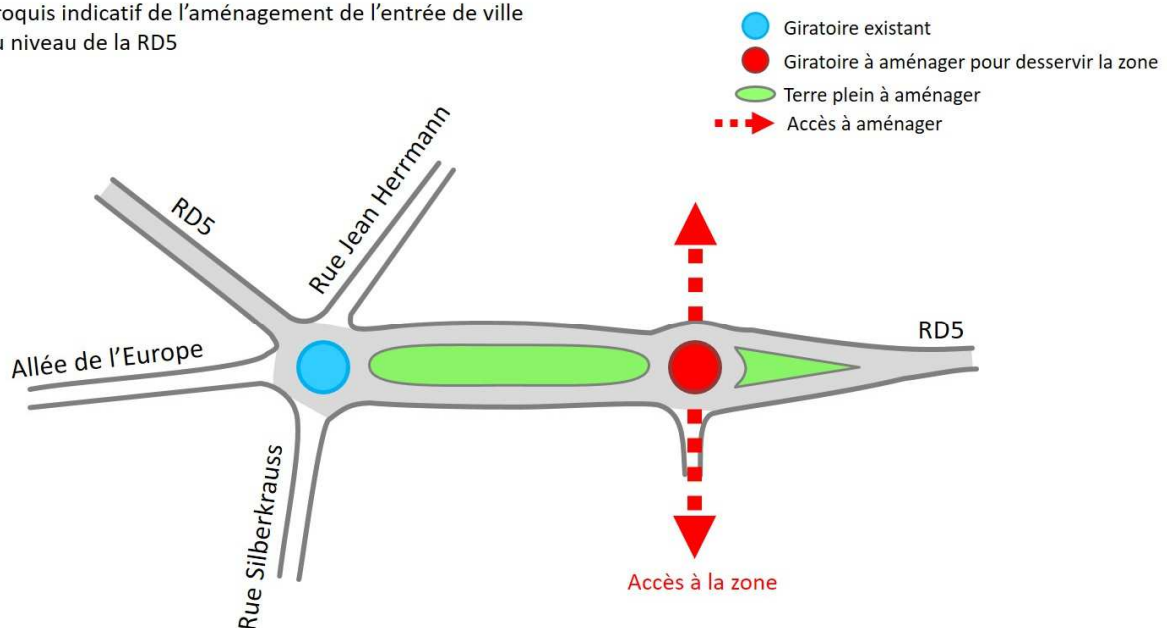
1.4.2 La desserte et l'organisation viaire de la zone

L'accès à la zone se fera depuis la route de Sélestat ou RD5, à partir d'un aménagement sécurisé de type giratoire en entrée Sud-Est de ville, en articulation avec le rond-point existant à l'Ouest au niveau de l'intersection de la RD5, des rues Jean Herrmann, Silberkrauss et allée de l'Europe. La largeur de l'accès ne devra pas être inférieure à 12 mètres.

La partie de la route de Sélestat située entre ce nouveau rond-point (rond rouge sur le croquis ci-après) et celui desservant la zone d'activité existante (rond bleu sur le croquis ci-après) sera requalifiée et transformée en petit boulevard urbain.

Le terre-plein au centre devra être végétalisé.

Croquis indicatif de l'aménagement de l'entrée de ville au niveau de la RD5



Source : ADEUS - mars 2018

Une voie de desserte interne à la zone, à double sens, sera aménagée à partir du nouveau rond-point (au Sud de la RD5). Elle débouchera sur une placette publique aménagée en aire de retournement.

C'est à partir de cette placette que pourront s'organiser les accès ultérieurs aux différents équipements collectifs et/ou publics prévus dans le futur PLUi.

Quant au nouveau supermarché qui sera implanté en bordure de la RD5, les accès véhicules (clients et employés) et véhicules de livraison sont séparés. L'accès des voitures se fera directement en entrée de zone à partir de la voie interne tandis que l'accès des poids lourds et des autres véhicules de livraison se fera plus au Sud à partir de la voie interne.

Les camions approvisionnant le magasin (une livraison par jour prévue) se positionneront au niveau du quai de chargement situé à l'extrémité Sud du bâtiment.

La zone sera également desservie par les modes doux en articulation avec les réseaux viaires existants.

1.4.3 La qualité de l'aménagement, l'intégration paysagère

Les entrées et traversées des nouvelles extensions urbaines sont à améliorer pour valoriser le cadre de vie des habitants et l'image des villages et bourgs

En entrée de ville où les développements périphériques, qui participent à l'image et à l'attractivité de la commune sont très visibles, l'enjeu consiste à la valoriser en soignant notamment son intégration paysagère et architecturale.

L'intégration paysagère de l'opération se fera par :

- le traitement de la frange urbaine en limite de l'espace agricole sous forme de bande végétalisée multi-strate d'essences locales ;
- la mise en place, à l'Ouest du secteur de projet, d'une zone tampon entre les maisons habitation et la future zone d'activités commerciales et d'équipements publics. Cette zone d'interface (UAj) sera réservée à des jardins ;
- la prise en compte de l'aspect extérieur des bâtiments dont le traitement harmonieux et homogène des façades contribue à l'intégration du projet dans le milieu environnant ;
- la dissimulation des installations techniques et des aménagements connexes nécessaires au fonctionnement de la zone par un écran végétal ou une palissade.

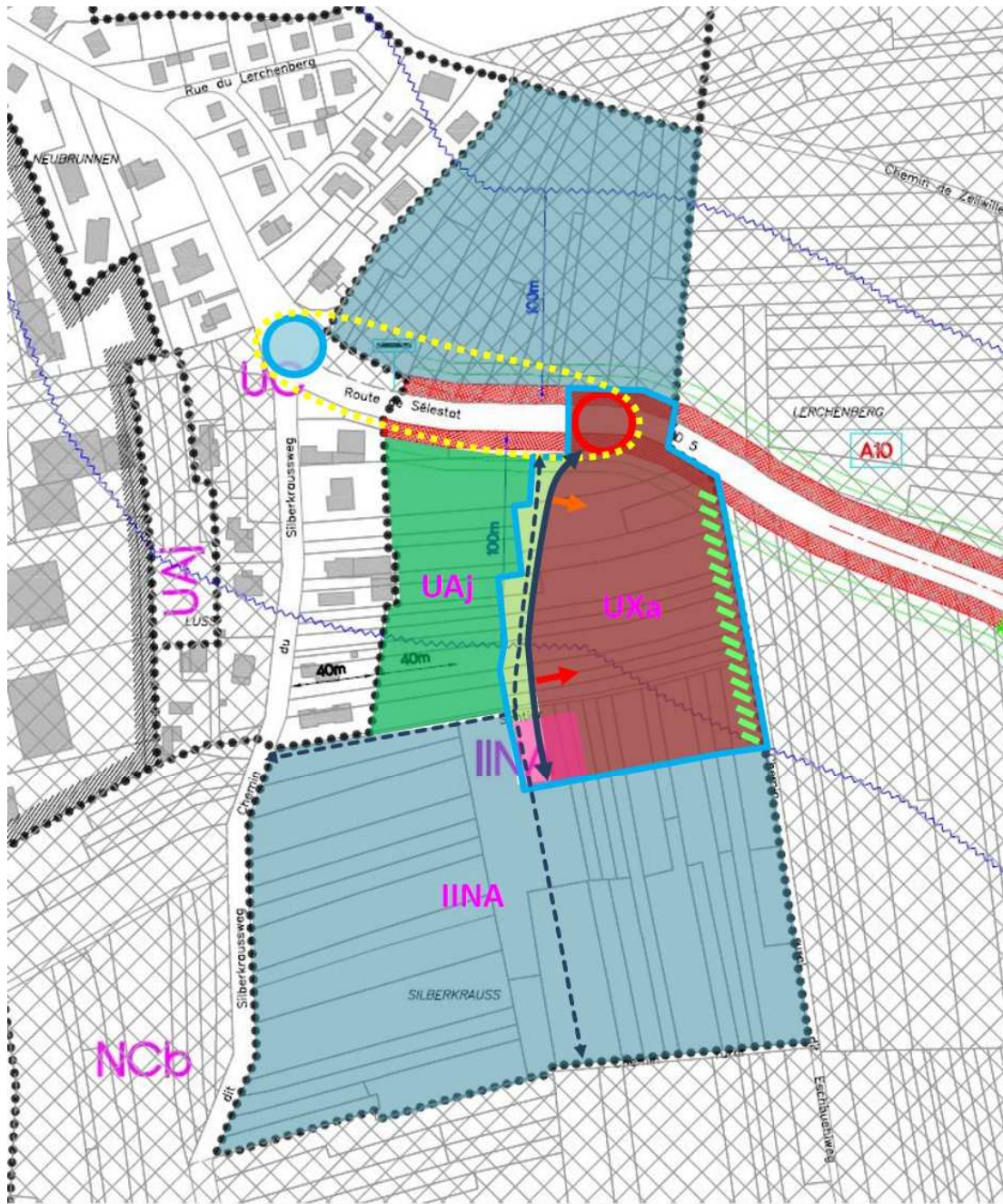
1.4.4 Les nuisances et la sécurité

L'aménagement d'un second giratoire plus à l'Est du premier en entrée de ville Sud-Est sur la RD5 et la réduction de la vitesse de circulation permettront de limiter les nuisances sonores de la route départementale et la sécurité se verra renforcée.

Quant à la sécurité, elle est envisagée sous deux angles : d'une part les usagers de la future zone commerciale et d'équipements et, d'autre part, les usagers de la route.

En terme de sécurité, l'accès direct des parcelles à la RD5 est interdit car beaucoup trop dangereux. Par conséquent, la mise en place d'un dispositif spécifique d'accès aux parties Nord et Sud de la zone (giratoire, voie de desserte) a pour objectif de sécuriser l'entrée de ville Sud-Est de Barr.

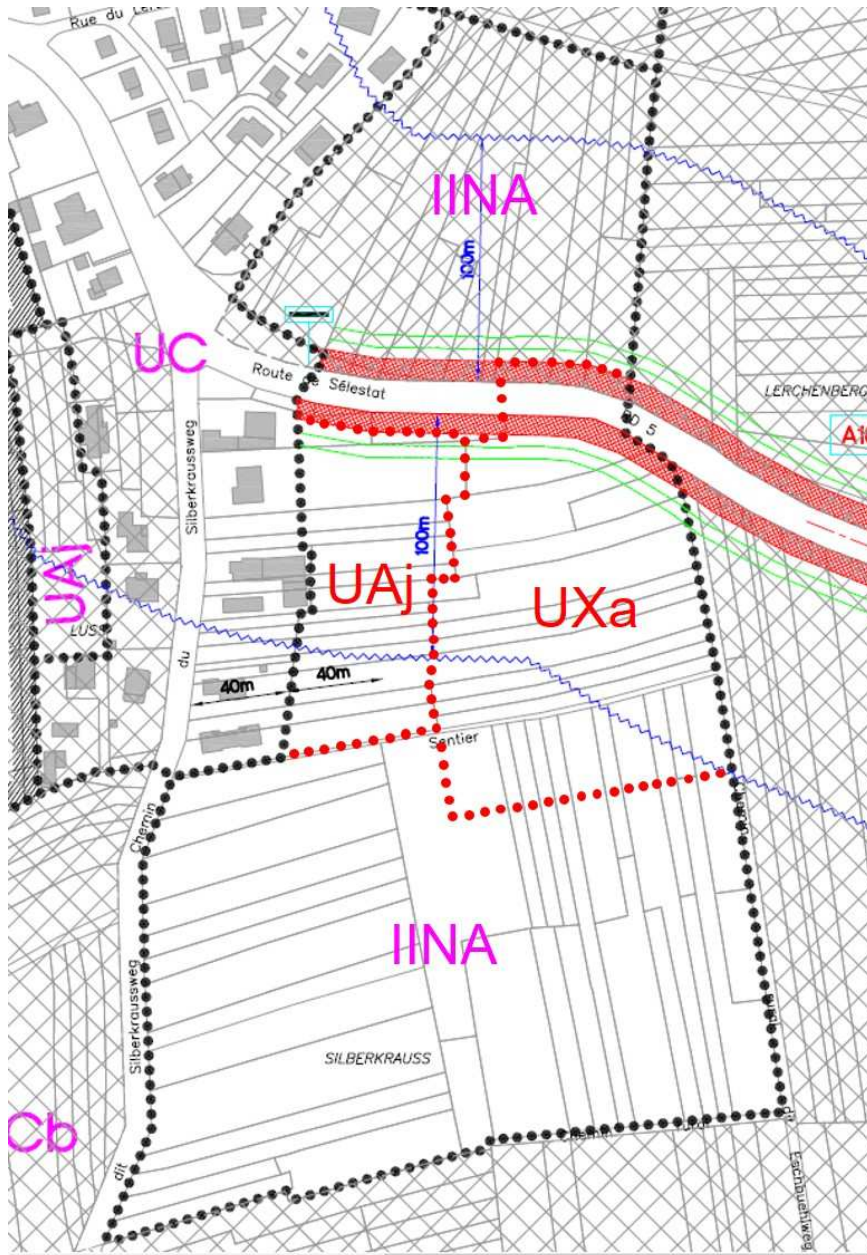
Croquis indicatif du parti d'aménagement



- | | | |
|---|---|--|
|  | Périmètre de la zone | Vocations du sol |
|  | Recul de 20 m / axe RD5 à respecter pour les constructions autres que l'habitat |  Zone d'activités commerciales et d'équipements publics |
|  | Cheminement pour modes doux |  Réserve foncière |
|  | Accès poids lourds véhicules de livraison |  Zone urbaine à vocation de jardins |
|  | Accès voitures |  Aire de retournement |
|  | Aménagement sécurisé |  Espace public |
| | |  Traitement paysager de la frange Est |

Source : ADEUS - mars 2018

Proposition de modification du plan de zonage du POS actuel



1.5.2 Règlement

Dans les articles 12 (Obligation de réaliser des aires de stationnement) des zones UA (p. 16), UB (p. 24), UC (p. 36) et INA1 (p. 50), les paragraphes (identiques) faisant référence à la Surface Hors Œuvre Nette sont modifiés comme suit :

- « Pour les bâtiments à usage de bureaux, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes, par tranches de 25 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre-nette~~ ».

L'article 1 (Occupations et utilisations du sol) de la zone UX (p. 37) est ajusté pour intégrer la création d'un sous-secteur de zone UXa autorisant l'implantation de commerces et d'équipements collectifs et/ou publics.

L'article 3 (accès et voirie) de la zone UX (p. 38) est complété pour prendre en compte les dispositions spécifiques à la zone UXa.

Dans la zone UXa :

« Les entrées et les sorties de la zone et les accès individuels ne peuvent se faire directement sur la RD5. Elles se feront par l'intermédiaire d'un raccordement au carrefour giratoire à aménager sur la RD5 ».

L'article 11 (Aspect extérieur) de la zone UXa (p. 41) est complété pour prendre en compte les dispositions spécifiques à la zone UXa :

« Dans la zone UXa :

- « Les façades des constructions devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant. Les façades latérales et arrière d'un bâtiment devront être traitées avec le même soin que les façades principales ».

L'article 13 (Espaces libres et plantations) de la zone UXa (p. 41) est complété pour prendre en compte les dispositions spécifiques à la zone UXa :

- « Les franges de la zone commerciale avec l'espace agricole devront être aménagées par une bande végétale multi-strate (arborée, arbustive et herbacée) » ;
- « Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière ».

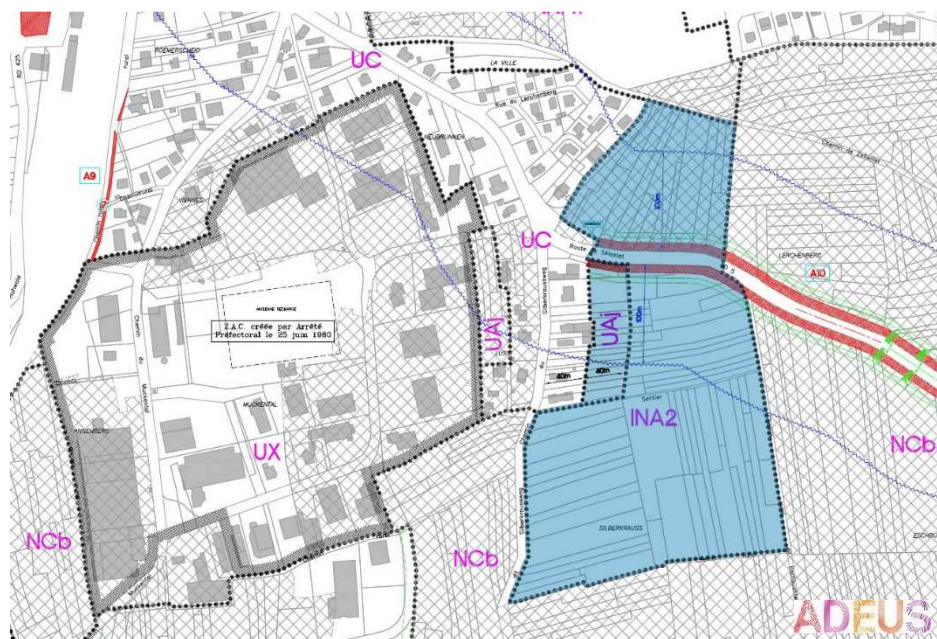
2. Rectification d'une erreur matérielle relative au zonage IINA inscrit à tort en INA2 et UAj

Lors de l'élaboration de la procédure de modification n°5 du POS de Barr en 2012, une réflexion avait été menée par la collectivité pour envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINA qui se trouve de part et d'autre de la Route de Sélestat (RD5) au niveau du lieu-dit « Silberkrauss ». Cette option étudiée de basculer la zone IINA en grande partie vers une zone INA (ainsi qu'une petite partie en zone UAj), avait en définitive été écartée, et le POS n'avait finalement pas été modifié. Ce point était resté au stade de réflexion lors de la phase d'études.

Or il s'avère que dans les documents d'études, une modification provisoire avait été faite sur le plan de zonage, en affichant à la fois une zone INA2 et une zone UAj en lieu et place de la zone IINA initiale. Il s'avère que cette modification sur le plan qui a servi de document de travail relève aujourd'hui d'une erreur matérielle, dans la mesure où cette nomenclature est restée affichée sur le document opposable, alors même que le point avait été abandonné en cours d'élaboration, avant l'approbation finale de la modification.

Cette coquille se retrouve d'ailleurs visible aujourd'hui dans le POS qui affiche des informations contradictoires entre le zonage erroné qui classe la zone INA2 et UAj au règlement graphique, et le reste du document qui mentionne de manière exacte des dispositions relatives à la zone IINA dans le règlement écrit et dans le rapport de présentation (qu'il s'agit donc de conserver).

La rectification de l'erreur matérielle dans ce point ici proposé à la modification vise ainsi à corriger le plan de zonage, en changeant pour une zone IINA ce qui avait été inscrit à tort comme une zone INA2 et une zone UAj.



Plan de situation de la zone IINA initiale (en bleu), actuellement inscrite par erreur sur le plan de zonage du POS comme étant les zones INA2 et UAj.

3. Rectification d'une erreur matérielle (relative à la surface de plancher)

Le point n°6 de la modification n°7 du POS de Barr visait à mettre à jour le règlement écrit du POS suite aux évolutions législatives récentes. En effet, certaines modifications de textes de loi ont mis à jour des dispositions qui, existantes dans le POS, sont depuis devenues caduques.

Cette mise à niveau portait sur deux points :

- le remplacement dans le règlement de la référence à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par la référence à la Surface de Plancher (SP),
- la suppression dans le règlement des mentions relatives à la participation pour non réalisation de places de stationnement.

La suppression dans le règlement des mentions relatives à la participation pour non réalisation de places de stationnement a été prise en compte dans les zones UA, UB, UC et INA1.

Par contre le remplacement dans le règlement de la référence à la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) par la référence à la Surface de Plancher (SP) est un point de la modification n°7 du POS de Barr, mentionné au paragraphe **XXX** de la notice de présentation de la dite modification. Cependant cet ajustement n'a pas été intégré dans le règlement.

Cette disposition réglementaire modifiée concerne essentiellement l'article 12 de chaque zone, relatif aux créations de places exigées par tranches de surfaces construites.

Il est proposé, dans la modification n°8, de rectifier cette erreur matérielle en substituant à l'article 12 du règlement l'ensemble des références à la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) par la référence à la Surface de Plancher (SP) dans les zones UA, UB, US et INA1.

Les paragraphes (identiques) faisant référence à la Surface Hors Œuvre Nette sont modifiés comme suit aux articles 12 UA (p.16), 12 UB (p.24), 12 UC (p.36) et 12 INA1 (p.50) :

- « *pour les bâtiments à usage de bureaux, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes, par tranches de 25 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre-nette~~* »

III. ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES NÉGATIVES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de la présente modification porte sur l'ouverture partielle d'une réserve foncière à l'urbanisation et sur des adaptations du règlement écrit.

Ces évolutions visent d'une part une modification de zonage (déclassement d'une partie de la zone IINA en zone urbaine UXa) qui n'impacte aucune zone agricole ou naturelle.

Et d'autre part, elles concernent des éléments d'ordre technique et des adaptations réglementaires en vue d'une meilleure adéquation des secteurs concernés par une modification avec leur usage et leur contexte urbain, ou encore une meilleure applicabilité de la règle. Ces évolutions sont également l'objet de mise en cohérence avec les évolutions législatives récentes et les changements opérés sont réalisés en vue de mettre en concordance les dispositions du POS et les textes de loi, notamment pour traiter certaines dispositions caduques.

Les évolutions projetées dans la présente procédure de modification du POS de la commune de Barr ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables significatives sur l'environnement. Celles-ci ne sont pas directement en prise avec de potentielles conséquences négatives sur les enjeux environnementaux de la commune. Elles ne remettent pas en cause des orientations environnementales définies dans les documents supra-communaux qui s'imposent au POS, ne réduisent pas d'espace boisé classé, d'espace naturel, agricole ou forestier, et ne visent à réduire aucune mesure de protection en lien avec des problématiques environnementales.

Au regard de l'ensemble des points faisant l'objet de la présente modification n°8 du POS de Barr et la nature des modifications apportées, aucune incidence négative n'est donc constatée sur le plan environnemental.

IV. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU POS

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du POS est modifié aux pages suivantes :

- page 41 - paragraphe 6. La zone UX
- page 54 - tableau des surfaces des zones.

2. Le zonage

La planche N° 1 du plan de zonage au 1/2.000^e est modifiée.

3. Le règlement

Selon les motifs exposés dans la notice, les articles suivants du règlement écrit du POS sont modifiés :

- Zone UA : article 12, page 16 ;
- Zone UB : article 12, page 24 ;
- Zone UC : article 12, page 36 ;
- Zone INA1 : article 12, page 50 ;
- Zone UX : article 1, page 37 ;
article 3, page 38 ;
article 11, page 41 ;
article 13, page 41 ;