

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°2

Note de présentation - concertation



Version du :
15 juillet 2025

SOMMAIRE

1. <u>Coordonnées du maître d'ouvrage</u>	<u>3</u>
2. <u>Objet de la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (plui)</u>	<u>3</u>
<u>POINTS GENERAUX</u>	<u>7</u>
1. Ajustement de l'oap thematique « habitat » : densites a produire	<u>8</u>
2. Introduction d'un echeancier previsionnel d'ouverture a l'urbanisation des zones a urbaniser iau a dominante d'habitat	<u>9</u>
3. Prise en compte du porte a connaissance « risque inondation » du bassin versant de l'ehn, de l'andlau et de la scheer	<u>13</u>
4. Prise en compte d'un porte a connaissance « risque minier » des anciennes mines de lalaye	<u>14</u>
5. Ajustements du reglement ecrit	<u>15</u>
<u>POINTS COMMUNAUX</u>	<u>21</u>
1. Andlau - changement de destination d'une construction situee en secteur de zone naturelle nh	<u>22</u>
2. Barr - secteur « bodenreben 2 » : ouverture a l'urbanisation partielle de la reserve fonciere iiau en iau, creation d'une oap sectorielle (complements a venir)	<u>25</u>
3. Barr - harmonisation de la hauteur des batiments dans les zones urbaines ub et uc	<u>29</u>
4. Barr - correction d'une erreur materielle : reintegration de l'ancienne zone naturelle « loisirs » a la zone d'equipements sportifs et de loisirs	<u>30</u>
5. Bourgheim - creation d'un emplacement reserve bou 05	<u>34</u>
6. Dambach-la-ville - ajustement de l'oap « plateforme departementale d'activites d'alsace centrale » et creation d'un emplacement reserve	<u>37</u>
7. Eichhoffen - extension de la zone agricole constructible ac	<u>41</u>
8. Epfig - reclassement d'une partie de la zone urbaine specifique ue en zone urbaine mixte ub	<u>43</u>
9. Goxwiller - secteur iau « rues kilstrott et montagne » : ajustement du perimetre de l'oap	<u>45</u>
10. Le hohwald - reclassement d'une parcelle en sous-secteur de zone naturelle ne	<u>47</u>
11. Le hohwald - regularisation du reglement au niveau de l'auberge de la rothlach	<u>49</u>
12. Itterswiller - ajustement de l'oap « rue du viehweg »	<u>51</u>
13. Mittelbergheim – creation d'une zone agricole constructible ac sur une exploitation maraichere	<u>53</u>
14. Mittelbergheim - reclassement en zone agricole de parcelles cultivées	<u>55</u>
15. Valff - permettre le developpement des activites annexes presentes de la sabliere « helmbacher »	<u>58</u>
16. Zellwiller – extension d'une zone ac au niveau d'un centre equestre	<u>60</u>

1. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de communes du Pays de Barr

57 rue de la Kirneck

67142 BARR

Tél. +33 (0)3 88 58 52 22

2. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLUi et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation du PLU qu'elles complètent et modifient.

A. Justification du recours à une procédure de modification

Le PLUi du Pays de Barr a été approuvé le 17 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mars 2022 et d'une modification n°1 de droit commun approuvée le 7 janvier 2025.

La modification n°2 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

- À changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- À réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- À réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- À ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- À créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

B. évaluation environnementale des plans et programmes

Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, la Communauté de communes du Pays de Barr réalise une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n°2 du PLUi.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés. Elle ne relève pas de

l'article L.122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

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

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

C. Grands objectifs de la modification et synthèse des réponses apportées

Les principaux objectifs de la modification n°2 et les réponses apportées sont détaillées ci-après.

D. Liste détaillée des points de la modification n°2

Cette partie détaille l'ensemble des points de la modification n°2. **Ces points sont regroupés par communes, classés par ordre alphabétique. La partie « points généraux » détaille les points concernant l'ensemble du territoire intercommunal ou un groupe de communes.**

À la suite de l'explication de chacun des points, le détail des changements apportés dans les différentes pièces du dossier (**règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation, liste des emplacements réservés**) est présenté. Par ailleurs, les conséquences de ces changements sont complétées ou corrigées dans le rapport de présentation, notamment **l'explication des choix retenus et l'évaluation environnementale** (pièces 1.4 et 1.5 du rapport), ainsi que dans **les annexes** du dossier.

L'analyse reprend les critères environnementaux de l'analyse par groupe de projet du PLUi actuel.

Contrairement au PLUi, l'analyse est faite de manière très compacte pour faciliter la lecture des points essentiels. Pour les points présentant des incidences négatives, les mesures d'évitement, réduction et compensation sont précisées.

Dans un premier temps, l'analyse porte sur l'appréciation des incidences de la mise en œuvre des axes de la modification par rapport au PLUi actuel. L'appréciation est qualitativement portée à l'aide du code couleur suivant :

Incidence négative directe et/ou forte	Incidence négative indirecte et/ou modérée	Incidences neutres	Incidences positives indirecte et/ou modérée	Incidences positives directe et/ou forte
--	--	--------------------	--	--

Les mesures envisagées pour **Éviter**, **Réduire**, **Compenser** les incidences ou **Améliorer** l'existant sont figurées en respectant le code couleur.

Enfin les incidences résiduelles du projet de modification sont évaluées de la même manière que l'incidence initiale. L'objectif de chaque point de modification est d'aboutir à une neutralité d'incidence ou une amélioration de la situation du PLU actuel.

À noter que certains projets complexes peuvent être répertoriés sous plusieurs thématiques dans les tableaux qui suivent.

Certains points ne sont pas de nature à engendrer d'incidences complémentaires par rapport au PLUi initial (suppression d'un emplacement réservé pour un équipement réalisé) : ils ont une incidence totalement neutre.

Enfin, certains points de modification sont de nature à renforcer la prise en compte de l'environnement et permettent d'améliorer significativement les projets (ex : mise en place d'OAP).

POINTS GÉNÉRAUX

1. AJUSTEMENT DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT » : DENSITES A PRODUIRE

[Présentation, explications, justifications](#)

L'OAP thématique « Habitat » reprend les orientations du SCoT du Piémont des Vosges en termes d'habitat qui s'imposent au PLUi du Pays de Barr. La répartition de la population nouvelle et la production de logements qu'elle génère se fait en fonction de la position / hiérarchie de chaque commune dans l'armature urbaine du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Afin d'atteindre les objectifs de satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, et de diversification de l'offre, les densités de logements à produire imposées par le SCoT ont été retranscrites dans le PLUi du Pays de Barr, dans une OAP thématique « Habitat ».

Ce point de modification porte sur la volonté de la collectivité de clarifier l'application et la rédaction de cette orientation en mentionnant des densités « minimales » à produire dans les opérations d'aménagement (hors équipements), dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, et non des densités « moyennes », tel que cela est rédigé dans l'OAP thématique « Habitat » du PLUi en vigueur.

En effet, le SCoT vise avant tout à établir une densité moyenne à cibler à l'échelle de chaque commune, et non à l'échelle de chaque projet.

Or la rédaction actuelle de l'OAP habitat s'impose à chaque projet dans un régime de compatibilité. Cette approche s'avère problématique car au sein d'une même commune, chaque périmètre de projet présente des caractéristiques locales propres qui nécessitent de pouvoir augmenter, ou diminuer, cette densité (selon la desserte par les réseaux, les enjeux paysagers et l'environnement du projet, sa situation en centralité ou non, les contraintes d'aménagement, etc.).

Cet ajustement est cohérent avec les exigences législatives de la loi Climat et résilience et vise à une meilleure préservation des espaces agricoles et naturels, en permettant de mieux optimiser le foncier en fonction de chaque contexte local.

En complément de l'OAP cadre « habitat », la densité maximale au sein de chaque zone ou périmètre de projet, est encadrée de manière complémentaire par :

- Les OAP sectorielles, par les orientations qu'elles imposent (typologie des constructions, espaces verts, etc.),
- Le règlement du PLUi : hauteurs maximales des constructions, ratios d'espaces verts, etc.

a. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne le paragraphe 2 de l'OAP thématique « Habitat » ainsi que les justifications figurant au rapport de présentation.

Extrait de l'OAP thématique « Habitat » du PLUi en vigueur : modification proposée

Densité de logements à produire :

Chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat (zone à urbanisation future, secteur de renouvellement urbain) devra tendre vers une densité **moyenne minimale**, hors équipements, de l'ordre de :

- 30 logements à l'hectare dans le pôle de Barr,
- 25 logements à l'hectare dans le bi-pôle Dambach-la-Ville / Efig,

- 23 logements à l’hectare dans les communes de plus de 1 000 habitants (Andlau, Valff, ...),
- 17 à 20 logements à l’hectare dans les autres communes de moins de 1 000 habitants (au R.G.P.1999),
- 13 logements à l’hectare dans la commune de montagne (Le Hohwald).

b. [Incidences de l’évolution du PLU sur l’environnement](#)

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l’ air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l’ énergie	Qualité de l’ eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Densités minimales à réaliser dans chaque secteur de projet urbain à dominante d’habitat.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence positive sur l’environnement.

2. INTRODUCTION D’UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D’OUVERTURE A L’URBANISATION DES ZONES A URBANISER IAU A DOMINANTE D’HABITAT

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Depuis l’entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (22 août 2012), l’article L 151-6-1 du code de l’urbanisme prévoit l’obligation de la mise en place d’un échancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Ce point de modification a pour objectif de mettre en place un échancier prévisionnel qui mentionne les échances d’ouverture à l’urbanisation des différentes zones à urbaniser à vocation d’habitat (zones IAU) inscrites dans le PLUi.

Cet échancier a pour objectif de :

- mettre en œuvre un projet de développement du territoire mieux concerté à l’échelle des 20 communes et avec chaque commune. Ainsi, le cadre global de cet échancier a été posé à échelle intercommunale et sa déclinaison communale a été établie avec chaque commune, selon des considérations locales stratégiques ou d’opportunité (localisation des zones, proximité des transports et équipements, capacité des réseaux, existence de projets engagés, etc.),

- assurer l'accueil équilibré et progressif de population à l'échelle de chaque commune mais aussi à l'échelle du territoire intercommunal, dans le respect de l'armature urbaine et des enjeux locaux, en cohérence avec la capacité des équipements publics à répondre à l'augmentation de population,
- répondre aux obligations du Code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience.
-

Cet échéancier est transcrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique, intitulée « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser IAU à dominante d'habitat* ».

Cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

Trois périodes sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLUi jusqu'à son échéance en 2035 :

- Zones IAU réalisées : regroupe les zones IAU aménagées ou en cours d'aménagement ainsi que les zones ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée (permis d'aménager, arrêté préfectoral de création d'Association foncière Urbaine - AFUA). Elles représentent environ **7,5 hectares**.
- Zones IAU urbanisables immédiatement => *moyen terme au regard de la durée de vie du PLUi*, elles représentent environ **24 hectares**.
- Zones IAU urbanisables à partir de 2032 : *long terme au regard de la durée de vie du PLUi* : ces zones restent ouvertes à l'urbanisation (zonage IAU) dans le cadre d'un projet à partir de 2032. Elles représentent environ **25 hectares**.

Période court terme - 2020-2025 => zone réalisée ou en cours d'aménagement		
Communes	Nom de la zone IAU	Surface en hectare
BARR	Secteur IAU Torenberg	1,56
BERNARDVILLE	Secteur IAU Ouest de la rue Principale	0,39
BOURGHEIM	Secteur IAU Heywang	2,87
EPFIG	Secteur IAU rue des champs	2.4
GOXWILLER	Secteur IAU rue des Bergers et des Champs	1,33
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du Heckengarten	0,9

Période moyen terme - 2025-2032 => zone urbanisable immédiatement en l'état

Communes	Nom de la zone IAU	Surface en hectare
ANDLAU	Secteur IAU St-André	1,02
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg -> Phase 1 à l'Ouest	0,2
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann -> Phase 1 à l'Est	1,8
BARR	Secteur IAU Bodenweg 2 -> Phase 1 immédiatement	3,3
	-> Phase 2 après 75% de la phase 1	3,4
BERNARDVILLE	Secteur IAU Ouest de la rue Principale	0,39
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Falkenstein	2,91
EICHHOFFEN	Secteur IAU rue des Industries	4,47
GERTWILLER	Secteur IAU Gutbrod	0,95
GOXWILLER	Secteur IAU rue des Bergers et des Champs -> Phase 1 à l'Est	0,5
GOXWILLER	Secteur IAU rues Kilstrott et Montagne -> Phase 1 au Sud	1
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU au Sud	0,87
ITERSWILLER	Secteur IAU rue du Viehweg	0,31
ITERSWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,2
LE HOHWALD	Secteur IAU rue du Hoft	0,4
MITTELBERGHEIM	Secteur IAUp rue du Holtzweg	0,25
MITTELBERGHEIM	Secteur IAUp rue de la Montagne -> Phase 1 à l'Est de la rue de la Montagne	0,13
REICHSFELD	Secteur IAU rue Gruckert	0,22
REICHSFELD	Secteur IAU chemin du Berg	0,18
STOTZHEIM	Secteur IAU route Romaine / RD5	1,15
VALFF	Secteur IAU Ste-Odile -> Phase 1 à l'Est	1

Période long terme - 2032 => zone urbanisable après 2032		
Communes	Nom de la zone IAU	Surface en hectare
ANDLAU	Secteur IAU Weihergarten	0,84
ANDLAU	Secteur IAU Pflaenzer	4,94
BARR	Secteur IAU Zimmerberg	0,78
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg -> Phase 2	0,2
BARR	Secteur IAU Vorderer Freiberg	0,72
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann -> Phase 2 à l'Ouest	1,8
BLIENSCHWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,72
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU Moenchhof	0,6
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue de la Gare	2,19
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Bernstein	0,79
GERTWILLER	Secteur IAU Heiligenbronnreben	0,88
GOXWILLER	Secteur IAU rues Kilstrott et Montagne -> Phase 2 au Nord	2
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU à l'Ouest	0,89
LE HOHWALD	Secteur IAU Herrenhaus - Luisenthal	2,1
LE HOHWALD	Secteur IAU Wittertalhof	0,44
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue de la Montagne -> Phase 2 à l'Ouest de la rue de la Montagne	0,37
NOTHALTEN	Secteur IAU Kraeftematt	0,9
STOTZHEIM	Secteur IAU route Romaine / RD5	1,15
VALFF	-> Phases 2 et 3 à l'Ouest et Nord	2,3
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du château d'eau	1,42

D'autre part, une indication sera apportée à chaque OAP sectorielle faisant un renvoi à l'OAP « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* ». Les OAP sectorielles qui le nécessitent seront adaptées en conséquence (phasage, etc.).

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui seront complétées par une OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* ».

D'autre part, en guise d'alerte, chaque OAP sectorielle est complétée par une phrase de renvoi à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » et les ajustements nécessaires seront réalisés.

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat. => à compléter													
Incidences résiduelles														

3. PRISE EN COMPTE DU PORTE A CONNAISSANCE « RISQUE INONDATION » DU BASSIN VERSANT DE L'EHN, DE L'ANDLAU ET DE LA SCHEER

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Le « Porter à connaissance » (PAC) du 27 juin 2024, porte sur l'aléa d'inondation généré par les crues de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer. Il fait actuellement l'objet d'un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral le 8 novembre 2024 en cours d'élaboration, dont les éléments sont disponibles sur le site Internet de la CCPB et des services de l'Etat.

Il est relatif à l'obligation de l'État de porter à la connaissance des communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme, notamment les études techniques dont il dispose en matière de prévention des risques (art L. 121-2 du Code de l'urbanisme).

Cette nouvelle connaissance du risque inondation doit notamment être prise en compte pour toute(s) évolution(s) proposée(s) du document d'urbanisme et également pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, en particulier les permis de construire.

Aussi, afin d'assurer la meilleure information possible et la meilleure prévention des risques possibles, ces données sont intégrées au règlement graphique en lieu et place des actuelles données inondation issue du SAGEECE, plus anciennes.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique (plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e) => suppression des éléments du SAGEECE (zone inondable de la crue centennale de l'Ehn, Andlau, Scheer) ;
- le règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones (article 2, alinéa 14) ;
- les plans des risques (n°1 à 13) au 1/5000^e figurant dans les annexes du PLUi :
 - o suppression des éléments du SAGEECE (zone inondable de la crue centennale de l'Ehn, Andlau, Scheer) ;
 - o intégration des données liées au « Porter à connaissance » (PAC).

Extrait du règlement écrit (article 2, alinéa 14 des dispositions applicables à toutes les zones)

14. Les constructions et installations doivent se conformer aux dispositions du Plan de prévention du risque inondation Ehn-Andlau-Scheer, ou en l'absence et dans l'attente de l'approbation du PPRI, au Porter à connaissance de l'Etat transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr en date du 27/06/2024 **et représenté pour information au règlement graphique.**

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Prise en compte du porté à connaissance « Risque inondation » du bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer. => à compléter													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

4. PRISE EN COMPTE D'UN PORTE A CONNAISSANCE « RISQUE MINIER » DES ANCIENNES MINES DE LALAYE

a. Présentation, explications, justifications

Le « Porter à connaissance » (PAC), transmis par les services de l'Etat, porte sur le risque « mouvements de terrains des anciennes exploitations minières de Lalaye » et concerne les communes de Blienschwiller et Dambach-La-Ville.

Cette nouvelle connaissance du risque minier doit notamment être prise en compte pour toute(s) évolution(s) proposée(s) du document d'urbanisme et également pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, en particulier les permis de construire.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- le règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones (article 1, alinéa 5) qui introduit la disposition réglementaire ci-dessous :

« Le porter à connaissance de l'Etat « Risques miniers » concernant les aléas mouvements de terrain, transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr en juin 2020, s'impose aux autorisations d'urbanisme dans les zones d'effondrement des communes de Blienschwiller et de Dambach-la-Ville, répertoriées aux cartes intégrées aux annexes du PLUi. Dans ces périmètres, toute construction nouvelle est interdite ».

Les éléments cartographiques du PAC sont également intégrés au PLUi en complément (**pièces à préciser : règlement graphique, annexes ou rapport de présentation**).

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Prise en compte du porté à connaissance « Risque minier ». => à compléter													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

Ce point de modification porte sur divers ajustements du règlement écrit, visant à :

- modifier ou préciser certaines règles,
- améliorer leur rédaction et leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces propositions évolutions font suite à un travail global d'audit du règlement écrit et de son application depuis 2019, travail effectué en partenariat avec les communes et le service instructeur. Des ajustements mineurs sont ainsi opérés tout au long du règlement écrit, mais certains articles font l'objet d'évolutions plus importantes qui sont exposées ci-dessous.

Les principales évolutions concernent notamment :

- destinations et sous-destinations autorisées dans les zones sous conditions : évolution permettant de transformer le règlement pour le rendre compatible avec les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. Cette évolution induit une simplification importante des zones UX et IAUX notamment en réduisant et rationalisant l'arborescence des secteurs et sous-secteurs de ces zones actuellement très complexes. La destination « commerce et activités de services » est également mieux encadrée au sein des zones UX à l'occasion de cette refonte, et devient limitée à certains secteurs (UXc et IAUXc).
- ajustements de certaines hauteurs maximales des constructions en zones U et AU : la hauteur maximale sur l'ensemble des zones IAU du territoire et des zones UB et UC de Barr est harmonisée à 8 mètres à l'égout (sauf une zone à Itterswiller positionnée sur une ligne de crête) – dans la limite de 3 niveaux de constructions. Ces ajustements permettent d'augmenter la hauteur sur nombre de zones IAU actuellement limitées à 5 mètres, allant dans le sens de plus de densité. A l'inverse, les dents creuses en zones UB et UC de Barr font l'objet d'une

légère réduction de la hauteur autorisée (de 9 mètres à 8 mètres et 3 niveaux) dans un souci d'intégration paysagère et dans l'environnement urbain existant, et de maîtrise de la densification dans une optique de préservation du cadre de vie.

- Ajustements concernant les toitures et remblais, les modalités d'implantation des constructions (prospects).
- Intégration des obligations de mixité sociale du SCOT au règlement écrit en complément de l'OAP habitat.
- Amélioration et renforcement des règles relatives aux espaces verts et plantations, au stationnement.
- améliorations rédactionnelles diverses dont définitions du lexique.
- etc.

E. Inscription des obligations de mixité sociale au règlement écrit en complément de l'OAP thématique " Habitat "

Les obligations de mixité sociale, inscrites à l'OAP thématique « Habitat », en cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, participent à la diversification de l'offre en logements à produire sur le territoire du Pays de Barr et constituent une réponse pour certaines catégories de la population dont notamment les jeunes et les personnes âgées.

L'OAP thématique « Habitat » impose 25% de logements aidés / sociaux pour toute opération d'aménagement supérieure à 5000 m² de surface de plancher.

Extrait de l'OAP thématique « Habitat » du PLUi en vigueur

Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article ~~R. 122-5~~ **R. 142-1** du Code de l'Urbanisme

- Environ ¼ de logements aidés doit être réalisé dans toute opération de plus de 5 000 m² de surface de plancher,
- Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans règle dans le règlement écrit, ce point de modification consiste à inscrire les obligations de mixité fonctionnelle et sociale aux dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit.

D'autre part, la référence à l'article du code de l'urbanisme n'était pas la bonne. Elle a été ajustée afin de rectifier cette erreur matérielle.

Modification proposée : voir règlement - dispositions applicables à toutes les zones - article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.

F. Introduction des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme au règlement écrit nécessitant une restructuration et une reformulation des articles 1 et 2

Afin de simplifier et de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme qui figuraient dans le lexique ont été introduites dans le champ d'application territoriale du règlement.

De plus, les articles 1 (*Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits*) et 2 (*Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières*) de toutes les zones ont été ajustés et calibrés afin de se caler sur les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

Modification proposée : voir règlement - champ d'application territoriale et dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT, IAUX, A, N - articles 1 et 2.

G. Ajustement et clarification, au règlement écrit, des usages autorisés sous conditions dans les zones urbaines à vocation d'équipement (UE) et dans les zones d'extension à vocation d'équipement (IAUE)

La zone urbaine spécialisée UE et la zone d'urbanisation future spécialisée IAUE, sont destinées principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. La restauration est autorisée dans ces deux zones au PLUi en vigueur. D'autre part, dans la zone IAUE, le PLUi impose l'obligation de réaliser un aménagement sous forme d'opération d'ensemble.

Ce point de modification porte sur :

- la suppression de la vocation « restauration » qui n'est pas cohérente avec la destination de ces deux zones UE et IAUE,
- et sur la suppression de l'obligation de réaliser une opération d'ensemble dans la zone IAUE qui n'est pas adaptée à la manière d'aménager une future zone d'équipements. L'implantation d'équipements est conditionnée aux besoins et aux financements de la collectivité.

Modification proposée : voir règlement - dispositions applicables aux zones UE et IAUE - article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

H. Réorganisation / Rationalisation des secteurs de zones à vocation d'activités économiques urbaines (UX) et à urbanisation future (IAUX)

Ce point de modification porte sur les éléments ci-dessous :

- Regroupement des secteurs de zones d'activités économiques UXa, UXb, UXb1 et UXb2 en un secteur de zone UX ;
- Création de deux secteurs de zones d'activités UXc et IAUXc autorisant les activités commerciales, de service et de restauration pour éviter leur développement non maîtrisé dans l'ensemble des zones d'activités urbaines ou futures ;
- Suppression du secteur de zone IAUXb (extension du Parc d'Activités du Piémont), reclassé en secteur de zone UXb dans la modification n°1 du PLUi approuvée le 07.01.2025.

Modification proposée : voir règlement - dispositions applicables aux zones UX et IAUX - article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

I. Ajustements et compléments portant sur les hauteurs des constructions

Ce point de modification porte sur les éléments ci-dessous :

- Le lissage des hauteurs maximales autorisées dans l'ensemble des zones à urbanisation future à vocation mixte (IAU), excepté la zone IAU au Nord d'Itterswiller ;
- L'encadrement de la hauteur des annexes dans les zones urbaines UB, UC et dans les zones d'extension à vocation mixte (IAU) ;
- L'encadrement de la hauteur des annexes dans les zones urbaines UB, UC et dans les zones d'extension à vocation mixte (IAU) ;
- La suppression, au règlement écrit, de la disposition applicable à toutes les zones (*article 5.1.*) concernant la hauteur des rez-de-chaussée qui est en contradiction avec les dispositions spécifiques à chaque zone (*article 10 remblais*).

Modification proposée : voir règlement - dispositions applicables aux zones UB, UC et IAU - article 5 : Hauteur maximale des constructions.

J. Clarification des règles qui régissent les modalités d'implantation des constructions et compléments

Ce point de modification porte sur les éléments ci-dessous :

- Clarification de la règle dans les dispositions générales et des modalités de calcul relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6*) et par rapport aux limites séparatives (*article 7*).
- Concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6*) :
 - Assouplissement des règles d'implantation qui s'appliquent uniquement aux constructions principales et plus aux annexes ;
 - Mention des exceptions pour lesquelles les règles d'implantation ne s'appliquent pas dans les zones UA, UB, UC et IAU ;
 - Introduction, dans les exceptions, d'un principe de dérogation général le long des sentiers réservés aux modes doux pour les modes doux pour les zones UB, UC et IAU.
- Concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (*article 7*) :
 - Amélioration des conditions d'implantation sur limite séparative ;
 - Augmentation de la hauteur autorisée des constructions sur limite séparative ;
 - Introduction de conditions encadrant l'implantation totale des bâtiments sur limite séparative.

Modifications proposées : voir règlement - dispositions générales et dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et IAU - article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

K. Restructuration des règles portant sur les toitures et remblais (article 10)

Ce point de modification porte sur les éléments ci-dessous :

- Suppression de la notion de 1^{er} / 2^e rang pour les zones UA et UB ;
- Introduction de plus de souplesse pour les toits plats / monopente ;
- Suppression, dans les zones UA, UB, UC et IAU, de la disposition réglementaire exigeant qu'un des accès (entrée principale ou garage) soit au niveau du terrain d'assiette avant travaux.

Modifications proposées : voir règlement - dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et IAU - article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.

L. Reformuler et compléter les dispositions réglementaires relatives aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations des zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX (article 16)

Le PLUi en vigueur impose la plantation d'1 arbre pour 2 places de stationnement uniquement dans les zones UE alors que l'usage est plutôt d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Cette disposition figure uniquement dans les zones UE.

Ce point de modification porte sur la rectification de l'exigence de plantation d'arbres sur les aires de stationnement et sur la prise en compte d'arbres préexistants dans le calcul des obligations de plantations.

Modifications proposées : voir règlement - dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX - article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

M. Amélioration des caractéristiques des aires de stationnement dans les dispositions générales du règlement écrit (article 19)

Les dispositions réglementaires générales portant sur les types et principales caractéristiques des aires de stationnement ont été améliorées et complétées en :

- En prenant en compte le nouveau dimensionnement de 2,60 x 5,30 mètres par place ;
- En introduisant des dispositions visant à assurer l'usage des places dans de bonnes conditions ;
- En intégrant des règles qualitatives (revêtements perméables, garages).

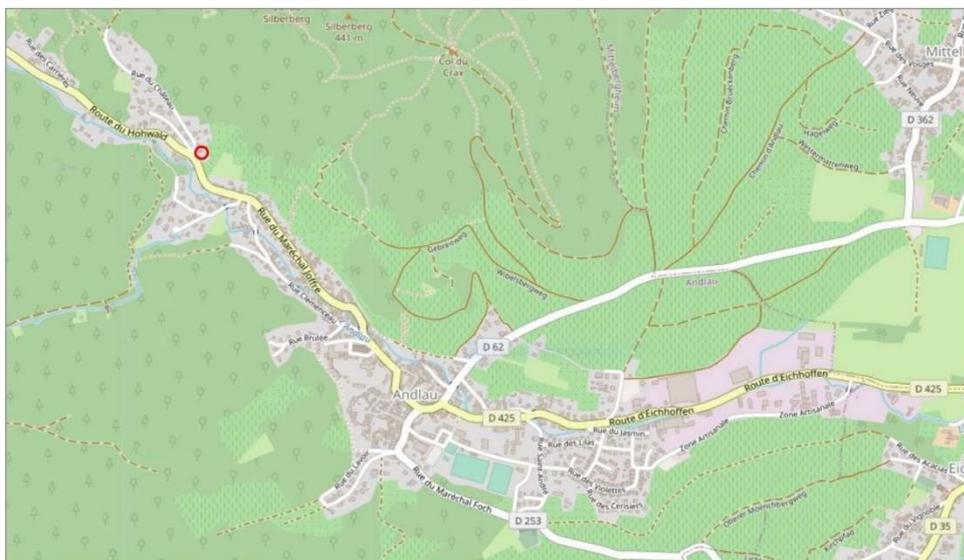
N. Clarification, au lexique du règlement écrit, de la définition de certains termes, ajout de nouvelles définitions et ajustements des astérisques figurant dans le corps du règlement et renvoyant aux définitions du lexique

POINTS COMMUNAUX

1. ANDLAU - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION SITUEE EN SECTEUR DE ZONE NATURELLE NH

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



Le restaurant « Le Spes' » (parcelle 253 section 6), situé au 6 route du Hohwald à Andlau, a réouvert en juillet 2023. Il s'agit d'un établissement ancien ayant fait l'objet de changements de propriétaires.

Cette activité existante est située dans un secteur de zone naturelle spécifique Nh, accueillant des habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines en milieu naturel.

Le règlement écrit de ce secteur (comme le Code de l'Urbanisme) ne permet aucun changement de destination du ou des bâtiment(s) présent(s) dans la zone Nh. Seule l'extension d'une construction existante est autorisée sous conditions.

Ce point de modification vise à régulariser l'existence du restaurant, situé dans un zonage n'autorisant pas la vocation de restauration. L'objectif est de permettre le changement de destination de cette construction existante référencée à tort en « logement » en élargissant les destinations autorisées, conformément à l'article L. 151-11 - 2° du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

..... 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le règlement graphique ou zonage du PLUi désigne le bâtiment qui peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination du bâtiment est repéré au plan de zonage. Il n'induit aucune réduction de protection, de zone agricole, naturelle ou forestière, aucune consommation foncière, aucune artificialisation de la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment, ni aucune incidence sur le paysage. Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

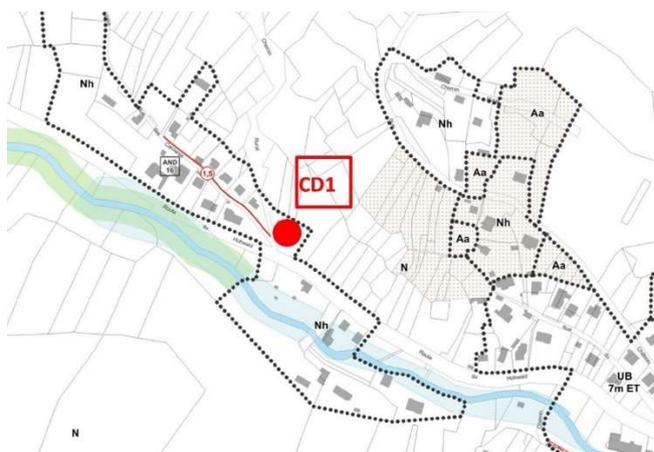
Par conséquent, ce point de modification n'entraîne aucune incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport au PLUi existant.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- Le règlement écrit : les dispositions applicables à toutes les zones, article 2, créer une nouvelle prescription graphique « Changement de destination autorisé en zone A ou N » conformément au L. 151-11 - 2° du code de l'urbanisme et l'encadre ;
- Le règlement graphique (plan de zonage n°12 au 1/2000^e) : intégration d'une prescription graphique spécifique « CH1 » (changement de destination n°1) sur le bâtiment du restaurant « le Spes' », qui renvoie au règlement écrit et qui y permet le changement de destination vers les sous-destinations « Restauration », « Logement » et « autres hébergements ».

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



Modification proposée du règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones - article 2 alinéa 17 :

17. Pour les bâtiments existants identifiés au règlement graphique par un « Changement de destination autorisé en zone A ou N »

Sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (en zone agricole), ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (en zone naturelle) ;

Leur changement de destination est autorisé dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions ci-dessous :

Localisation du bâtiment	Identifiant au règlement graphique	Destinations / sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination du bâtiment
Andlau, parcelle section 6 n°253	CD1	Logement, restauration, autres hébergements touristiques

c. [Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement](#)

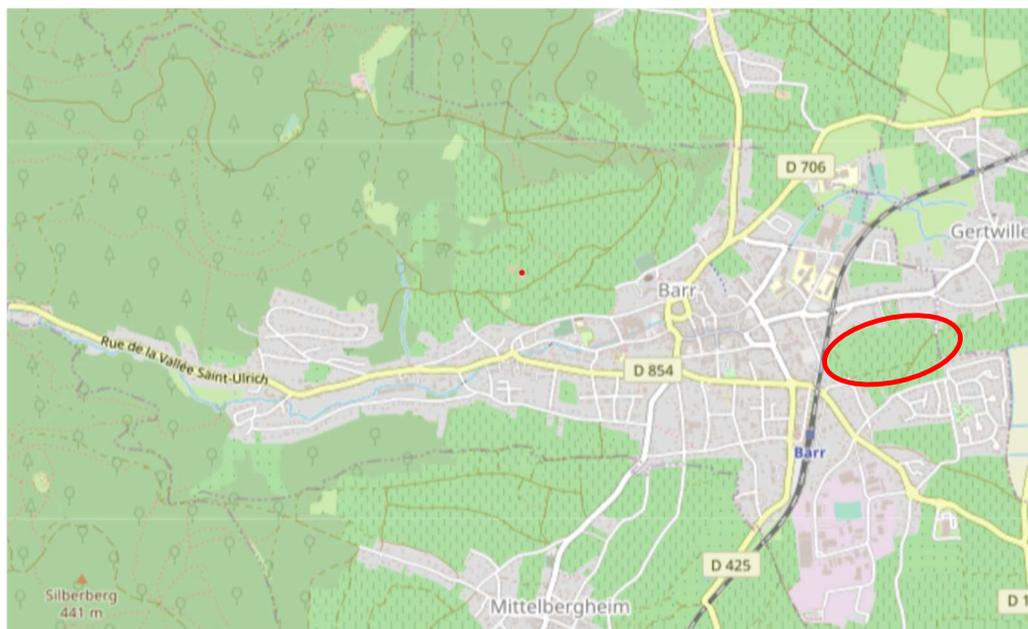
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Changement de destination d'une construction située en secteur de zone naturelle Nh.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

2. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 » : OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA RESERVE FONCIERE IIAU EN IAU, CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE (COMPLEMENTS A VENIR)

a. [Présentation, explications, justifications](#)

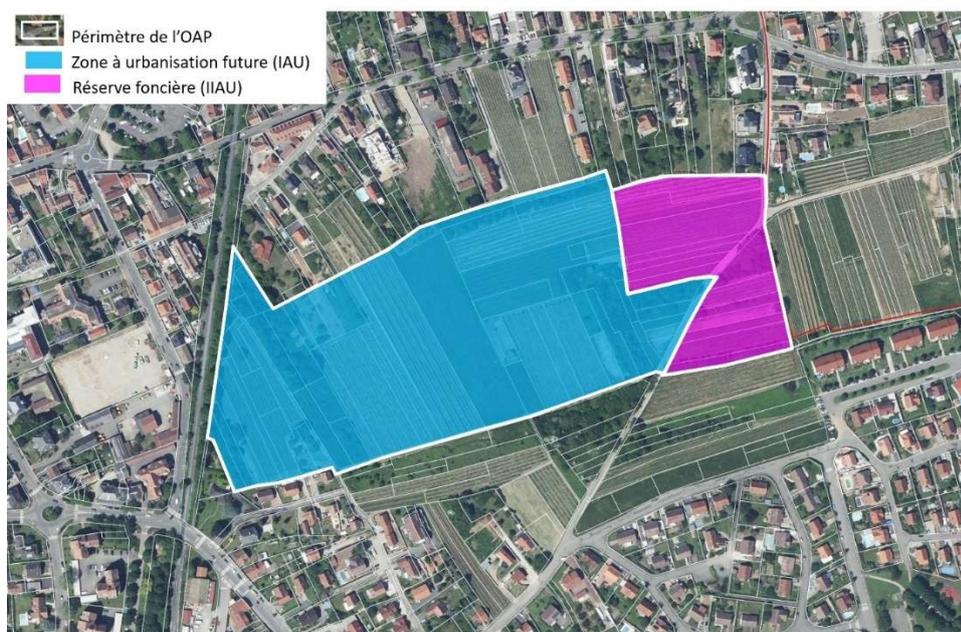
Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

Le secteur « Bodenreben 2 », d'une superficie de 8,3 hectares, est situé à l'Est de la ville de Barr et de la voie ferrée et à proximité de la gare. La zone est positionnée stratégiquement à l'échelle de la commune et son aménagement doit permettre d'améliorer les connexions viaires et douces à une échelle élargie englobant l'ensemble des secteurs urbanisés à l'Est de la voie ferrée (vers la gare, le secteur des équipements, les écoles, entre les différents lotissements voisins, etc.). C'est pourquoi l'organisation et le maillage du secteur revêt un caractère particulièrement important du projet.

La partie Ouest, zone IAU d'environ 6,6 hectares, correspond au projet d'aménagement « Bodenreben 2 » faisant l'objet de la présente OAP. Quant à la partie Est, elle demeure en réserve foncière (zone IIAU) de 1,7 hectares, et nécessitera une modification ultérieure du PLUi pour être urbanisable.



L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a fait l'objet d'une délibération intercommunale en date du 24 juin 2025, « **Justification de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones** ». Celle-ci expose tous les enjeux liés au projet et les motivations de cette ouverture à l'urbanisation.

Elle est présentée en annexe de la présente notice dans le dossier de concertation.

Pour plus d'informations sur ce projet, se référer à la pièce du dossier de concertation « DELIBERATION POINT N° 10 - Justification de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique (plan de zonage n°8 au 1/2000^e) : la partie ouverte à l'urbanisation est reclassée en IAU ;
- Création d'une OAP sectorielle « Barr - Bodenreben 2 » établissant les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification proposée

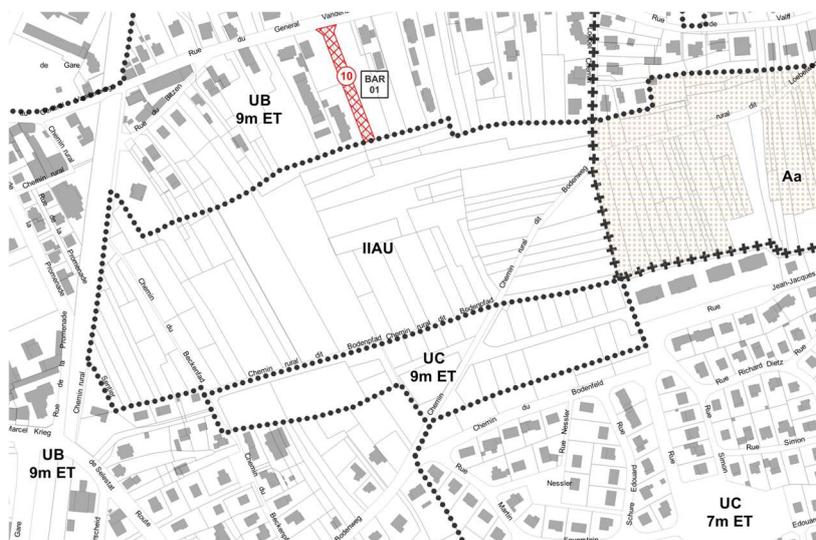
Schéma de principes d'aménagement



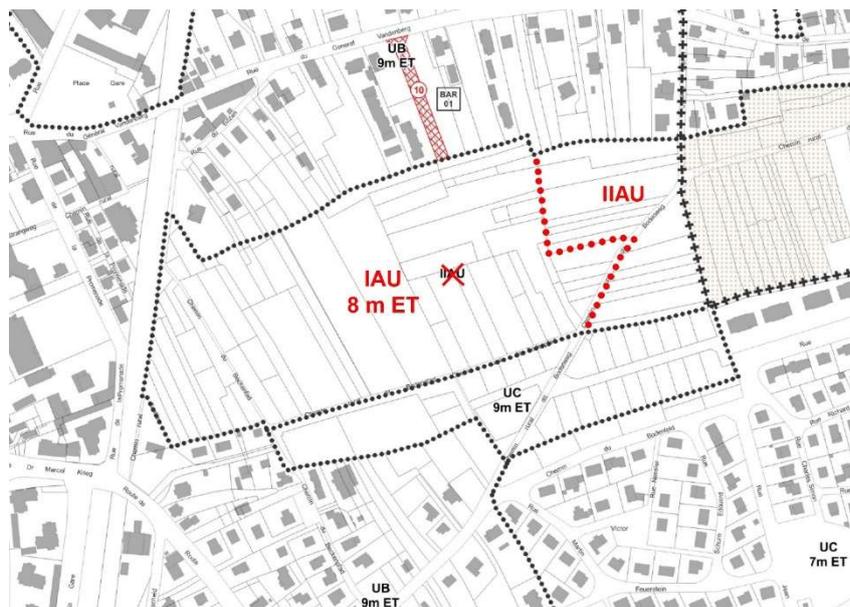
Vers la gare

- | | |
|--|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Dominante résidentiel |
|  Voie existante |  Coulée verte à aménager |
|  Voie structurante à créer / à aménager |  Transition végétale en limite de zone / fonds de parcelles à créer / à aménager |
|  Voie de desserte secondaire à créer / à aménager |  Arbre ou groupe d'arbres à conserver |
|  Prolongement de la voie structurante |  Alignement d'arbres à créer |
|  Cheminement doux à aménager | |
|  Voie ferrée | |
|  Gare | |

Extrait du règlement graphique (zonage)



Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Secteur « Bodenweg 2 » : ouverture à l'urbanisation partielle de la réserve foncière IIAU. Les incidences négatives de la modification du point de vue de l'environnement relèvent de l'ouverture à urbanisation de zone IIAU déjà programmées au PLUi et qui sont déjà intégrées à l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne des incidences sur l'environnement.

3. BARR - HARMONISATION DE LA HAUTEUR DES BATIMENTS DANS LES ZONES URBAINES UB ET UC

Ajustement des hauteurs autorisées des constructions à destination d'habitat dans les zones urbaines et instauration d'une hauteur dans la zone à urbanisation future.

a. Présentation, explications, justifications

La collectivité souhaite harmoniser, pour la commune de Barr, les hauteurs maximales autorisées sur les zones urbaines mixtes UB et pavillonnaires UC, et par conséquent, la hauteur hors tout indiquée au zonage sur ces zones.

Cette harmonisation des hauteurs autorisées des constructions dans les zones urbaines UB et UC est minimale, passant de 9 mètres à l'égout à 8 mètres à l'égout, avec un maximum de 3 niveaux de construction (R+1+combles).

Elle ne génère pas d'incidence majeure et ne va pas à l'encontre de la préservation des formes urbaines existantes qui façonnent l'identité du territoire et contribuent à la pérennisation du paysage urbain de la commune.

Elle vise à assurer une densification douce, maîtrisée, qualitative et respectueuse du cadre de vie des zones déjà urbanisées de la commune ; ce qui n'est pas le cas des constructions récentes à 4 niveaux qui ont pu s'y implanter.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement graphique ou zonage (plans de zonage n°6, 7, 8 au 1/2000^e et n° 28, 29 au 1/5000^e).

Extrait du règlement graphique (zonage)

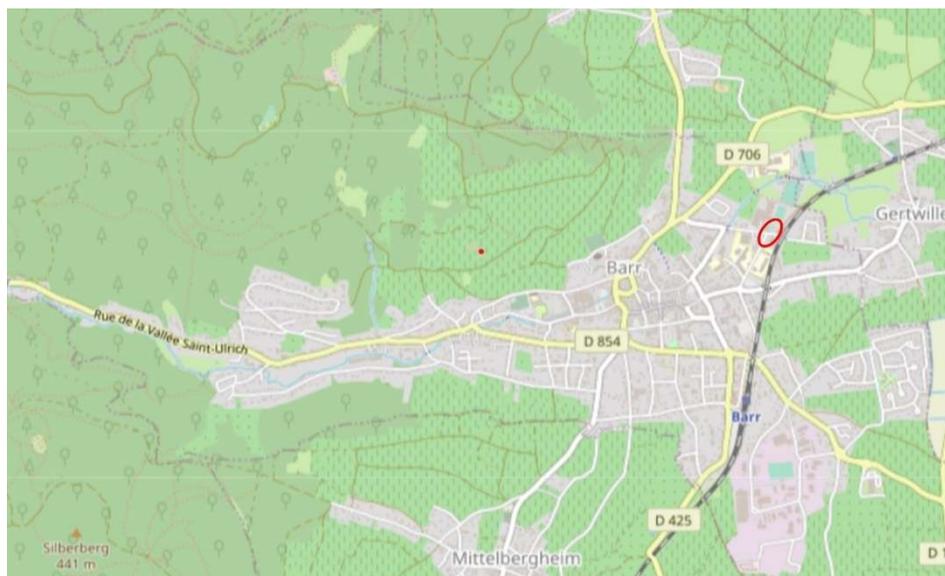
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Harmonisation de la hauteur des bâtiments dans les zones urbaines UB et UC.													
Incidences résiduelles														

4. BARR - CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : REINTEGRATION DE L'ANCIENNE ZONE NATURELLE « LOISIRS » A LA ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



Le zonage N existant constitue une erreur matérielle qui est intervenue lors de l'élaboration du PLUi. En effet, cette zone était classée NDi dans le document d'urbanisme précédent (POS de BARR), et aurait dû être maintenue dans cette vocation car les collectivités (ville de Barr et CCPB) n'ont jamais cessé d'identifier ce secteur comme une zone de développement d'équipements stratégiques et structurants existants et à venir, et ont toujours porté des projets d'évolution et de confortement de cette zone (collège, centre sportif intercommunal du Piémont, terrains de foot, de tennis, ancien skatepark, ...).

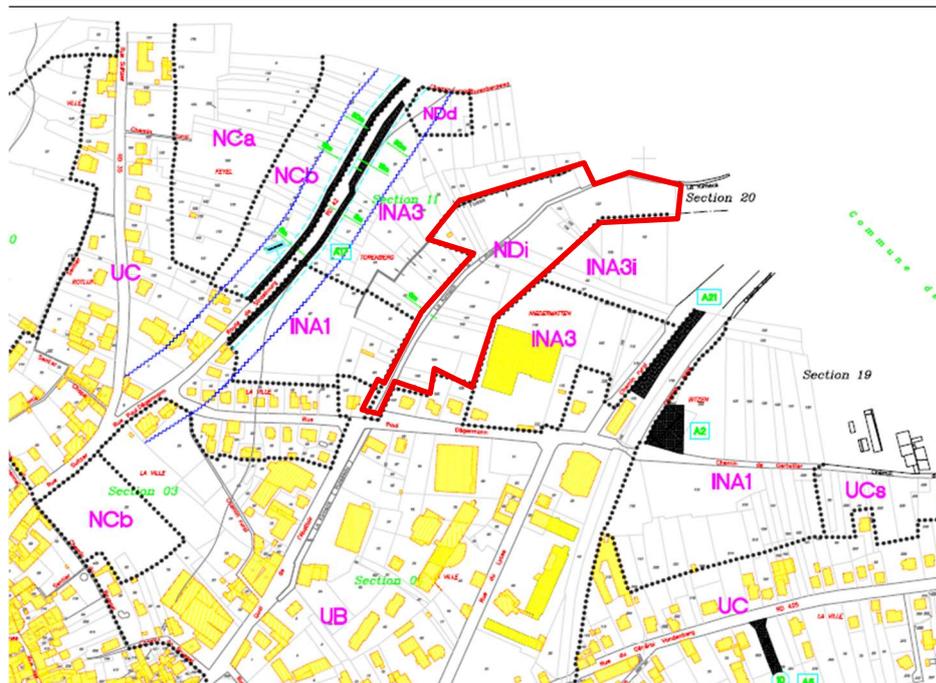
Ainsi le règlement de l'ancienne zone NDi du POS précisait :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – ND – Occupations et utilisations du sol admises

En secteur NDi :

- Les aménagements ou installations à usage de sport et loisirs, à l'exclusion de toute construction.
- Les extensions des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol.



Par ailleurs, le reclassement en zone N au PLUi de ce secteur constitue une erreur manifeste d'appréciation en ce que ce secteur constitue une enclave encerclée par des zones urbaines à vocations mixtes et d'équipements publics, et que son occupation du sol, déjà aménagée et artificialisée de longue date, ne correspond pas à une occupation naturelle au sens du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

7. Dans le secteur NJ, sont admis :

6.2.1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'"Equipements d'intérêt collectif et de services publics".

Les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs de plein air, d'été et d'hiver, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs **d'intérêt collectif et de services publics**.

7.1.1. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.

7.1.2. Leur emprise au sol cumulée ne devra pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière et leur hauteur maximale sera limitée à 12 mètres hors tout.

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

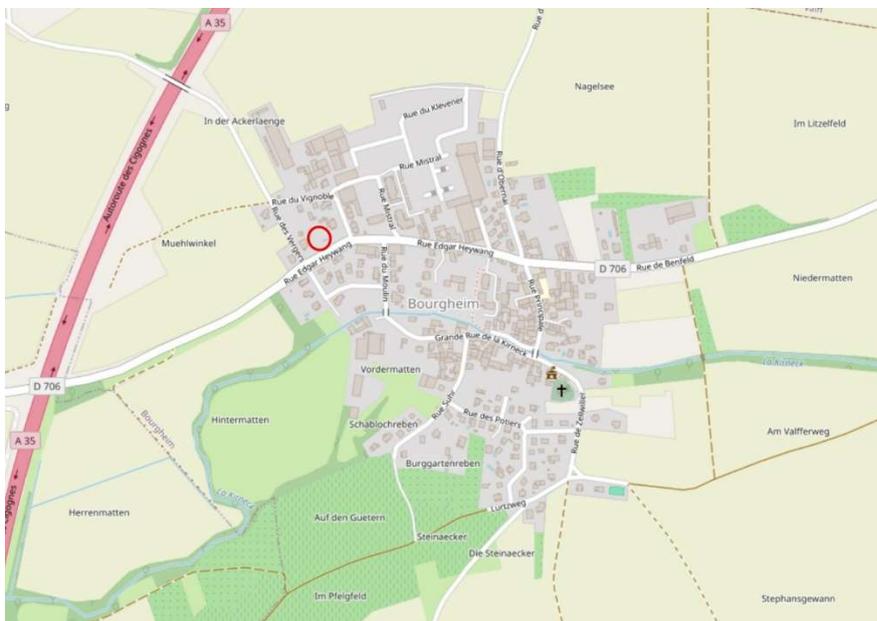
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Création d'un « Pumptrack et d'un skatepark ». => A compléter													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence neutre sur l'environnement.

5. BOURGHEIM - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE BOU 05

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

La collectivité ambitionne d'aménager équipement public de type square sur les parcelles n°423 et 424 (section 9) situées rue Edgar Heywang.

Afin de geler l'emprise nécessaire destinée à la réalisation / de l'aménagement de cet équipement, un emplacement réservé, intitulé « *Aménagement d'un espace vert et public* », au bénéfice de la commune, est positionné sur les deux parcelles.



L'ajout de l'ER BOU 05 n'induit aucune réduction de protection, de zone agricole, naturelle ou forestière, ni aucune consommation foncière ; le projet étant positionné en zone urbaine à vocation mixte (UB).

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique ou zonage » (planche n°4 au 1/2000^e) : ajout d'un emplacement réservé ;
- et la liste des emplacements réservés qui est complétée à la page 4.

Extrait du règlement graphique (plan de zonage) : modification proposée

A compléter

Extrait de la liste des emplacements réservés - page 4 : modification proposée

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - BOURGHEIM			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BOU 01	Elargissement ponctuel du chemin, pour l'adapter à la longueur de la rue de Zellwiller	Commune	1,0
BOU 02	Création d'un cheminement piéton au Sud de la Kirneck, sur une profondeur de 2 mètres à 2,5 mètres au Sud-Ouest du village	Commune	5,4
BOU 03	Elargissement de 3 mètres de la partie Est du chemin rural pour la desserte de la zone IAU depuis la rue d'Obermai	Commune	1,5
BOU 04	Aménagement sécurisé en entrée Est de l'agglomération	Commune	7,1
BOU 05	Aménagement d'un équipement public de type square	Commune	3,9

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Création d'un emplacement réservé BOU 05 en zone urbaine.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport au PLUi existant car déjà en zone urbaine U.

6. DAMBACH-LA-VILLE - AJUSTEMENT DE L'OAP « PLATEFORME DEPARTEMENTALE D'ACTIVITES D'ALSACE CENTRALE » ET CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

a. [Présentation, explications, justifications](#)



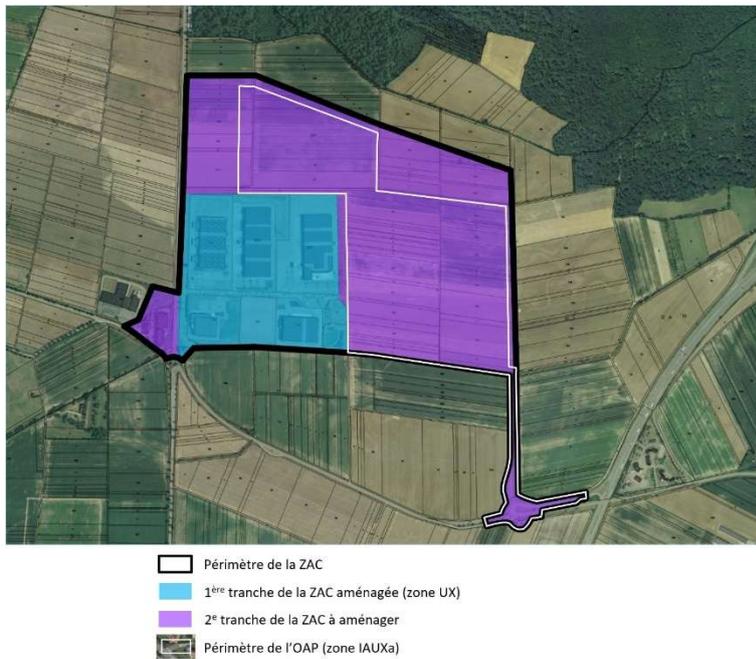
Source : OpenStreetMap

Le projet d'extension de la « Plateforme Départementale d'Activités d'Alsace Centrale », d'une superficie d'environ 62 hectares (zone IAUXa), est localisé à l'entrée Est de la commune de Dambach-la-Ville, à proximité de l'autoroute A35. Il constitue une extension de la zone d'activités existante dans le prolongement de cette dernière et en bordure de la RD210.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

L'OAP relative à cette zone pour l'extension de la Plateforme départementale d'activités d'alsace centrale nécessite d'être réajusté au regard du nouveau « Porter à connaissance » (PAC) aléa inondation généré par les crues de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer, envoyé aux communes le 27 juin 2024. Cette nouvelle connaissance du risque inondation doit notamment être prise en compte pour toute(s) évolution(s) proposée(s) du document d'urbanisme et également pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, en particulier les permis de construire.

Par conséquent, l'OAP « Plateforme départementale d'activités d'alsace centrale » est reprise et adaptée au regard des nouveaux périmètres inondables qui impactent la zone IAUXa.



Par ailleurs, la modification vise à créer un emplacement réservé au niveau de la voie de desserte Sud à la zone depuis l'échangeur autoroutier.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- l'OAP communautaire « Route Romaine » ;
- l'OAP sectorielle « Plateforme Départementale d'Activités d'Alsace Centrale » ;
- le règlement graphique ou zonage » (planches n°26 au 1/2000^e et n°39 au 1/5000^e) ;
- et la liste des emplacements réservés qui est complétée.

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification proposée

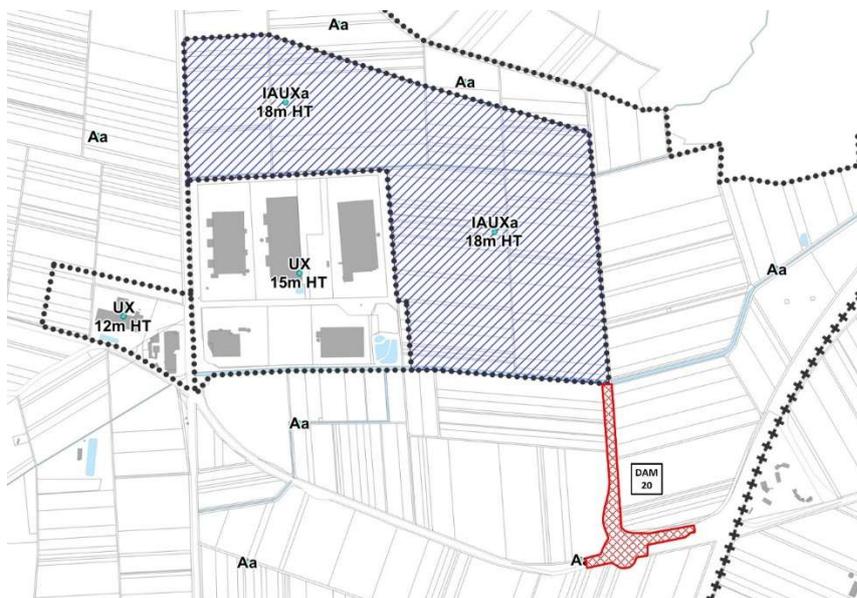
Schéma de principes d'aménagement de la zone IAUXa



- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Périmètre de la ZAC | | Interface paysagère à traiter |
| | Périmètre de l'OAP | | Continuité écologique à préserver / à valoriser / à créer |
| | Rond point existant | | Ripisylve à préserver / à restaurer |
| | Carrefour à aménager | | Alignement d'arbres à préserver |
| | Accès à la zone à prévoir | | Zone humide et inondable à créer / à restaurer / à valoriser |
| | Accès aux parcelles à prévoir | | Fossé / cours d'eau à préserver / à valoriser |
| | Voie existante | | Bande paysagère plantée à aménager |
| | Voie à aménager | | Façade à traiter qualitativement |
| | Cheminement doux à aménager | | Surface à urbaniser |

AJUSTEMENT EN CONSEQUENCE DE L'OAP COMMUNAUTAIRE « ROUTE ROMAINE » A METTRE A JOUR : *DESCRIPTION A VENIR.*

Extrait du règlement graphique (plan de zonage) : modification proposée



Extrait de la liste des emplacements réservés : modification proposée

A compléter

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Plateforme Départementale d'Activités d'Alsace Centrale => A compléter													
Incidences résiduelles														

7. EICHHOFFEN - EXTENSION DE LA ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE AC

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

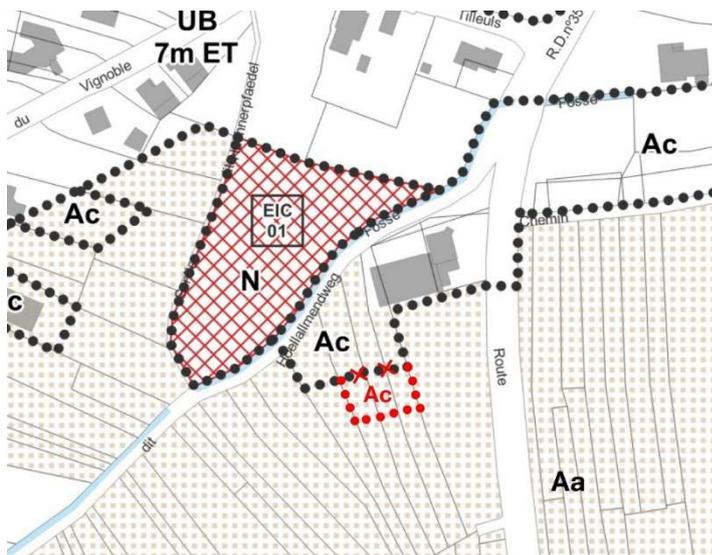
Ce point consiste en l'extension d'une zone agricole constructible (Ac) existante afin de permettre le projet d'extension de l'exploitation viticole Maurer, en continuité des constructions et installations existantes.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne :

- Le règlement graphique (plan de zonage n°21 au 1/2000^e) ;
- Le tableau des surfaces des zones figurant aux justifications du rapport de présentation.

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



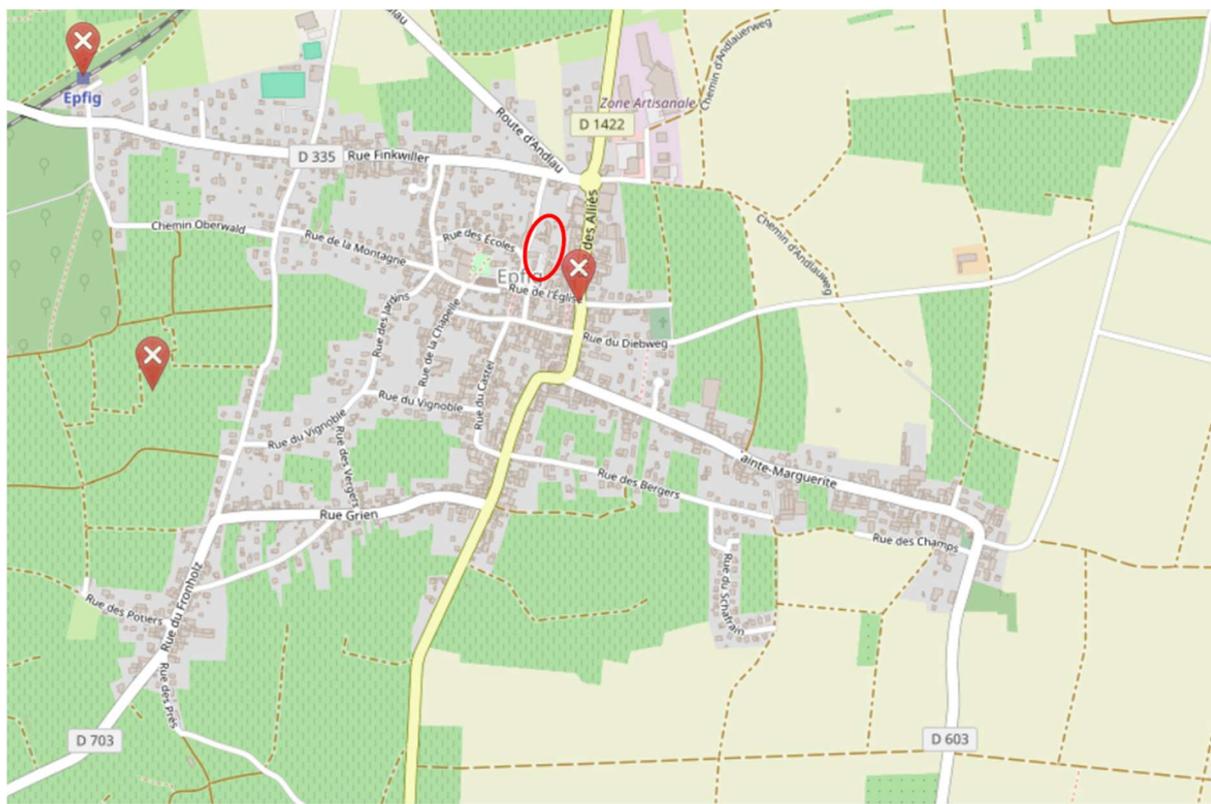
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Extension de la zone agricole constructible Ac.													
Incidences résiduelles														

8. EPFIG - RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE URBAINE SPECIFIQUE UE EN ZONE URBAINE MIXTE UB

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

Dans le cadre de la restructuration des EHPAD du Piémont des Vosges, un nouvel EHPAD à Epfig est en cours de construction en remplacement de l'ancien établissement devenu obsolète (capacité insuffisante de 38 lits, état du bâtiment, mise aux normes, performance énergétique, ...).

Un futur établissement EHPAD du Vignoble est implanté rue de la Montagne à Epfig. Le bâtiment comprendra 74 lits avec 14 places en unité de vie protégée pour les personnes désorientées, Alzheimer ou apparenté. Un PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés) de 14 places, permettra aussi de les accueillir à la journée, dans le but de leur proposer des activités sociales, thérapeutiques, mais aussi un accompagnement personnalisé.

La partie bâtie du bâtiment de l'ancien EHPAD nécessite des investissements lourds pour engager sa reconversion, qui devrait intégrer la rénovation du bâtiment ancien mais également des démolitions de certaines extensions plus récentes. Après étude des coûts estimés, la reconversion des bâtiments existants vers de l'habitat est la seule option économiquement viable. La commune est déjà en lien avec un bailleur social fortement intéressé par ce projet.

Afin d'en permettre la réalisation et d'éviter la formation d'une friche en plein cœur de village, il est nécessaire de reclasser une partie de la zone urbaine spécifique UE, à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en zone urbaine UB à vocation mixte.

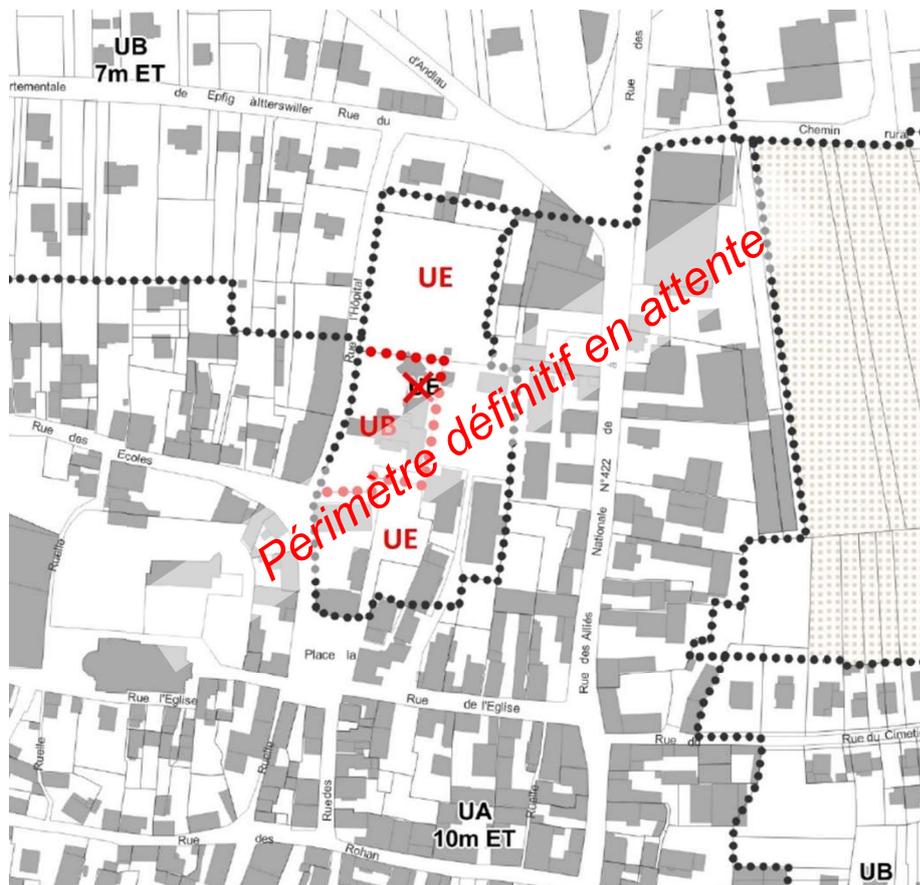
Quant à la partie non bâtie du site, elle est maintenue en zone urbaine à destination d'équipements publics (UE) en attente de plus de visibilité sur le devenir de la partie non bâtie du site.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- Le règlement graphique (plan de zonage n°21 au 1/2000^e) ;

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



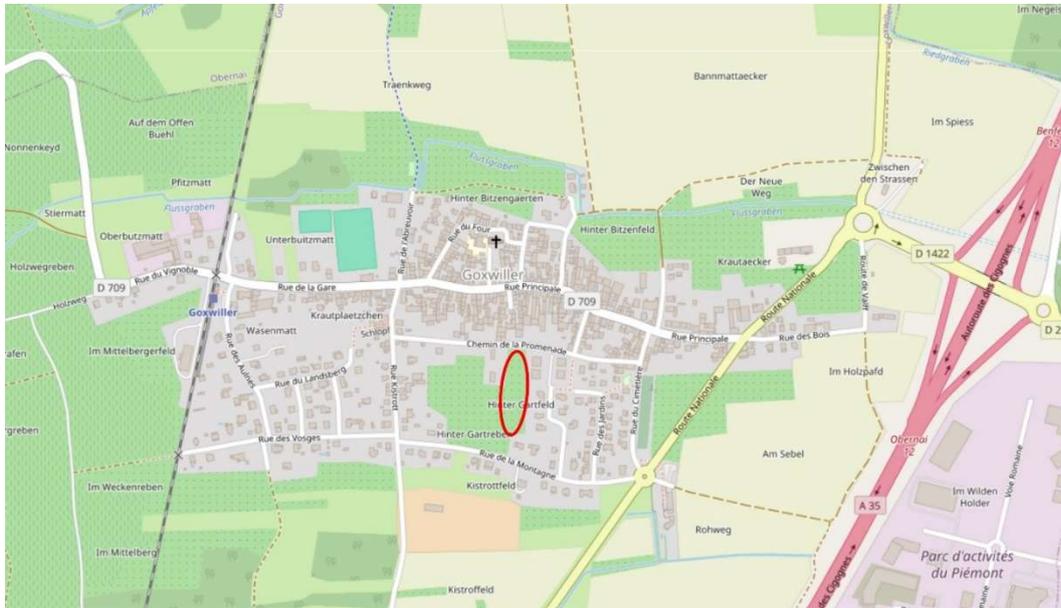
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Reclassement d'une partie de la zone urbaine spécifique UE en zone urbaine mixte UB.													
Incidences résiduelles														

9. GOXWILLER - SECTEUR IAU « RUES KILSTROTT ET MONTAGNE » : AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE L'OAP

a. Présentation, explications, justifications

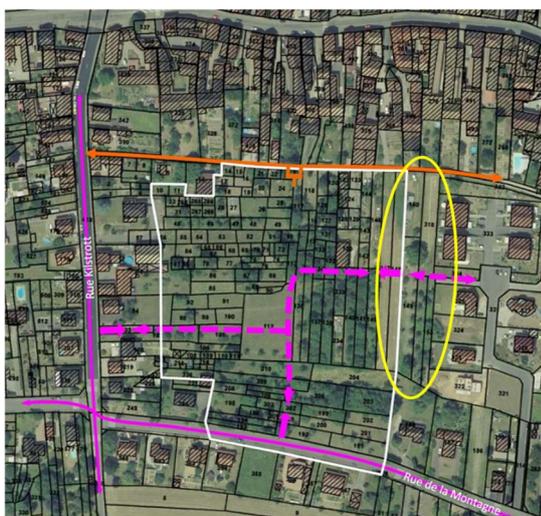
Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

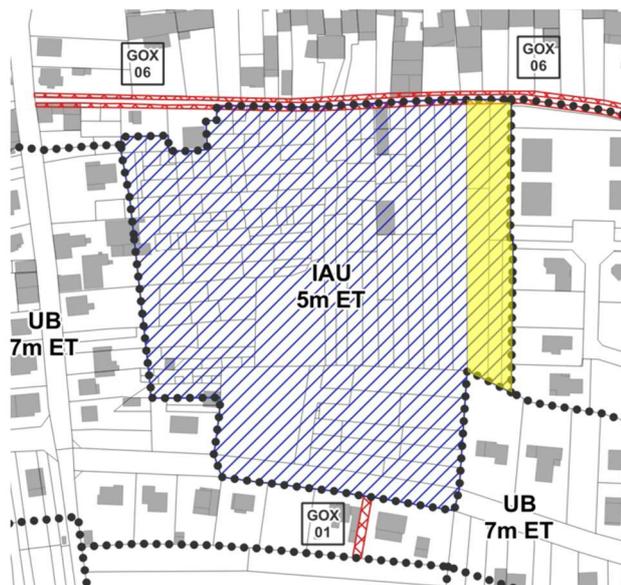
Ce point de modification concerne la rectification d'une erreur matérielle survenue au niveau de la partie Est de la zone IAU « rues Kilstrott et Montagne ». En effet, les cinq parcelles (n°149, 150, 152, 153 et 318) de la zone IAU ne sont pas intégrées à l'OAP sectorielle, contrairement au périmètre d'OAP matérialisé au règlement graphique (plan de zonage).

Schéma de principes d'aménagement OAP



- Périmètre de l'OAP
- Chemin existant
- Accès à la zone à prévoir
- Amorce de cheminement doux
- Voie existante
- Voie à créer / aménager

Extrait du règlement graphique (zonage)



Par conséquent, le périmètre du schéma de principes de l'OAP est ajusté conformément à celui du plan de zonage en intégrant les parcelles manquantes citées ci-dessus.

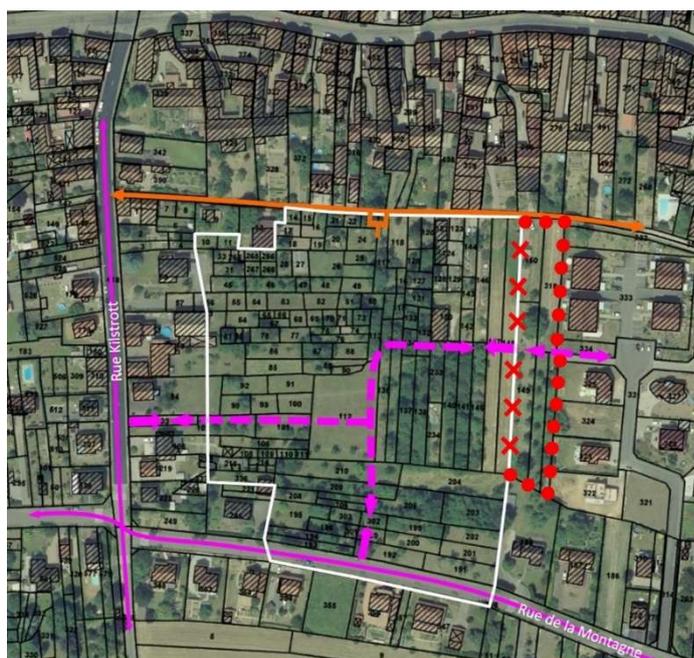
Ce point de modification ne remet pas en cause les autres orientations fixées à l'OAP, garantes de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement futur. D'autre part, il n'a aucune incidence sur le milieu agricole, naturel ou forestier et ne réduit par conséquent aucune protection.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- Modification de l'OAP sectorielle conformément au périmètre de la zone IAU ;

Extrait de l'OAP sectorielle « rues Kilstrott et Montagne » : modification proposée



c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

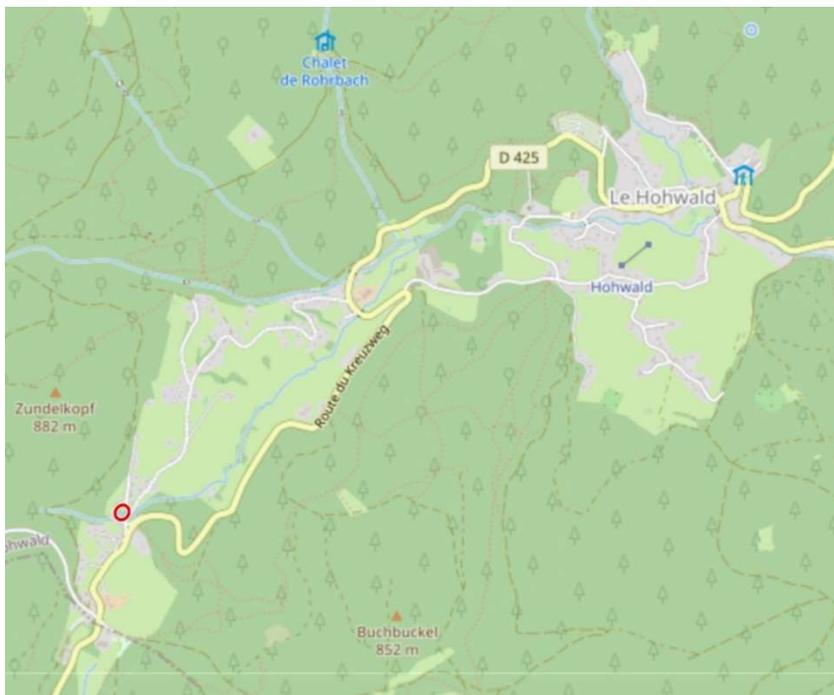
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Ajustement du périmètre de la zone IAU « rues Kilstrott et Montagne ».													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

10. LE HOHWALD - RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN SOUS-SECTEUR DE ZONE NATURELLE NE

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



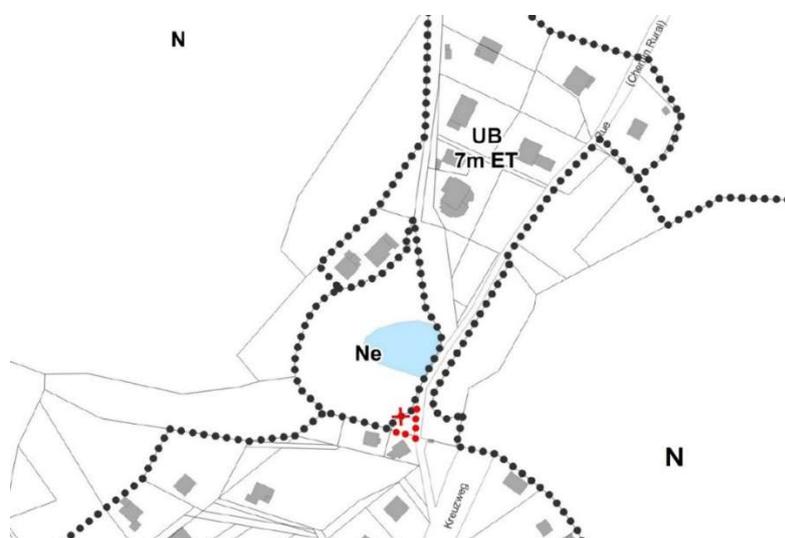
Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr (approuvée le 07.01.2025), la parcelle (n°192 section n°1, d'environ 1,35 ares), correspondant à l'étang de Zundelkopf, initialement classée en zone urbaine UB, et dont la propriété foncière appartient à la collectivité, a été reclassée en secteur de zone naturelle spécifique Ne. Ce dernier est destiné aux étangs de pêche existants ou à créer ainsi qu'aux aménagements et installations de plein air liés à la pratique de la pêche et qui permet notamment de répondre aux activités des associations utilisant cet espace.

La petite parcelle n°192, contiguë à l'étang, n'a pas été intégrée dans le périmètre de la zone naturelle Ne alors qu'elle fait partie intégrante de l'étang. Cette omission relève de l'erreur matérielle qui est rectifiée par l'intégration de la parcelle n°192 dans la zone Ne.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°11 au 1/2000°).

Extrait du règlement graphique (zonage) : proposition de modification



c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

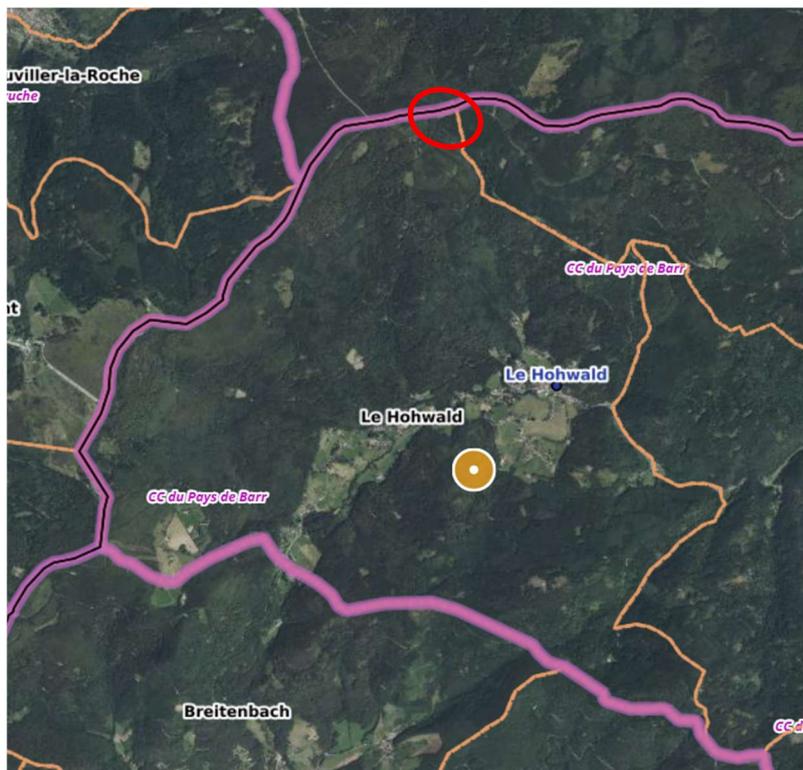
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Verger	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Étang rue du « Zundelkopf » : Reclassement d'une petite parcelle en sous-secteur de zone naturelle Ne.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence positive sur l'environnement.

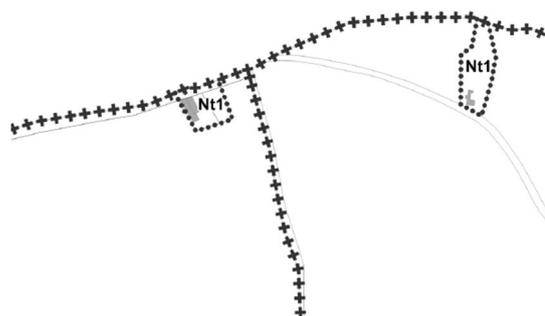
11. LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT AU NIVEAU DE L'AUBERGE DE LA ROTHLACH

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Zonage actuel :



L'auberge de la Rothlach, propriété de la Collectivité Européenne d'Alsace, est située en secteur de zone naturelle spécifique Nt1 (STECAL), accueillant des constructions existantes et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques. Elle est située en extrémité Nord de la commune, le long des RD 214 et 130, dans le secteur du Champ du Feu.

Ce secteur de zone n'autorise pas la vocation de restauration, contrairement à l'activité existante de l'auberge.

Ce point de modification a pour objectif de régulariser l'existence de l'auberge de la Rothlach, située dans un zonage n'autorisant pas la vocation de restauration. L'objectif consiste à compéter les vocations du secteur de zone Nt1 en autorisant les activités de restauration, d'hébergement touristique ainsi qu'un logement de fonction soumis à certaines conditions.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement écrit du secteur de zone naturelle Nt1 qui est complété.

Modification proposée du règlement - dispositions applicables à la zone N - article 2 alinéa 9 :

9. Dans le secteur Nt1, sont admis :

9.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques, à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 100 m² et que leur hauteur maximale soit limitée à 12 mètres hors tout.

9.2. L'extension des activités de restauration existantes (constructions nouvelles, extensions, ...) dans la limite de +100% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

9.3. Un logement de service et de gardiennage par établissement à condition :

- qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'établissement concerné,
- qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
- que sa surface de plancher n'excède pas 100 m².

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

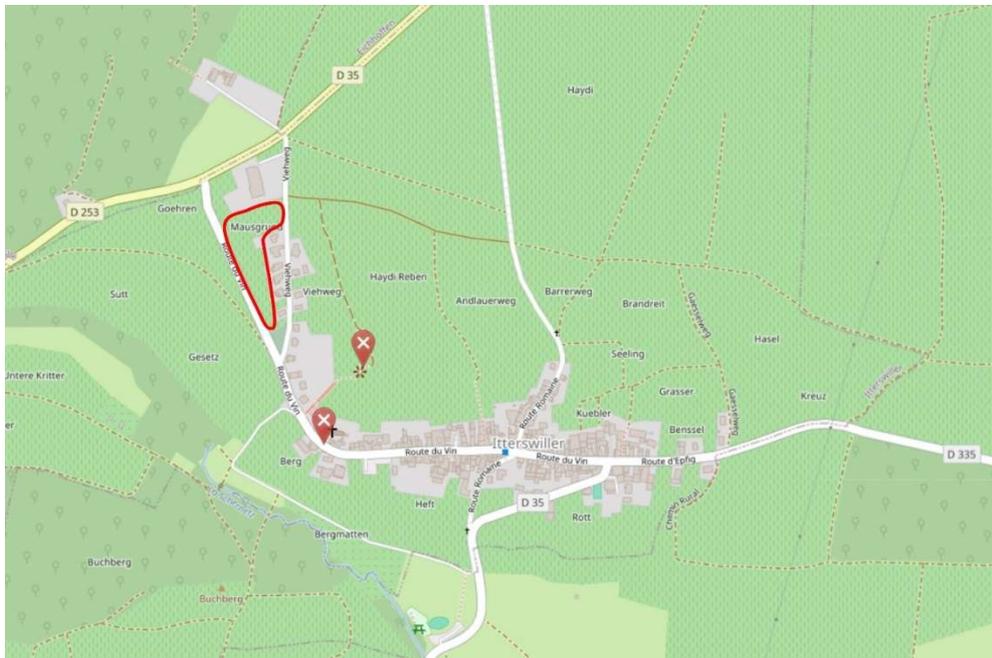
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Étang rue du « Zundelkopf » : Reclassement d'une petite parcelle en sous-secteur de zone naturelle Ne.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

12. ITTERSWILLER - AJUSTEMENT DE L'OAP « RUE DU VIEHWEG »

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

La collectivité souhaite, dans l'OAP sectorielle « rue du Viehweg », modifier la hauteur maximale autorisée des constructions. Celle-ci est actuellement limitée à 3 mètres hors tout, rendant impossible la création de surfaces habitables dans le respect de l'OAP habitat, notamment concernant les densités imposées. Il est souhaité augmenter cette hauteur à 5 mètres à l'égout (règlement graphique) et à 2 niveaux R + combles (OAP sectorielle). Cette hauteur permet en effet d'assurer une bonne intégration des constructions sans impacter le grand paysage, la zone étant positionnée sur une ligne de crête.

Par conséquent, l'OAP secteur « rue du Viehweg » est ajustée au paragraphe n°4 « Intégration environnement et paysagère ». La mention en mètres des hauteurs maximales requises est supprimée et remplacée par l'expression de la hauteur des constructions en nombre d'étages.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne l'OAP communale secteur « Rue du Viehweg ».

Extrait de l'OAP secteur « rue du Viehweg » : modification proposée

4. Intégration environnementale et paysagère

Mesures d'insertion environnementale

Les espaces libres et les plantations devront être composés de bosquets denses, d'arbres de haute tige d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Mesures d'insertion paysagère

Un traitement paysager de qualité de l'entrée Nord de la commune devra être réalisé afin de valoriser l'entrée d'agglomération dans la commune au caractère viticole et patrimonial importants. Les façades des bâtiments ainsi que l'espace public devront être traités de manière qualitative.

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'intégrer harmonieusement dans son environnement en termes de volume et de hauteurs afin de s'inscrire en cohérence et en continuité avec les constructions existantes et avec la topographie du site. La hauteur des constructions sera modulée d'Ouest en Est et adaptée de façon à intégrer le mieux possible la future opération sur un site en pente.

- Les hauteurs les plus importantes se concentreront dans la partie Ouest de la zone (maximum R+1+comble) le long de la RD 35 ;
- Les hauteurs plus modérées seront requises pour les constructions qui jouxtent le Viehweg à l'Est de la zone (maximum R+comble) afin de préserver la ligne de crête ;

~~Les hauteurs plus modérées seront requises pour les constructions qui jouxtent la rue du Viehweg à l'Est de la zone. Elles seront limitées à 3 mètres maximum le long de la rue du Viehweg afin de préserver la ligne de crête.~~

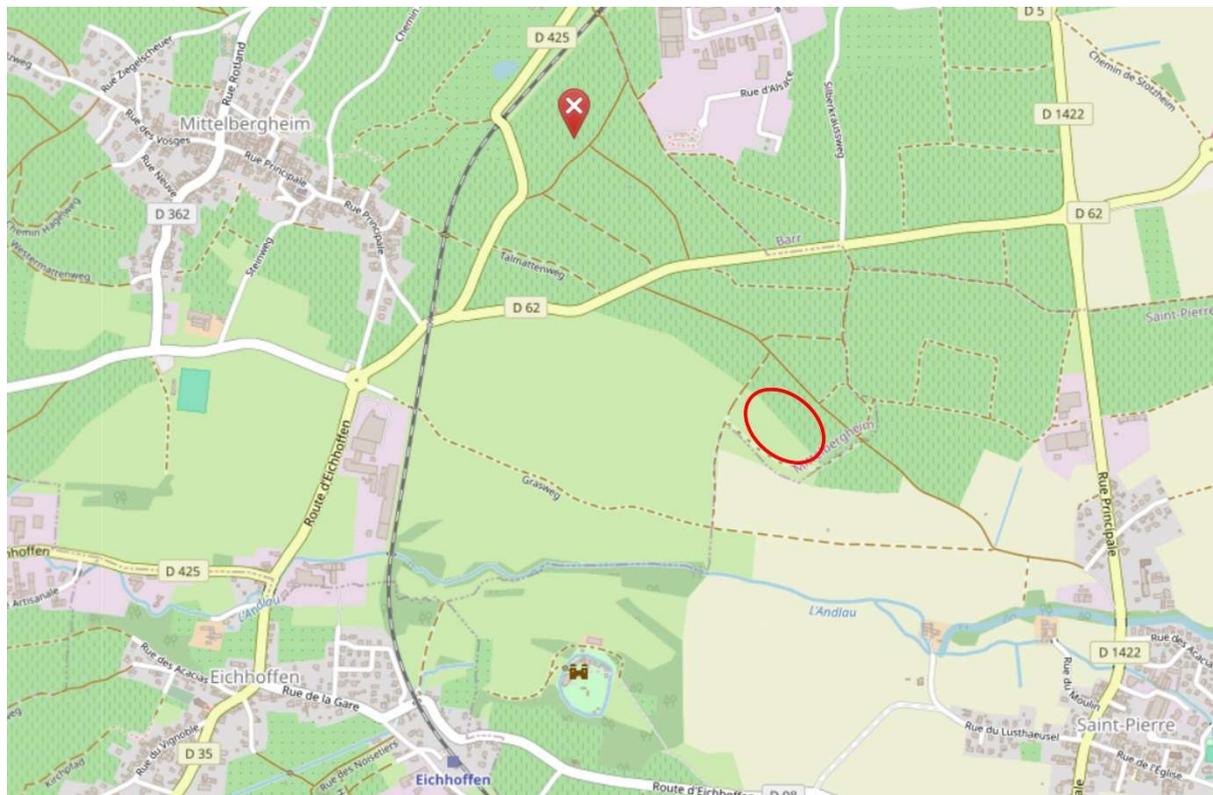
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Expression de la hauteur des constructions en niveaux et non en mètres.													
Incidences résiduelles														

13. MITTELBERGHEIM – CREATION D’UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE AC SUR UNE EXPLOITATION MARAICHERE

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



Une activité de maraîchage en permaculture est implantée dans la partie Est du ban communal de Mittelbergheim. Elle est actuellement située en zone Naturelle N du PLUi, hors périmètre AOC.

Afin de permettre le développement de l’activité, l’exploitant souhaite agrandir ses serres, et doit pour cela se trouver dans une zone agricole constructible. La zone étant dans une cuvette topographique partiellement boisée, le projet est sans incidence sur le grand paysage et a déjà reçu un avis favorable de l’architecte des bâtiments de France (ABF).

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°16 au 1/2000^e) : création d'une zone Ac (environ 2,73 ha).

Extrait du règlement graphique (plan de zonage) : modification proposée



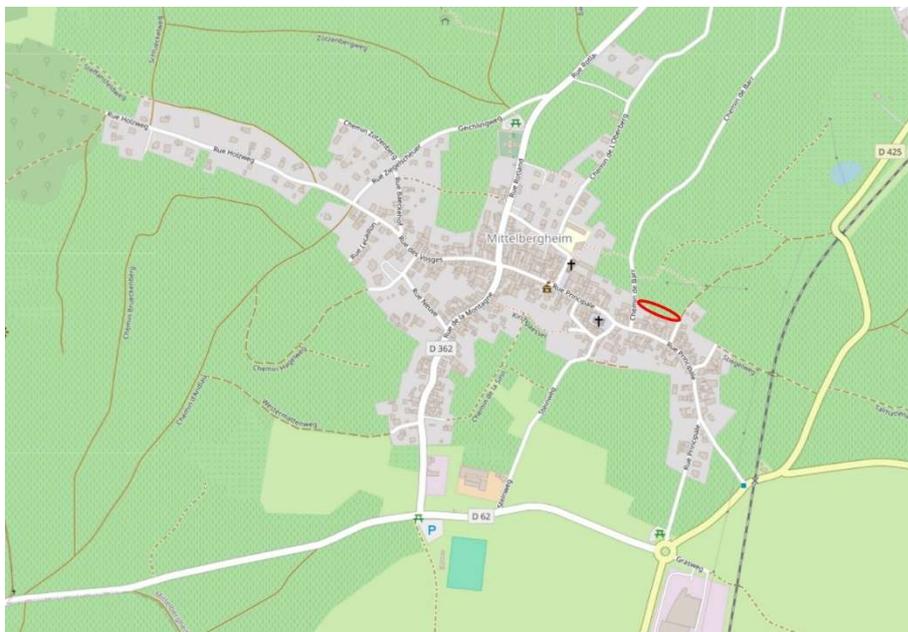
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Intégration de l'emprise du maraîcher dans une zone agricole constructible.													
Incidences résiduelles														

14. MITTELBERGHEIM - RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES CHEMIN OBERPFOELLER

a. [Présentation, explications, justifications](#)

Localisation du point de modification :

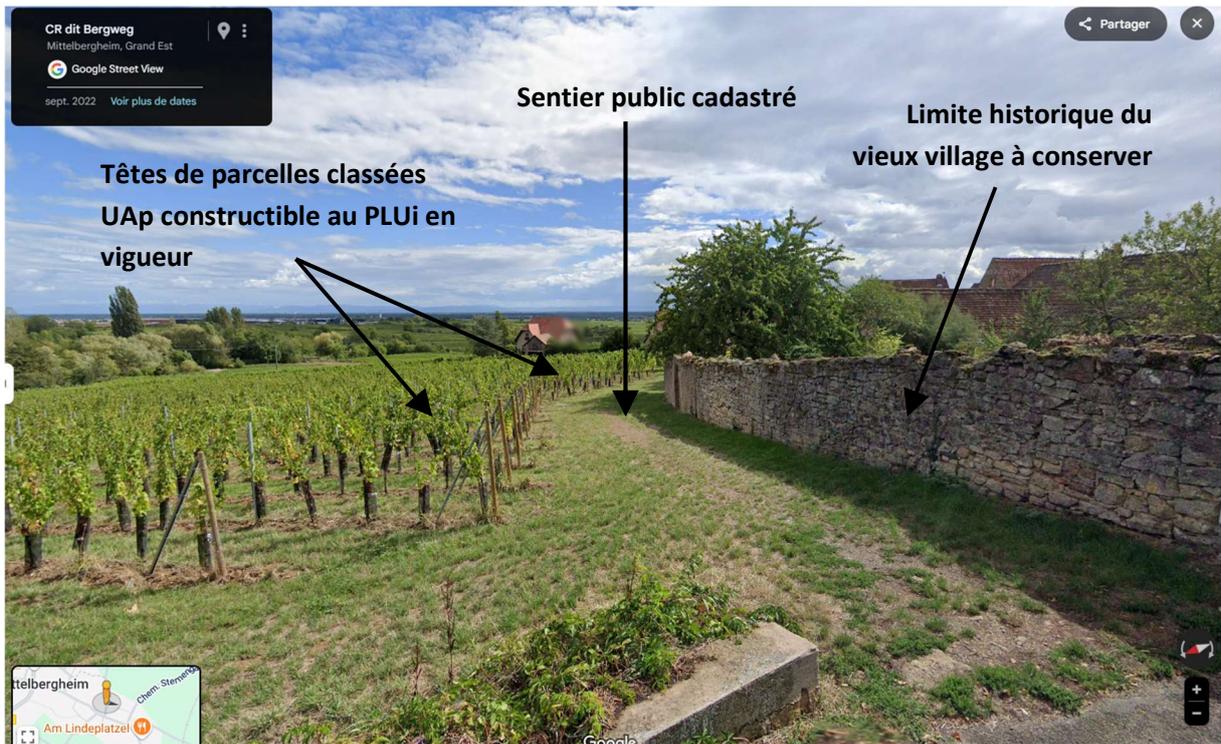


Source : OpenStreetMap



Les parcelles n°14, 15, et 16, section 2 comportent essentiellement des vignes figurant en périmètre AOC et classées en zone agricole inconstructible au PLUi. Seule leur partie Sud, située entre le sentier communal qui chemine à l'arrière des bâtiments, et le périmètre AOC, est actuellement intégrée à la zone urbaine UAp.

Cet espace n'a pas vocation à être urbanisé. Il s'agit d'espaces agricoles cultivés non desservis par les réseaux, et qui n'ont pas vocation à la devenir. Le sentier public existant et cadastré reliant le chemin Oberpfoeller et le chemin Sternengass marque la limite historique entre le vieux village et les espaces viticoles. La commune ne souhaite pas que l'urbanisation puisse dépasser cette limite naturelle et historique que rien ne justifie.



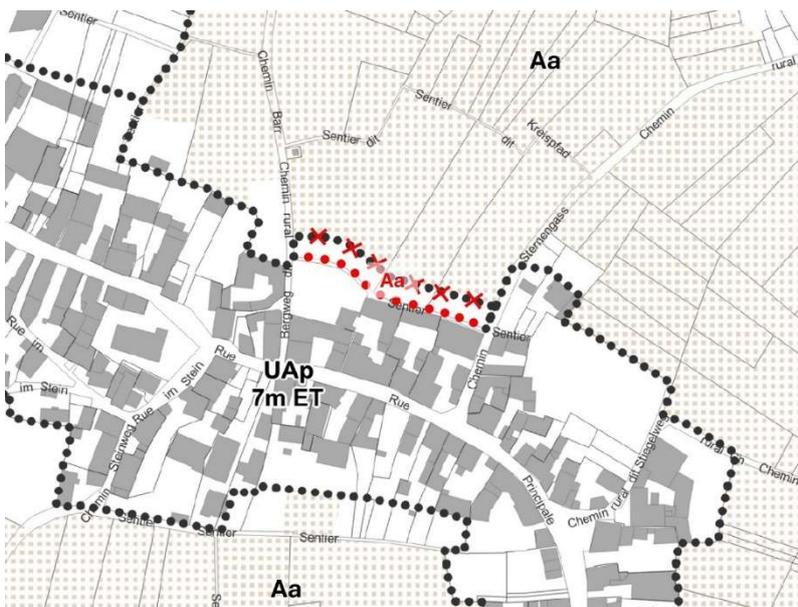
Par conséquent, la commune souhaite procéder au reclassement des bouts de parcelles situées au-delà du sentier communal, afin de les intégrer dans la zone agricole inconstructible Aa.

La restitution de ces trois fonds de parcelles au milieu agricole représente environ 3,2 ares et participe à la préservation des espaces agricoles, à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°13 au 1/2000°).

Extrait du règlement graphique (zonage) : proposition de modification



c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Reclassement en zone agricole des parcelles situées derrière le sentier communal. Préservation de terres agricoles.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence positive sur l'environnement.

15. VALFF - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ANNEXES PRESENTES DE LA SABLIERE « HELMBACHER »

a. [Présentation, explications, justifications](#)

La commune de Valff se situe à l'intérieur de la zone d'exploitation et de réaménagement coordonnés des carrières dénommées « ZERC III », prescrite par arrêté préfectoral du 13 Août 1984.

Ce projet de ZERC a été pris en considération par le préfet qui l'a également qualifié de projet d'intérêt général au sens de l'article R 121-13 du code de l'urbanisme par arrêté préfectoral du 19 décembre 1988. Le projet de ZERC prévoit un secteur exploitable sur le territoire de la commune : la zone n°3, repérée sur les documents graphiques du règlement. Elle se trouve sur la partie Nord Est du ban, le long de la RD 215.

Afin de permettre les projets de diversification des activités liées à la sablière, notamment le développement des activités annexes à la sablière de retransformation des matériaux (centrale d'enrobage, centrale à béton), ce point de modification porte sur l'ajout, au règlement écrit, d'une disposition réglementaire (article 2, alinéa 16 aux dispositions générales) autorisant les constructions et installations nécessaires aux activités connexes liées aux activités des gravières (concassage, criblage, production de première transformation : centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.).

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne le règlement écrit avec l'ajustement de l'article 2.16 des dispositions applicables à toutes les zones :

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

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

c. [Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement](#)

	Santé publique	Patrimoine naturel et cadre de vie
--	----------------	------------------------------------

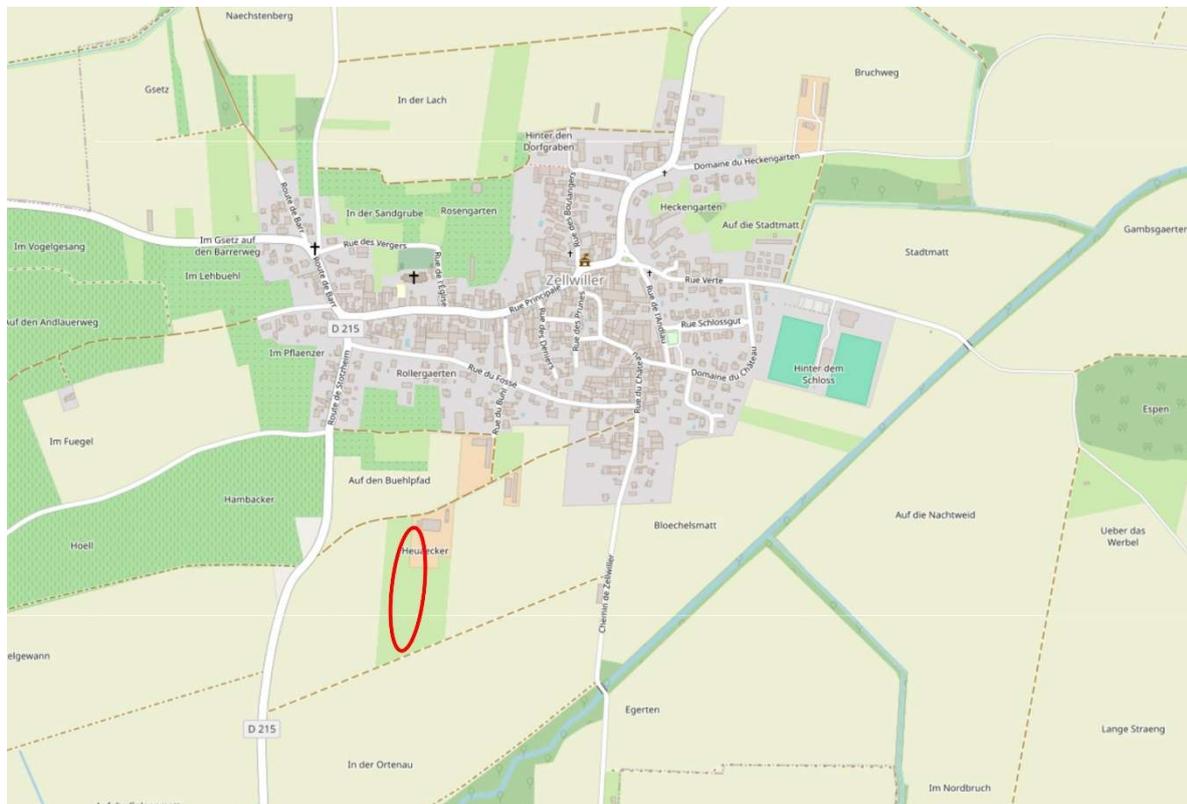
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Sablière « Helmbacher ».													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

16. ZELLWILLER – EXTENSION D’UNE ZONE AC AU NIVEAU D’UN CENTRE EQUESTRE

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

L'écurie Bichel, située au Sud du village de Zellwiller, est un établissement spécialisé dans la pension pour chevaux et l'entraînement équestre relevant de l'activité agricole. Actuellement, une partie du site se situe en zone Agricole constructible (Ac) mais l'autre partie (Sud-Ouest) est implantée en zone A inconstructible.



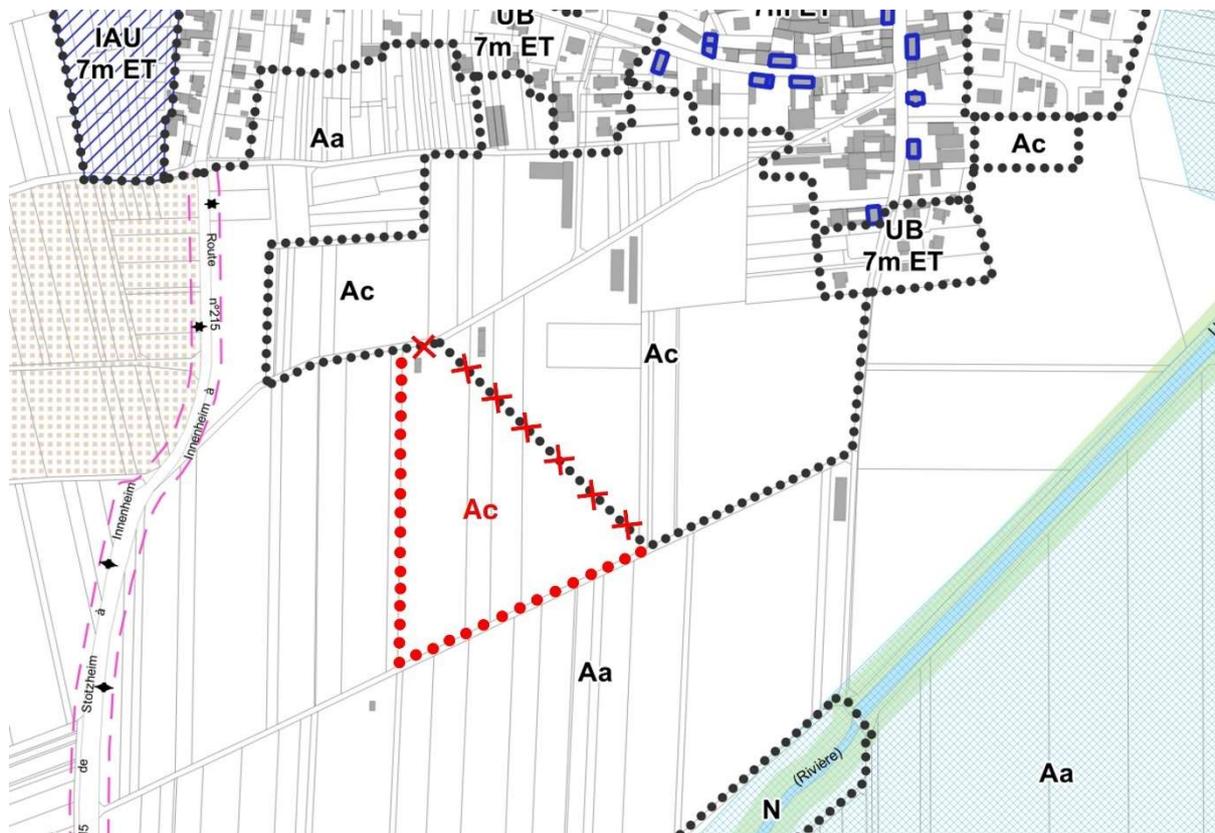
La zone agricole constructible (Ac) est étendue jusqu'au chemin au Sud afin d'intégrer la parcelle n°68 section 50 qui comprend les constructions et installations de l'écurie.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- Le règlement graphique (plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e ;

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



Le reclassement de la parcelle n°68, située en zone agricole inconstructible Aa vers une zone agricole constructible pour les besoins de l'agriculture Ac, ne relève pas de la réduction d'une protection mais il sert au maintien et au développement de l'activité équestre existante, conformément aux orientations du PADD.

c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Extension de la zone agricole constructible Ac.													
Incidences résiduelles														

