

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°2

Note de présentation - concertation



Version du :

14 août 2025

(évolutions version précédente du 15 juillet en jaune)

SOMMAIRE

1. <u>COORDONNÉES DU MAITRE 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>

POINTS GÉNÉRAUX

1. AJUSTEMENT DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT » : DENSITES A PRODUIRE	7
2. INTRODUCTION D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER IAU A DOMINANTE D'HABITAT	10
3. PRISE EN COMPTE DU PORTE A CONNAISSANCE « RISQUE INONDATION » DU BASSIN VERSANT DE L'EHN, DE L'ANDLAU ET DE LA SCHEER	15
4. PRISE EN COMPTE D'UN PORTE A CONNAISSANCE « RISQUE MINIER » DES ANCIENNES MINES DE LALAYE	16
5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT	17
A. INSCRIPTION DES OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE EN COMPLEMENT DE L'OAP HABITAT	18
B. ADAPTATION DU REGLEMENT AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME	20
C. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'EQUIPEMENTS (UE ET IAUE)	20
D. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'ACTIVITES (UX ET IAUX)	20
E. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES HAUTEURS ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES EN ZONES UB, UC ET IAU	22
F. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - PROSPECTS (ARTICLES 6 ET 7)	24
G. RESTRUCTURATION DES REGLES PORTANT SUR LES TOITURES ET REMBLAIS (ARTICLES 9 ET 10)	24
H. AJUSTEMENTS SUR LES OBLIGATIONS LIEES AUX SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS EN ZONES UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT ET IAUX (ARTICLES 15 ET 16)	25
I. AMELIORATION DES CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT VELO ET AUTOMOBILE (DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 19)	25
J. CLARIFICATION DU LEXIQUE ET LISSAGE DES TERMES EMPLOYES DANS LE CORPS DU REGLEMENT	27

POINTS COMMUNAUX

1. ANDLAU - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION SITUEE EN SECTEUR DE ZONE NATURELLE NH	30
2. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 » : OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA RESERVE FONCIERE IIAU EN IAU, CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE	33
3. BARR - CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : REINTEGRATION DE L'ANCIENNE ZONE NATURELLE « LOISIRS » A LA ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	38
4. BOURGHEIM - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE BOU 05	42
5. DAMBACH-LA-VILLE - AJUSTEMENT DE L'OAP « PLATEFORME DEPARTEMENTALE D'ACTIVITES D'ALSACE CENTRALE » ET CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	44

6. EICHHOFFEN - EXTENSION DE LA ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE AC	53
7. EPFIG - RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE URBAINE SPECIFIQUE UE EN ZONE URBAINE MIXTE UB	55
8. GOXWILLER - SECTEUR IAU « RUES KILSTROTT ET MONTAGNE » : AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE L'OAP	57
9. LE HOHWALD - RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE NATURELLE « NE »	60
10. LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT AU NIVEAU DE L'AUBERGE DE LA ROTHLACH	62
11. ITTERSWILLER - AJUSTEMENT DE L'OAP « RUE DU VIEHWEG »	64
12. MITTELBERGHEIM – CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE AC SUR UNE EXPLOITATION MARAICHERE	66
13. MITTELBERGHEIM - RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES CHEMIN OBERPFOELLER	68
14. VALFF - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES CONNEXES PRESENTES DE LA SABLIERE « HELMBACHER »	71
15. ZELLWILLER – EXTENSION D'UNE ZONE AC AU NIVEAU D'UN CENTRE EQUESTRE	73

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	Incidents neutres	Incidents positives indirecte et/ou modérée	Incidents 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 un 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.

Enfin, d'autres rédactions de l'OAP sont ajustées à la marge pour faciliter sa compréhension et son application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



L'OAP sectorielle BARR - SECTEUR DU « HINTERER FREIBERG » est ajustée afin de maintenir un encadrement de la densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare, dans la continuité du PLUi existant. En effet, le contexte urbain en cœur d'îlot du secteur nécessite d'y maintenir une densité maximale raisonnée autour de 30 logements par hectare, à répartir sur les deux phases.

a. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne l'OAP thématique « Habitat », l'OAP sectorielle BARR - SECTEUR DU « HINTERER FREIBERG » ainsi que les justifications figurant au rapport de présentation.

2. DENSITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

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

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

Les densités ci-dessus s'évaluent à l'échelle de l'ensemble de chaque zone IAU. Lorsque l'aménagement d'une telle zone est réalisé en plusieurs phases ou tranches successives, la densité cible pourra être ventilée sur l'ensemble des opérations (par exemple : une phase d'une densité inférieure à la densité ciblée et une phase d'une densité supérieure à celle-ci, permettant d'atteindre la densité ciblée à l'échelle de la zone).

3. DIVERSITE DU TYPE DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE

La programmation urbaine doit comprendre des formes urbaines diversifiées dédiées à l'habitat et notamment **la réalisation une part** de logements **à réaliser** sous la forme d'habitat groupé.

Sont considérés comme habitat groupé : maisons accolées, maisons bi-famille, **petits logements intermédiaires** ou collectifs,

Toute opération d'habitat groupé au sens de la présente OAP devra prendre en compte le contexte urbain environnant afin de favoriser la forme d'habitat groupé s'intégrant au mieux au tissu existant dans le respect du cadre de vie.

Habitat groupé :

- **Dans les secteurs déjà urbanisés** (secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés) : 60 % environ des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé,
- **Dans les zones d'extension** : 40 % des nouveaux logements **minimum** doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

Logements aidés :

Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article ~~R.122-5~~ **L123-1-5-II-4°** 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.

Extrait de l'OAP BARR - SECTEUR DU « HINTERER FREIBERG » modifiée :

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat. **Compte tenu de la localisation enclavée et en pente du secteur, en proximité directe de quartiers résidentiels existants, tout projet devra veiller à ménager des transitions douces du bâti avec le tissu environnant, par une gradation progressive des hauteurs, le maintien de vues, la limitation de linéaires bâtis à 30 mètres maximum par façade.**

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

L'habitat groupé tel que défini à l'OAP « habitat » se localisera préférentiellement sur la phase 1, dans le cadre d'une opération d'une densité de 40 logements/ hectare maximum (environ 8 logements). La phase 2 constituée en cœur d'îlot présentera une densité entre 20 et 30 logements par hectare et devra se limiter à des gabarits de type « rez-de-chaussée + combles ».

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 échéancier 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 échéancier qui encadre les temporalités auxquelles les zones A Urbaniser IAU à vocation d'habitat du PLUi pourront faire l'objet d'un projet d'aménagement effectif.

Si les zones IAU font l'objet d'une urbanisation par phases, l'OAP définit également le seuil d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone ou le phasage correspondant, en complément de l'OAP sectorielle concernée.

Cet échéancier 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 échéancier 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 et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones « 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). Leur reclassement en zone urbaine (U) est toutefois trop prématuré en raison de leur caractère non achevé. Elles représentent environ **7 hectares**.
- Zones IAU urbanisables immédiatement => *moyen terme au regard de la durée de vie du PLUi*, elles représentent **23.7 hectares, dont 4.7 hectares ne sont pas classifiés en Espaces naturels**

agricoles et forestiers (ENAF) par la base de données OCS Géo Grand Est (Barr « Hinterer Freiberg » et Eichhoffen « rue des Industries »).

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, dont 0.9 hectares ne sont pas classifiés en Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)** par la base de données OCS Géo Grand Est (Barr « Hinterer Freiberg » et « Voderer Freiberg »).

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.).

a. 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.

Extrait de l'OAP « échéancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU à dominante d'habitat » créée :

B. OAP « ECHEANCIER PREVISIONNEL ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « IAU » A DOMINANTE D'HABITAT »

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (22 août 2021), le code de l'urbanisme (article L 151-6-1) prévoit la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La présente OAP vise à définir et organiser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones IAU) inscrites dans le PLUi, dans l'objectif de :

- assurer l'accueil équilibré et progressif de population par une production de logements encadrée et étalée dans le temps, à l'échelle de chaque commune et 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,
- mettre en œuvre un projet de développement du territoire concerté à l'échelle des 20 communes en cohérence avec les enjeux d'optimisation et de réduction de la consommation foncière.

L'OAP définit également le seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal à respecter pour pouvoir urbaniser les zones où s'il y a lieu, le phasage, en complément de l'OAP sectorielle concernée.

Trois périodes sont ainsi définies, en complément des dispositions définies aux OAP sectorielles des zones :

- Zones IAU réalisées,
- Zones IAU (ou phases de zones IAU) urbanisables immédiatement,
- Zones IAU (ou phases de zones IAU) urbanisables à partir de 2032.

Pour chaque zone et en complément de l'échéancier, un phasage ou un seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal est indiqué et doit être respecté par tout projet d'aménagement.

Zones IAU réalisées (2020/2025) :

Commune	Nom de la zone IAU	Surface de la zone IAU (ha)
BARR	Secteur IAU <u>Torenberg</u>	1,56
BERNARDVILLE	Secteur IAU Ouest de la rue Principale	0,39
BOURGHEIM	Secteur IAU <u>Hewang</u>	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 <u>Heckengarten</u>	0,9
	TOTAL SURFACE (ha)	7,05

Zones IAU urbanisables immédiatement :

Commune	Nom de la zone IAU	Surface totale de la zone IAU (ha)	Surface urbanisable immédiatement (ha)	Seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal
ANDLAU	Secteur IAU St-André	1,02	1,02	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg (phase 1*)	0,4	0,2	Totalité de la phase 1 (Ouest) *
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann (phase 1*)	3,6	1,8	Totalité de la phase 1 (Est)*
BARR	Secteur IAU Bodenreben 2	6,7	6,7	Totalité de chaque phase inscrite à l'OAP*
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Falkenstein	2,91	2,91	0,5 ha minimum
EICHHOFFEN	Secteur IAU rue des Industries	4,47	4,47	Selon phasage défini à l'OAP*
GERTWILLER	Secteur IAU Gutbrod	0,95	0,95	0,5 ha minimum
GOXWILLER	Secteur IAU rues Kilstrott et Montagne (phase 1*)	3	1	Totalité de la phase 1 (Sud)*
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU au Sud	0,87	0,87	0,5 ha minimum
ITERSWILLER	Secteur IAU rue du Viehweg	0,31	0,31	Totalité de la zone IAU
ITERSWILLER	Secteur IAU route d'Eufig	0,2	0,2	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU rue du Hof	0,4	0,4	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue du Holtzweg	0,25	0,25	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue de la Montagne (phase 1*)	0,51	0,13	Totalité de la phase 1 (Est de la rue de la Montagne)*
REICHSFELD	Secteur IAU rue Gruckert	0,22	0,22	Totalité de la zone IAU
REICHSFELD	Secteur IAU chemin du Berg	0,18	0,18	Totalité de la zone IAU
STOTZHEIM	Secteur IAU route Romaine / RD5	1,15	1,15	Totalité de la zone IAU
VALFF	Secteur IAU Ste-Odile (phase 1*)	3,3	1	Totalité de la phase 1 (Est)*
TOTAL SURFACE (ha)			23,76	

* : se référer à l'OAP sectorielle de la zone

Zones IAU urbanisables à partir de 2032 :

Commune	Nom de la zone IAU	Surface totale de la zone IAU (ha)	Surface urbanisable à partir de 2032	Seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal
ANDLAU	Secteur IAU Weibergarten	0,84	0,84	Totalité de la zone IAU
ANDLAU	Secteur IAU Pflaenzer	4,94	4,94	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Zimmerberg	0,78	0,78	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg (phase 2*)	0,4	0,2	Totalité de la phase 2 (Est)*

BARR	Secteur IAU <u>Vorderer Freiberg</u>	0,72	0,72	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann (phase 2*)	3,6	1,8	Totalité de la phase 2 (Ouest)*
BLIENSCHWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,72	0,72	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU <u>Moenchhof</u>	0,6	0,6	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue de la Gare	2,19	2,19	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Bernstein	0,79	0,79	Totalité de la zone IAU
GERTWILLER	Secteur IAU <u>Heiligenbronnreben</u>	0,88	0,88	Totalité de la zone IAU
GOXWILLER	Secteur IAU rues <u>Kilstrott</u> et Montagne (phase 2*)	3	2	Totalité de la phase 2 (Nord)*
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU à l'Ouest	0,89	0,89	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU <u>Herrenhaus-Louisenthal</u>	2,1	2,1	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU <u>Wittertalhof</u>	0,44	0,44	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU <u>U</u> rue de la Montagne (phase 2*)	0,51	0,37	Totalité de la phase 2 (Ouest de la rue)*
NOTHALTEN	Secteur IAU <u>Kraeffenmatt</u>	0,9	0,9	Totalité de la zone IAU
VALFF	Secteur IAU Ste-Odile (phases 2 et 3*)	3,3	2,3	Totalité de chaque phase 2 (Ouest) et 3 (Nord)*
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du château d'eau	1,42	1,42	Totalité de la zone IAU
TOTAL SURFACE (ha)		24,88		

* : se référer à l'OAP sectorielle de la zone

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	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 port à connaissance « Risque minier ». => à compléter													
Incidences résiduelles														

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

5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT

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 et de bilan d'application du règlement écrit depuis 2019. Cette évaluation générale du règlement écrit et de ses effets a été réalisé en partenariat étroit entre la CCPB, l'ADEUS, les communes et le service instructeur, qui a notamment fait état de nombreuses difficultés d'instruction relatifs à certaines rédactions.

Des ajustements mineurs et « de forme » sont ainsi opérés tout au long du règlement écrit, mais certains articles font l'objet d'évolutions plus importantes qui sont exposées ci-dessous.

A noter que certaines évolutions du règlement écrit (modification de l'arborescence de certains secteurs de zones, ajustement des hauteurs, ...), engagent des modifications du règlement graphique qui sont détaillées point par point 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 mixtes et AU : la hauteur maximale sur l'ensemble des zones IAU du territoire et des zones UB et UC de Barr est harmonisée (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 sur certaines zones UB 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.

A. Inscription des obligations de mixité sociale en complément de l'OAP 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.

La seule mention de cette règle à l'OAP habitat pose problème à l'instruction des autorisations d'urbanisme, aussi il est souhaité inscrire également cette obligation de mixité sociale au 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.

N.B. Ces ajustements rédactionnels ne modifient pas les règles du PLUi déjà actuellement en vigueur.

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.

Modification proposée :

Extrait du règlement modifié - dispositions applicables à toutes les zones - article 3 : mixité fonctionnelle et sociale :

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

~~Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.~~

Les opérations de logements amenant à la création de plus de **5 000 m²** de surface plancher doivent prévoir la création d'au moins **25% de logements aidés**. Ce pourcentage minimal s'apprécie à la fois en nombre de logements et en surface de plancher par rapport à la surface de plancher totale.

Pour l'appréciation du seuil de 5000 m², est pris en compte l'ensemble des surfaces de plancher créées à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi :

- A l'intérieur d'un périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble : dans ce cas, l'aménageur devra préciser la façon dont les obligations de mixité sociale sont réparties au sein du plan de composition ou de division.
- Sur une même unité foncière et par un même pétitionnaire, quelque-soit le nombre d'autorisations d'urbanisme sollicitées. La surface considérée pour l'atteinte de ce seuil est constituée par la somme des surfaces cumulées de l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui concernent une même unité foncière et un même pétitionnaire.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ne sont pas concernés par les obligations de mixité sociale, les programmes suivants :

- Les résidences étudiantes/universitaires ;
- Les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- Les foyers d'hébergement (dont domiciles collectifs, les foyers appartements et les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) renforcés ;
- Les foyers de vie ;
- Les foyers d'accueil médicalisés ;
- Les résidences autonomie ;
- Les unités de soins de longue durée (USLD) ;
- Les services d'accueil temporaire (SAT)
- Les résidences de tourisme et de vacances.

N.B. : certains secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont les objectifs de mixité sociale se substituent, lorsqu'ils sont supérieurs, à ceux fixés par le présent règlement.

B. Adaptation du règlement aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme

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 du règlement sont modernisées (version loi ALUR) et introduites dans le champ d'application territoriale du règlement.

De plus, les articles 1 (*Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits*), 2 (*Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières*) et 19 (*stationnement*) de toutes les zones ont été ajustés afin de se caler sur les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme en vigueur depuis la loi ALUR.

Ces ajustements ne correspondent qu'à des reformulations sans modification des règles applicables au sein des zones.

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

C. Clarification des destinations autorisées dans les zones d'équipements (UE et 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 actuellement autorisée dans ces deux zones au PLUi en vigueur. Il s'agit d'une erreur d'interprétation qui est corrigée car la volonté initiale était d'y permettre la restauration collective/scolaire liée aux équipements publics (relevant de la destination équipements publics) et non la restauration en tant que destination du Code de l'urbanisme.

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 écrit - dispositions applicables aux zones UE et IAUE – articles 1 et 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdites et soumises à conditions particulières.

D. Clarification des destinations autorisées dans les zones d'activités (UX et IAUX)

La problématique de mauvaise formulation des destinations et sous-destinations autorisées par les articles 1 et 2 du règlement est particulièrement marquée au sein des zones d'activités UX et IAUX. En a découlé au fil des procédures d'évolution du PLUi (modification simplifiée et modification n°1) une

arborescence complexe des secteurs de zones qu'il y a lieu de réorganiser et simplifier, en se callant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement actuel autorise le commerce et les activités de services de manière très ouverte sur l'ensemble des zones d'activités UX/IAUX. La modification vise à mieux encadrer l'implantation de ces activités, notamment en les limitant prioritairement aux zones UX et IAUX positionnées sur les plus hauts niveaux de l'armature urbaine (Barr, Dambach-La-Ville et Epfig) et en proximité de la centralité fonctionnelle.

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

Réorganisation secteurs et sous-secteurs (règlement écrit)	Zones concernées (zonage)
Regroupement des secteurs de zones d'activités économiques UXa, UXb, UXb1 et UXb2 en un secteur de zone UX admettant l'industrie, les bureaux, commerces de gros, certains équipements publics et les exploitations agricoles.	Toutes zones UX sauf celles classées en UXc (cf. bloc suivant).
Création de deux secteurs de zones d'activités UXc et IAUXc spécifiques autorisant, en plus des destinations autorisées en UX/IAUX, les activités commerciales, de services et de restauration pour éviter leur développement non maîtrisé dans l'ensemble des zones d'activités.	<p>Les zones UXc/IAUXc correspondent aux zones UX/IAUX répondant aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communes constituant les hauts niveaux de l'armature urbaine du SCOT (Barr, Epfig, Dambach-La-Ville), - Zones (ou extension de zones existantes) qui accueillent déjà des commerces et services et qui ont vocation à jouer le rôle de centralité commerciale à l'échelle du territoire, en opposition aux zones d'activités UX/IAUX des « villages » ou les activités de commerces et services n'y sont pas admises. - Zones UX/IAUX situées en proximité immédiate de la centralité communale constituée par les zones mixtes (UA, UB, UC, IAU) <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Parc d'activités d'Alsace Centrale à Dambach-La-Ville, situé dans un niveau supérieur de l'armature urbaine, est éloigné de la centralité fonctionnelle de la commune. Il reste destiné à des activités de production sans commerces et services. Il est ainsi classé en UX (tranche 1) et IAUXa (tranche 2, admettant en plus de IAUX uniquement la restauration). - La zone commerciale de Gertwiller dite « Super U » et son extension future sont classées UXc et IAUXc, bien que situées dans un niveau « village ». Cette zone en bordure de route des Vins étant étroitement liée à la

	proximité de Barr (conurbation avec Gertwiller) et au flux de véhicules qui y circule.
Suppression du secteur UXe et reclassement en secteur UXc.	L'ancienne zone UXe correspond au site de l'entreprise « Labonal » à Dambach-La-Ville est reclassée en UXc (cf. bloc précédent).
Suppression du secteur de zone IAUXb, reclassé en secteur de zone UXb dans la modification n°1 du PLUi approuvée le 07.01.2025 (oubli de suppression au règlement écrit suite à disparition du secteur au zonage).	Concerne le Parc d'Activités du Piémont à Valff et Goxwiller, reclassé en UX dans son ensemble (cf. bloc 1).

Modification proposée : voir règlement écrit - dispositions applicables aux zones UX et IAUX – articles 1 et 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

Extraits du règlement graphique modifié – plans de zonage :

E. Ajustements portant sur les hauteurs et gabarits des constructions autorisés en zones UB, UC et IAU

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

- **Augmentation / lissage des hauteurs maximales autorisées dans l'ensemble des zones à urbanisation future à vocation mixte (IAU) du territoire :**

Actuellement, les hauteurs maximales autorisées dans les zones IAU, inscrites au règlement graphique, sont aléatoires et représentent un héritage des anciens documents d'urbanisme communaux. Notamment, nombre de zones IAU sont limitées à 5 mètres à l'égout, ne permettant que des maisons individuelles (gabarit « rez-de-chaussée + combles »). Afin de favoriser la densité des futures opérations et une diversité des formes d'habitat imposée par l'OAP « habitat » notamment par l'intégration de petits collectifs de type « rez-de-chaussée+1+combles », la hauteur maximale de l'ensemble des zones IAU du territoire est lissée à 8 mètres à l'égout (zonage), dans la limite de 3 niveaux maximum (règlement écrit). Une seule zone IAU est maintenue à 5 mètres à l'égout, au Nord d'Itterswiller, car la zone est située sur une ligne de crête et des bâtiments à 3 étages n'y sont pas souhaitables dans le paysage.

- **Limitation des gabarits des constructions sur les zones UB et UC :**

A l'inverse, cette modification vise à limiter le gabarit des constructions nouvelles à 3 niveaux maximum sur les zones UB et UC du PLUi (règlement écrit). Ces secteurs sont constitués de zones d'habitat diffus mêlant habitat individuel, groupé et collectif. Dans un rapport d'équilibre avec le point précédent, ce point vise à préserver le cadre de vie et le caractère traditionnel et patrimonial des morphologies existantes au sein de ces zones. A noter que ce point n'impacte réellement que certaines zones UB de Barr qui admettent actuellement des constructions jusqu'à 9 mètres à l'égout. En effet, les zones UB des autres communes et l'ensemble des zones UC du territoire sont toutes déjà limitées à 7 mètres à l'égout maximum, ne permettant de fait pas de constructions à 4 niveaux. Par ailleurs, la

commune de Barr tractant déjà actuellement avec les promoteurs pour limiter la hauteur des nouvelles constructions sur les zones UB, très peu de projets à 4 niveaux voient aujourd'hui le jour.

- Harmonisation de la hauteur maximale autorisée dans les zones UB de Barr (règlement graphique) :

Actuellement, certaines zones UB de Barr sont limitées à 8 mètres à l'égout alors que d'autres autorisent les constructions jusqu'à 9 mètres à l'égout. La modification vise une harmonisation de cette hauteur maximale sur les zones UB de la commune à 8 mètres à l'égout au niveau du zonage. Cette règle vient compléter et se mettre en cohérence avec l'évolution du règlement écrit des zones UB et UC limitant les gabarits des nouvelles constructions à un maximum de 3 niveaux (R+1+combles), exposée ci-dessus. Elle fait également écho à l'harmonisation proposée sur les hauteurs maximales au sein des zones IAU du territoire, qui sont, elles, généralisées à 8 mètres à l'égout, permettant une densification plus importante d'un certain nombre de zones IAU actuellement limitées à 5 mètres à l'égout.

- Encadrement de la hauteur des annexes dans les zones urbaines UB, UC et dans les zones d'extension à vocation mixte (IAU) :

La hauteur des annexes est ainsi limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout dans ces zones (non réglementé actuellement).

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

Extraits du zonage sur les zones UB et IAU impactées :

- Suppression d'une disposition applicable à toutes les zones (article 5.1.) : la disposition concernée encadre la hauteur des rez-de-chaussée en la limitant à +/- 50cm du niveau de la voirie, alors que celle-ci entre en contradiction avec les dispositions spécifiques à chaque zone et mentionnées aux articles 9 et 10 (*remblais*). Il s'agit d'un oubli de suppression lors de la modification n°1 du PLUi, qui visait à apporter plus de souplesse sur cette question du niveau des constructions, qui est ici corrigé.

Disposition supprimée :

Dispositions applicables à toutes les zones - Article 5 : Hauteur maximale des constructions

~~« Le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,50 mètres au-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction. »~~

F. Ajustements portant sur les règles d'implantation des constructions - prospects (articles 6 et 7)

Ce point vise à clarifier certaines rédactions pour faciliter l'application des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais aussi à lever certaines incohérences du règlement écrit actuel, notamment sur les prospects demandés au sein des zones mixtes (UA, UB, UC, IAU).

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

- Dispositions applicables à toutes les zones : Clarification des règles de calcul des prospects (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 ;
 - Zones UB et UC : suppression de la possibilité de s'implanter à l'alignement du domaine public à moins qu'un tel ordonnancement de fait soit préexistant ;
 - Ajout d'exceptions pour lesquelles les règles d'implantation ne s'appliquent pas dans les zones UA, UB, UC et IAU ;
 - Introduction d'un principe de dérogation général de recul le long des sentiers réservés aux modes doux pour les zones UB, UC et IAU : possibilité de s'implanter comme s'il s'agissait de limites séparatives.
- 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 écrit - dispositions générales et dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et IAU - articles 6 et articles 7.

G. Restructuration des règles portant sur les toitures et remblais (articles 9 et 10)

Le règlement tel que rédigé sur ces éléments pose de nombreux problèmes d'application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme : formulations sujettes à différentes interprétations, règles inappropriées ou inapplicables dans certains cas, règles non pertinentes ou doublons dans différents articles du règlement, ...

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

- Suppression de la notion de 1^{er} / 2^e rang pour les zones UA et UB, au profit d'une notion de « visibilité depuis le domaine public » ;
- Regroupement des règles sur les remblais au sein des articles 9 des zones (actuellement disséminées au sein des articles 9 et 10 du règlement et parfois contradictoires).

- Zones UB, UC et IAU : introduction de plus de souplesse pour les toits plats et intégration d'une possibilité de toit monopente qui n'est pas permis dans la rédaction actuelle.
- 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 : cette règle ne convient pas aux terrains en pente, nombreux sur le territoire, et n'apporte pas d'amélioration qualitative aux projets. Elle n'est donc pas jugée pertinente.

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

H. Ajustements sur les obligations liées aux surfaces non imperméabilisées et aux espaces libres et plantations en zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX (articles 15 et 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, là où le règlement doit être le plus souple en raison d'une diversité d'usages et de contraintes spécifiques sur ces zones d'équipements. Ceci constitue un non-sens.

Par ailleurs, la rédaction actuelle des articles 15 « Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables » et 16 « Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs » génère des rédactions doublons et des difficultés d'interprétations. Le contenu de ces deux articles est donc simplifié et rationalisé au sein de chaque zone concernée.

Ce point de modification porte ainsi sur :

- Des ajustements rédactionnels des articles 15 et 16 des zones pour clarifier les obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (article 15) et d'espaces verts (article 16), sans modification des règles sur le fond.

- La suppression de l'exigence de plantation d'arbres sur les aires de stationnement en zones d'équipements publics.

- L'ajout d'obligations en matière de plantations d'arbres au sein des zones UA, UB UC, UX, IAU, IAUT, IAUX, article 16 : 1 arbre pour 100m² d'espaces verts, 1 arbres pour 4 places de stationnement.

- La prise en compte d'arbres préexistants dans le calcul des obligations de plantations : cette règle favorisant le maintien d'arbres existants, contrairement à la rédaction actuelle qui ne permet pas de les valoriser dans le calcul des obligations.

Modifications proposées : voir règlement écrit - dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX – articles 15 et articles 16.

I. Amélioration des caractéristiques des aires de stationnement vélo et automobile (dispositions générales article 19)

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

- Sensible augmentation de la dimension réglementaire de la place de stationnement voiture pour mieux correspondre aux véhicules actuels et assurer leur bon usage (2,60 x 5,30 mètres par place au lieu de 2,50 x 5 mètres) ;
- Introduction de dispositions visant à assurer l'usage des places dans de bonnes conditions : encadrement des espaces de manœuvre et de circulation au sein des parkings collectifs, interdiction des places en enfilade, non-comptabilisation des places boxées dans les obligations réglementaires, ...
- En intégrant des règles qualitatives : obligation de revêtements perméables, interdiction des rangées de garages.
- Intégration d'obligations au profit du stationnement des bicyclettes pour un meilleur déploiement des mobilités alternatives à la voiture.

Extrait règlement écrit modifié – dispositions applicables à toutes les zones :

Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dispositions générales stationnement automobile

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de ~~2,50 x 5 mètres~~ 2,60 x 5,30 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 1.3. Une place de stationnement réglementaire ne peut constituer un accès à une autre place.
- 1.4. Pour les espaces de stationnements collectifs, les places de stationnement situées dans des espaces clos et boxés ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations réglementaires imposées par le présent règlement.
- 1.5. Les espaces de stationnements collectifs doivent prévoir des espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée.
- 1.6. Pour les parcs de stationnement collectifs, les éventuelles rampes d'accès entre les niveaux doivent permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne peut être inférieure à 5,5 mètres.
- 1.7. Sauf impossibilité technique démontrée, les emplacements de stationnement extérieurs seront réalisés avec des revêtements perméables*.
- 1.8. Les nouvelles rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à 10 mètres.

5. Stationnement des bicyclettes

- 5.1. Les constructions nouvelles de la destination « habitation », hors maisons individuelles, devront comporter un espace fermé (à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un garage) ~~ou au minimum un espace couvert~~, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes. Ce local doit être réservé exclusivement aux cycles et ne peut être partagé avec d'autres fonctions (local poubelle, local technique, ...).
- 5.2. Pour les destinations autres que « Habitation », lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobile, des emplacements vélos doivent être réalisés en nombre suffisant pour répondre aux besoins qu'elle génère, ce à la fois en termes de stationnements sécurisés et clos (salariés, etc.) que visiteurs (stationnements extérieurs couverts ou non).
- 5.3. ~~Dans le cas où il s'agit d'un espace simplement couvert~~, Les dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.
- 5.4. Le pétitionnaire doit faire apparaître sur un plan les emplacements des bicyclettes.
- 5.5. Tout local vélo collectif devra avoir une dimension minimale de 10 m².
- 5.6. Tout espace de stationnement vélo (local vélo, espace extérieur) devra prévoir une place minimum permettant le stationnement d'un vélo cargo ou PMR de dimension 2,60 mètres x 1,40 mètres.

J. Clarification du lexique et lissage des termes employés dans le corps du règlement

Ce point vise à clarifier certains termes :

- Ajouter de nouvelles définitions manquantes au lexique et intégrer un certain nombre de schémas explicatifs pour la bonne application du règlement et la sécurisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme (alignement, annexe, construction, premier/second rang, nu de façade, clôture favorable à la biodiversité, ordonnancement, pleine terre, revêtement perméable, mansart, etc.).
- Harmoniser l'utilisation des termes employés dans le corps du règlement écrit selon ceux définis dans le lexique. De même, afin d'assurer le renvoi systématique aux définitions du lexique des termes employés dans le corps du règlement, le règlement écrit est complété avec des astérisque (*) pour les termes bénéficiant d'une définition.

Cette approche était existante dans le règlement mais incomplète, ce qui ne permettait pas de s'appuyer systématiquement sur la définition et compliquait l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Modifications proposées : voir règlement écrit – lexique ; et termes associés dans le règlement des zones.

Exemple – extrait du règlement écrit p.25 :

Article 5 : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage* ou sommet de l'acrotère*).

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

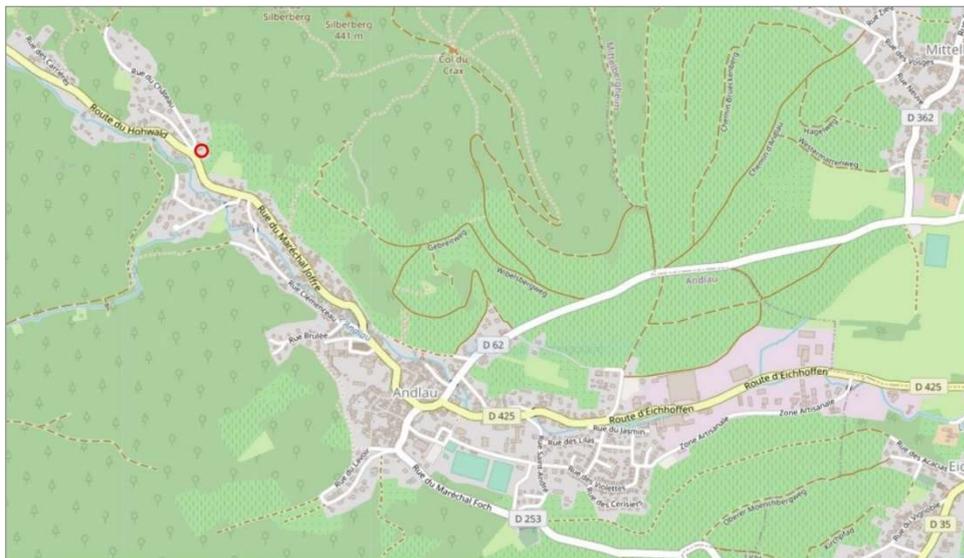
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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														

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.

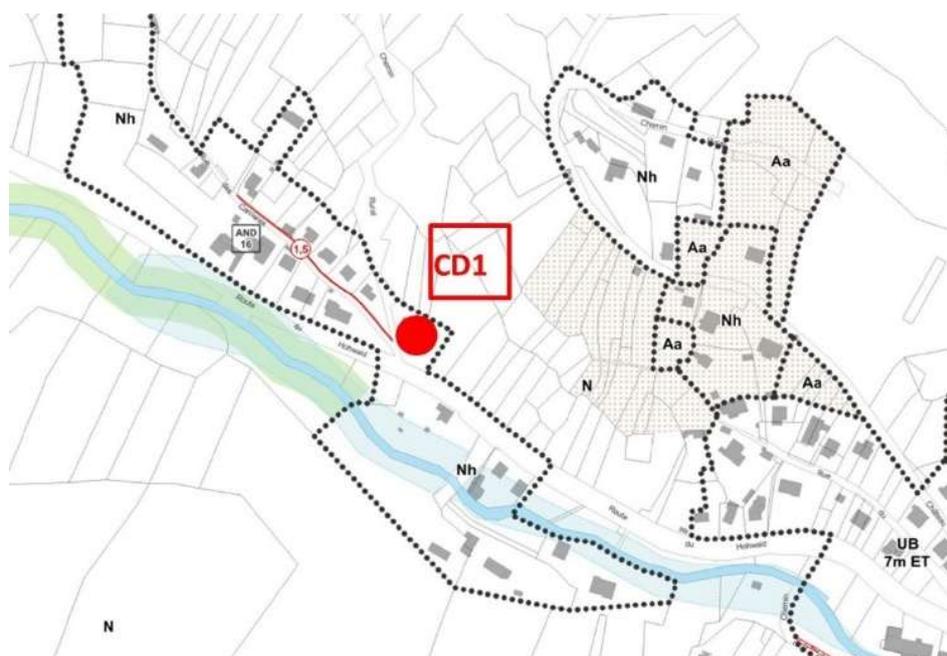
Par conséquent, ce point de modification n'entraîne aucune incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport au PLUi existant.

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

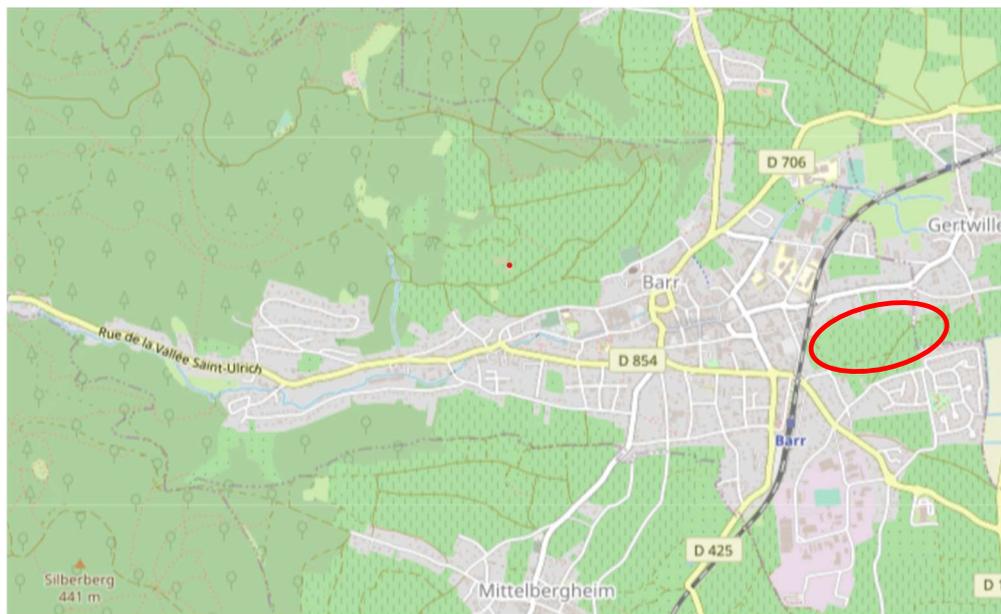
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	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.

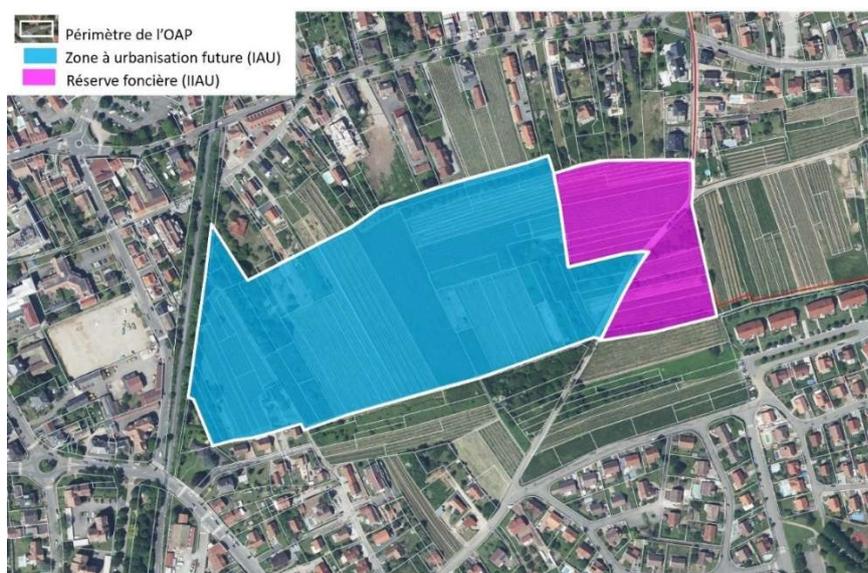
2. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 » : OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA RESERVE FONCIERE IIAU EN IAU, CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE

a. [Présentation, localisation du point de modification](#)



Source : OpenStreetMap

La zone IAU « Bodenreben 2 » envisagée, d'une superficie de 6,7 hectares, est située à l'Est de la ville de Barr et de la voie ferrée et à proximité de la gare. Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte à dominante d'habitat. Il s'agit d'une ouverture partielle de l'actuelle zone IIAU de 8,3 hectares. L'ouverture à l'urbanisation concerne la partie Ouest du secteur (le long de la voie ferrée), les 1,6 hectares restant à l'Est de la zone étant maintenus en réserve foncière IIAU.



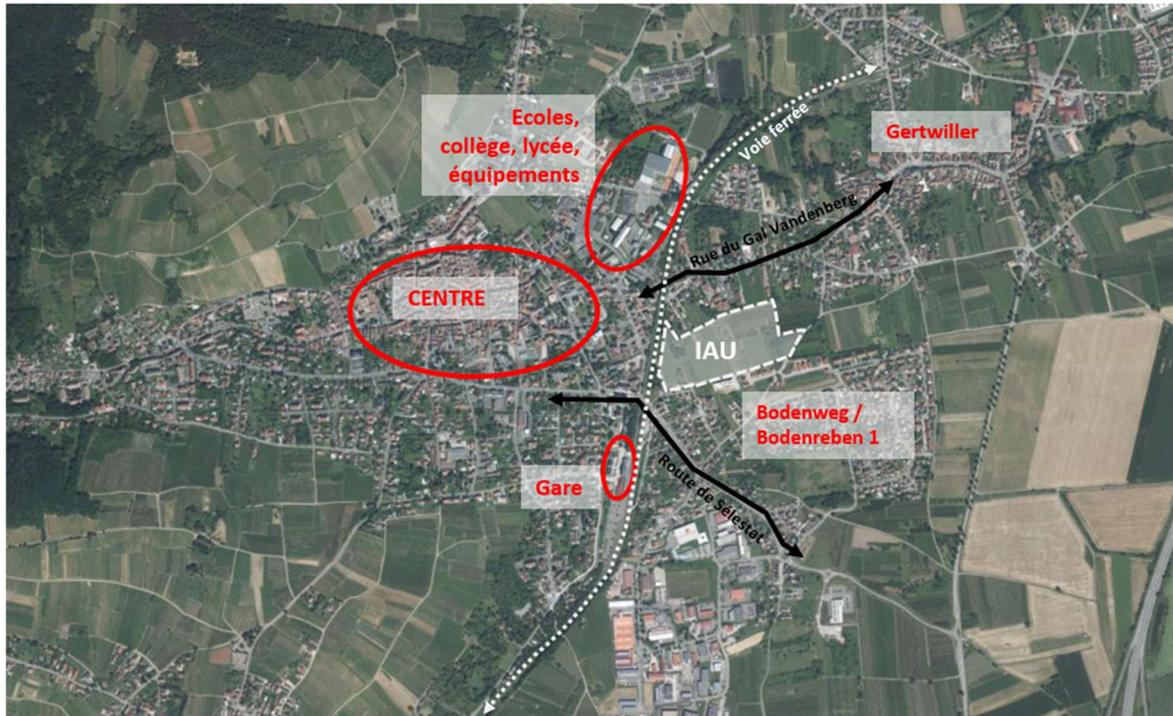
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a fait l'objet d'une délibération intercommunale en date du 24 juin 2025, « **Justification de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 »** »

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.

b. Motivations de l'ouverture à l'urbanisation

La dimension et la localisation de la zone répondent aux objectifs suivants :

- **Produire environ 185 logements dont 25% de logements aidés dans le cadre d'une opération structurante**, selon la densité nette théorique définie par l'OAP habitat de 30 logements / ha (en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges modifié en 2022).
- **Conforter Barr dans son rôle de ville-centre du territoire et valoriser les infrastructures et équipements existants** : en tant que ville-centre du territoire, Barr dispose d'un rayonnement et d'une offre en transports, services et équipements propice à l'accueil de population. Ainsi, la Communauté de communes souhaite conforter le positionnement de Barr dans l'armature urbaine du territoire au travers de cette opération, conformément aux orientations du PLUi en vigueur.
- **Tirer profit de la localisation optimale du secteur** : depuis l'approbation du PLUi en 2019, la Ville de Barr a favorisé son développement en partie Est de la commune (Zones IAU du Torenberg et du Bodenreben 1), à proximité des entrées de ville, des équipements et transports structurants tels que collèges, lycée, équipements sportifs, gare à moins de 200 mètres, mais également à proximité du réseau routier structurant (D 1422, A 35) afin d'éviter de générer du trafic supplémentaire au sein de la commune.
- **Rendre le quartier gare plus attractif**, dans la lignée de la convention ORT signée entre la ville de Barr, le Pays de Barr et l'Etat. Cette dernière souligne que « La gare TER de Barr, légèrement excentrée du centre-ville, ne profite pas du rayonnement et du rabattement attendus pour ce type d'infrastructures. L'accessibilité des modes actifs et les services proposés à la gare permettront de dynamiser l'intermodalité entre la gare, le centre-ville et les villes proches ». En complément d'autres projets actuellement portés par la ville pour améliorer l'attractivité de la gare (aménagement cyclable route du Hohwald, acquisition du bâtiment voyageur par la ville, autopartage Citiz, offre vélo en libre-service, etc.), les projets successifs « Bodenreben 1 et 2 », situés à 200 mètres de la gare, bénéficient d'une localisation optimale pour répondre à ces enjeux.
- **Conforter le réseau de liaisons douces de l'ensemble du quartier au bénéfice des habitants** : à ce jour, le secteur Bodenfeld est quasi-dépourvu de liaisons douces et est de ce fait mal connecté au reste de la commune. Un des objectifs du projet est d'intégrer leur développement, en faisant une place forte aux mobilités actives et en intégrant la réalisation de maillons structurants à l'échelle de tout le quartier, à la fois vers la gare au Sud et vers les équipements au Nord. Ainsi, le projet permettra de désenclaver et renforcer la desserte de l'ensemble des quartiers Est de la commune et bénéficiera à l'ensemble des habitants, en jouant un rôle de bassin de jonction.



c. Compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation avec le PLUi

- **Compatibilité avec le PADD et l'OAP habitat**

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi du Pays de Barr, la collectivité a inscrit comme orientations générales de :

- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation du tissu urbain existant par remplissage des dents creuses ;
- Concentrer le développement urbain principalement dans les centralités (Barr, Epfig, Dambach-la-Ville et Andlau) et dans les villages de plaine afin de préserver l'authenticité des villages du Piémont ;
- Développer et diversifier l'offre en logements ;
- Anticiper et accompagner le développement du territoire, notamment en termes d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation envisagée concourt à la mise en œuvre de ces orientations. Par ailleurs, elle concourt à mettre en œuvre les orientations de l'OAP habitat du PLUi en vigueur :

« La répartition de la population nouvelle et la production de logements qu'elle génère se fera en fonction de la position / hiérarchie de chaque commune dans l'armature urbaine du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr. Celle-ci s'organise en trois niveaux, conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges, de la manière suivante :

⇒ le pôle urbain de Barr et le bi-pôle de Dambach-la-Ville / Epfig seront appelés à connaître une croissance démographique plus importante et accueilleront des équipements rayonnant à l'échelle la communauté de communes du Pays de Barr [...] ».

A cet effet, **un des objectifs du projet est de conforter la place de Barr dans son rôle de ville-centre du territoire.** La commune dispose de tous les commerces, services, transports et équipements nécessaires à une vie dans la proximité. L'accueil d'une population supplémentaire permettra de consolider l'armature urbaine, Barr n'ayant pas fait l'objet d'opération structurante similaire en matière d'habitat depuis plus de 20 ans.

Par ailleurs, l'apport d'une nouvelle population est anticipé par la ville de Barr, qui travaille actuellement sur une refonte de la carte scolaire, afin de mieux répartir les élèves dans les différents établissements en tenant compte du fait que la nouvelle population s'installe principalement à l'Est de l'agglomération. Avec une entrée en application pour la rentrée 2026, la capacité des équipements scolaires anticipe et permet l'accueil de cette nouvelle population. De même, la Ville de Barr a approuvé l'acquisition d'un site permettant une extension prochaine de l'école de la Vallée.

• **Compatibilité du développement de Barr avec les objectifs chiffrés du PLUi en vigueur**

Il a été démontré dans la délibération intercommunale du 24 juin 2025 justification de l'ouverture à l'urbanisation que la production de logement en densification à Barr s'élève depuis l'approbation du PLUi à 58% de la production totale (supérieur de 18% à l'objectif de l'OAP habitat du PLUi et supérieur de 7% à l'objectif théorique du PADD du PLUi décliné dans le rapport de présentation). Aussi il peut être considéré que **l'urbanisation en densification se fait d'elle-même au gré des opportunités et au rythme envisagé par le PLUi**. Cette dynamique naturelle ne semble donc pas nécessiter d'intervention publique plus spécifique et ne s'oppose pas à l'ouverture à l'urbanisation envisagée qui répond à d'autres objectifs complémentaires.

Aussi, le projet envisagé, consistant en la production d'environ 185 logements d'un seul tenant (selon la densité nette définie par l'OAP habitat de 30 logements par hectare) dont environ 45 logements aidés, ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant.

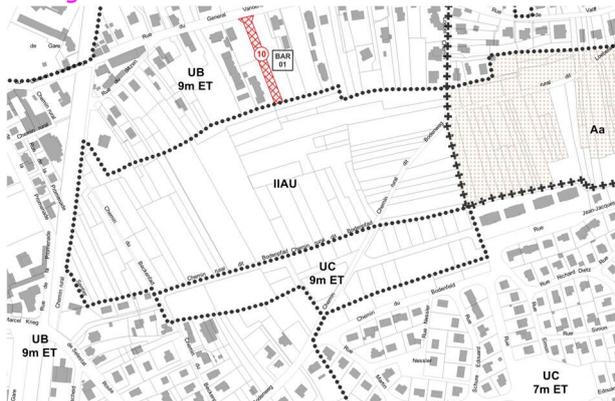
d. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

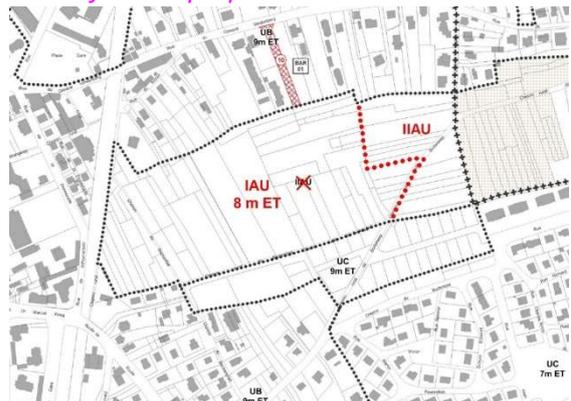
- le règlement graphique (plan de zonage n°8 au 1/2000^e) : la partie ouverte à l'urbanisation est reclassée en IAU ;
- Création d'une OAP sectorielle « Barr - Bodenreben 2 » établissant les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre de l'aménagement de la zone

Extrait du règlement graphique (zonage)

Zonage actuel

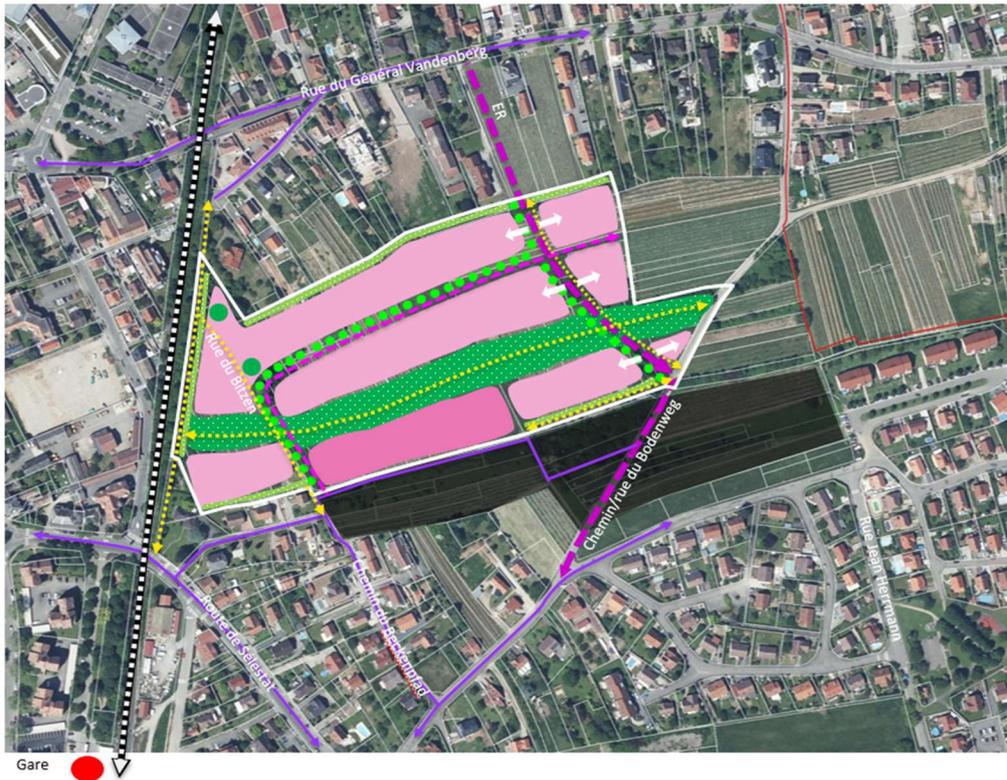


Modification proposée



Extrait de l'OAP proposée

(voir tome des OAP pour OAP complète)



-  Périmètre de l'OA
-  Opération Bodenreben 1 (réalisée)
-  Voie existante
-  Voie structurante à créer / à aménager
-  Voie de desserte secondaire à créer / à aménager
-  Cheminement doux à aménager
-  Accès aux lots à privilégier
-  Voie ferrée
-  Gare
-  Dominante résidentielle
-  Dominante résidentielle dense
-  Coulee verte à aménager
-  Transition végétale en limite de zone / fonds de parcelles à créer / à aménager
-  Arbre ou groupe d'arbres à conserver
-  Alignement d'arbres à créer

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

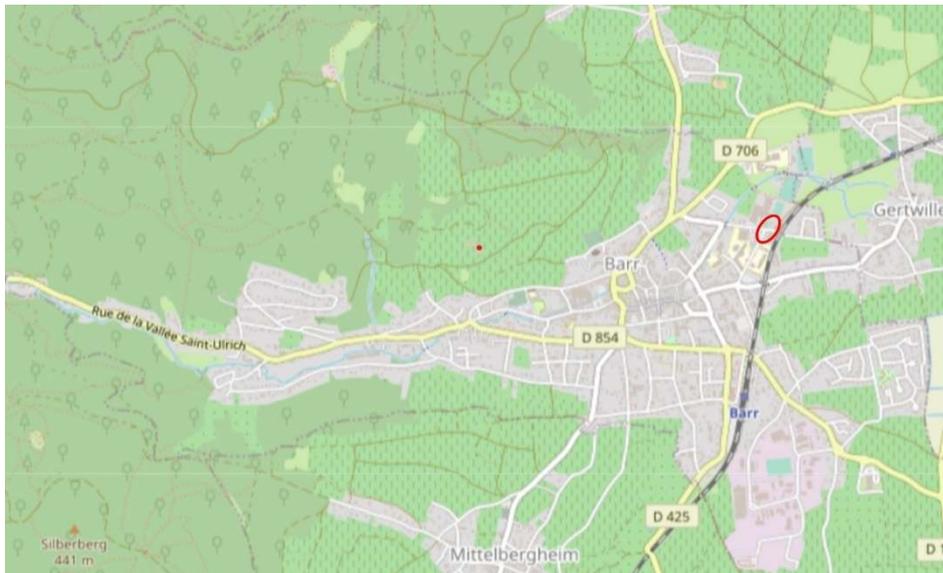
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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 l'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 - 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, ...).

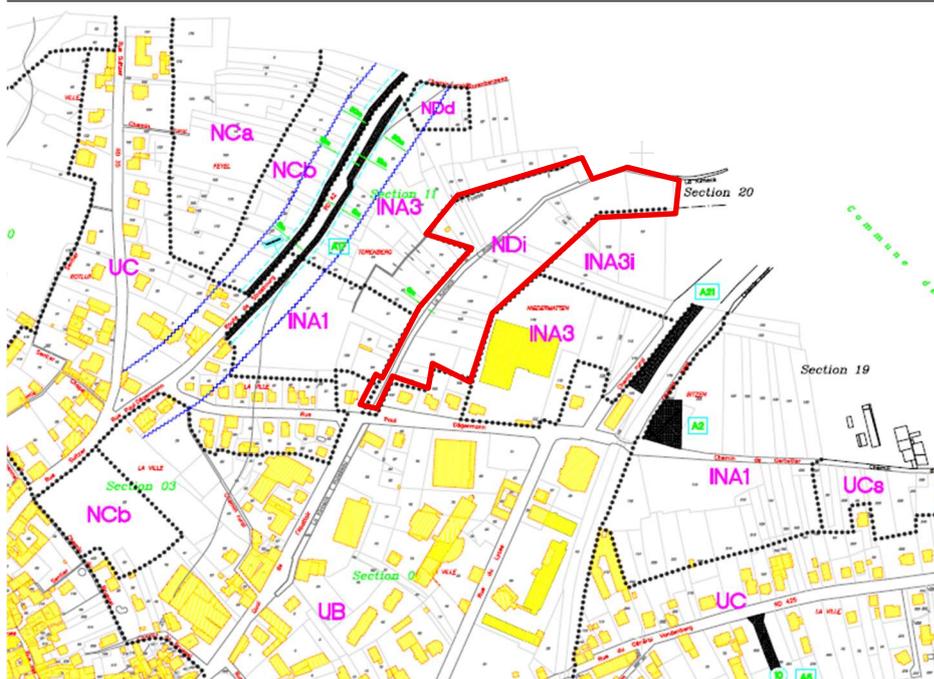
Ainsi le règlement de l'ancienne zone NDi du POS précisait :

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 naturelle 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 ».

En effet, cette zone accueillait déjà en 2019 (élaboration du PLUi), un skatepark, une partie d'un terrain de football, des terrains de pétanque, des zones de circulations entre les équipements, un espace vert urbain (artificialisé).

Aujourd'hui, les collectivités portent un projet structurant pour le territoire, d'aménagement d'un nouveau pumptrack et d'un nouveau skatepark sur ce site « Jardin des sports » situé juste à l'arrière

du centre sportif du Piémont. Ce projet d'intérêt collectif à destination des habitants du territoire est important pour les collectivités notamment car il intègre une stratégie plus globale de déploiement d'une politique de promotion de l'usage du vélo et du sport dès le plus jeune âge.

Ainsi la correction de cette erreur matérielle, engageant le reclassement de cette zone N en N « loisirs » (Secteur de taille et de capacité limitée) est rendue nécessaire.

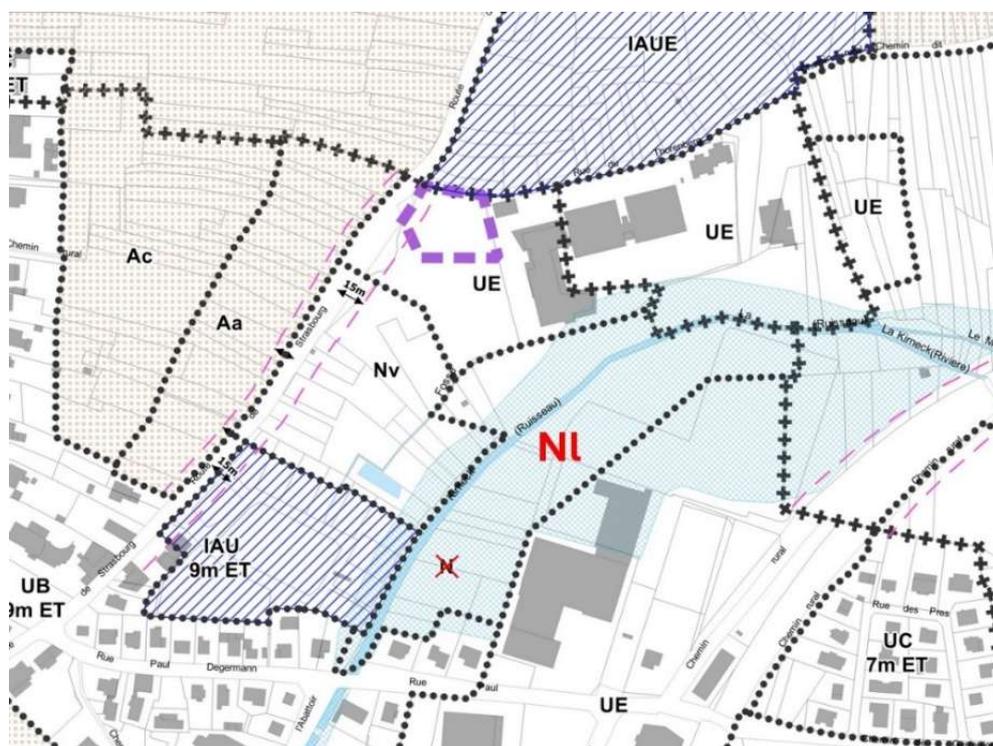
Cette évolution de zonage, au-delà de la considération de l'erreur matérielle, est rendue possible par modification du PLUi car elle n'engage pas de réduction de zone naturelle et agricole.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°8 au 1/2000^e) : reclassement de la zone N en NI ;
- le règlement écrit du secteur de zone NI - article 2, alinéa 7 qui nécessite d'être ajusté.

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



Extrait du règlement écrit modifié :

7. Dans le secteur NI, 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 ~~40%~~ **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

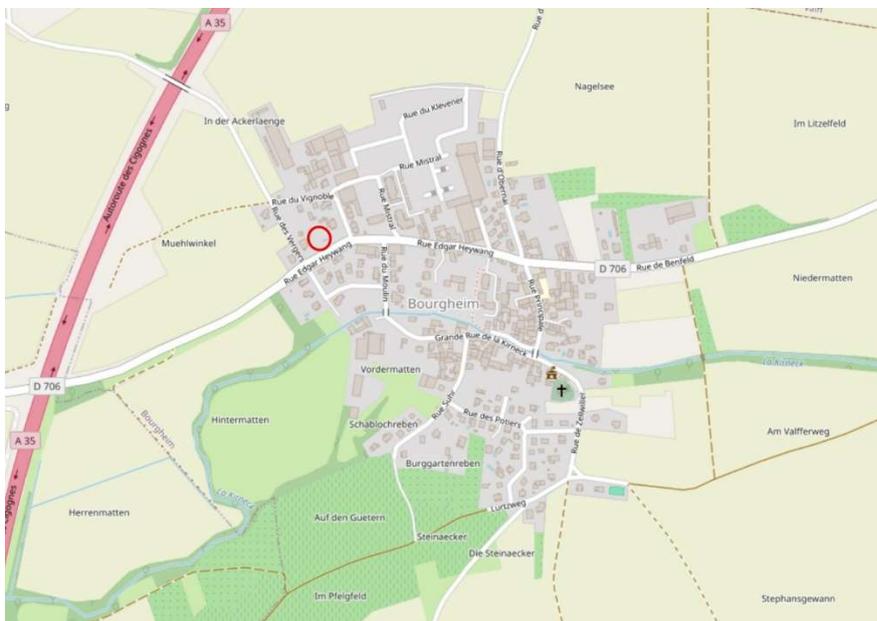
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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.

4. 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.

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

A compléter

Extrait de la liste des emplacements réservés : 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

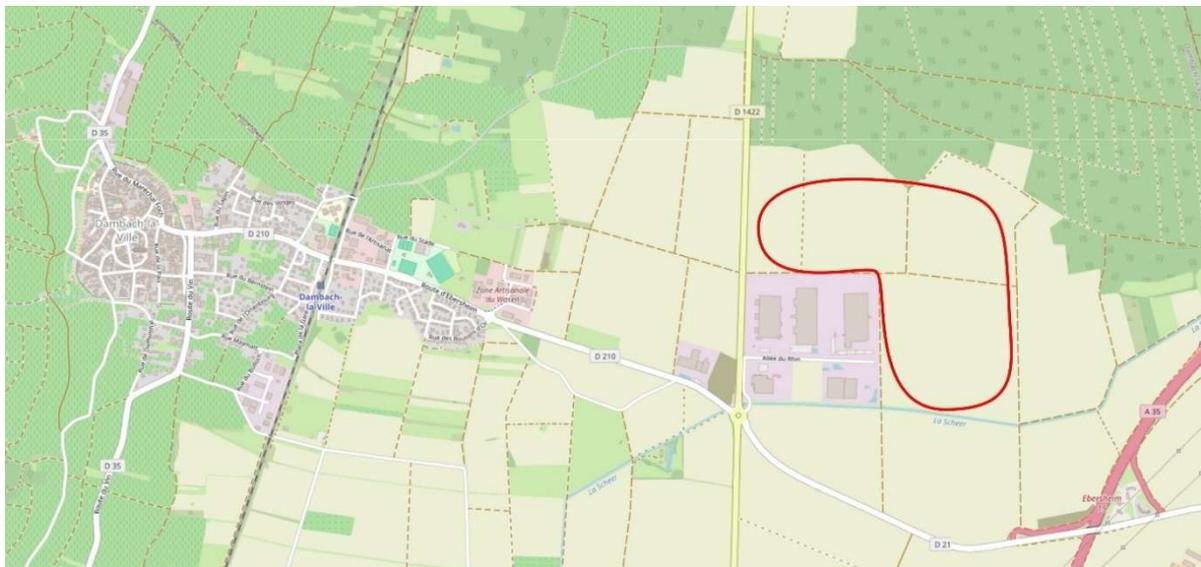
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	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.

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

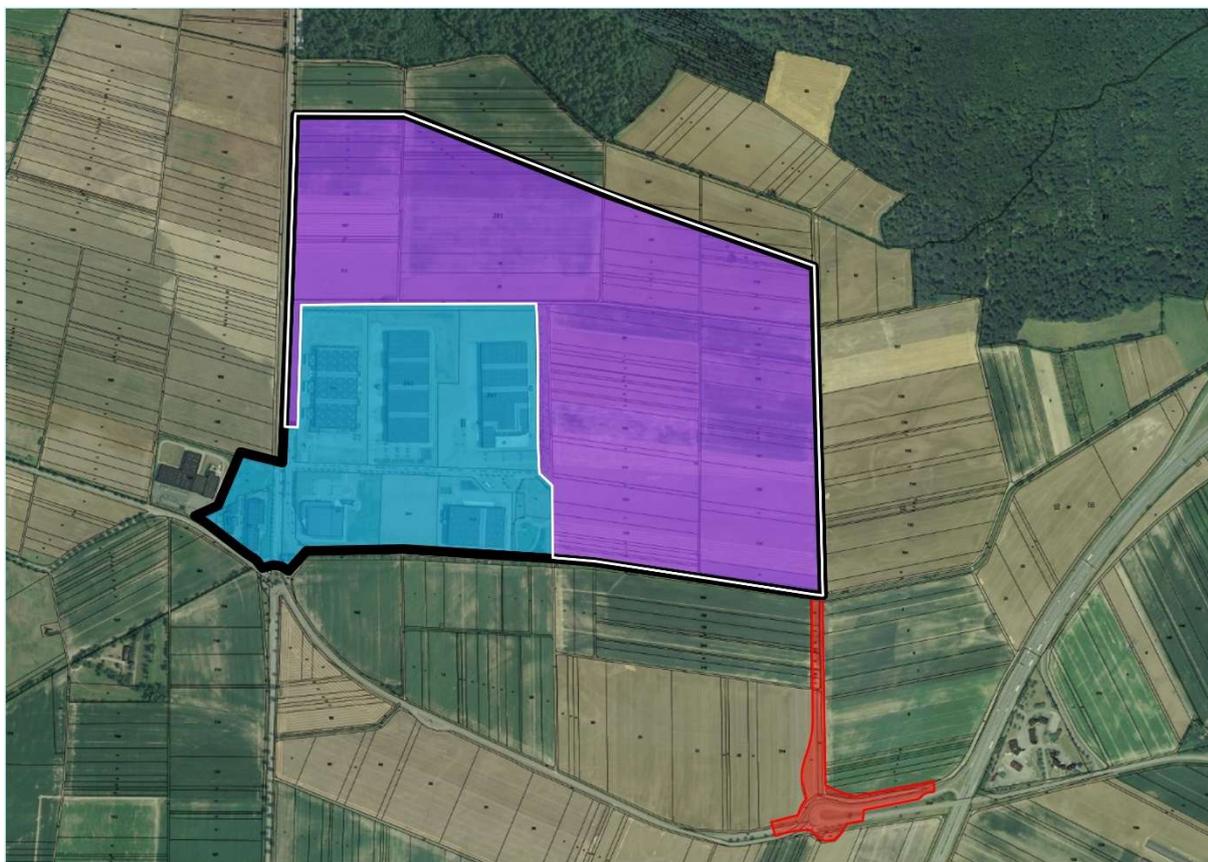
a. [Présentation, explications, justifications](#)



Source : OpenStreetMap

Le projet d'extension du « Parc d'Activités d'Alsace Centrale » (anciennement dénommé « 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.

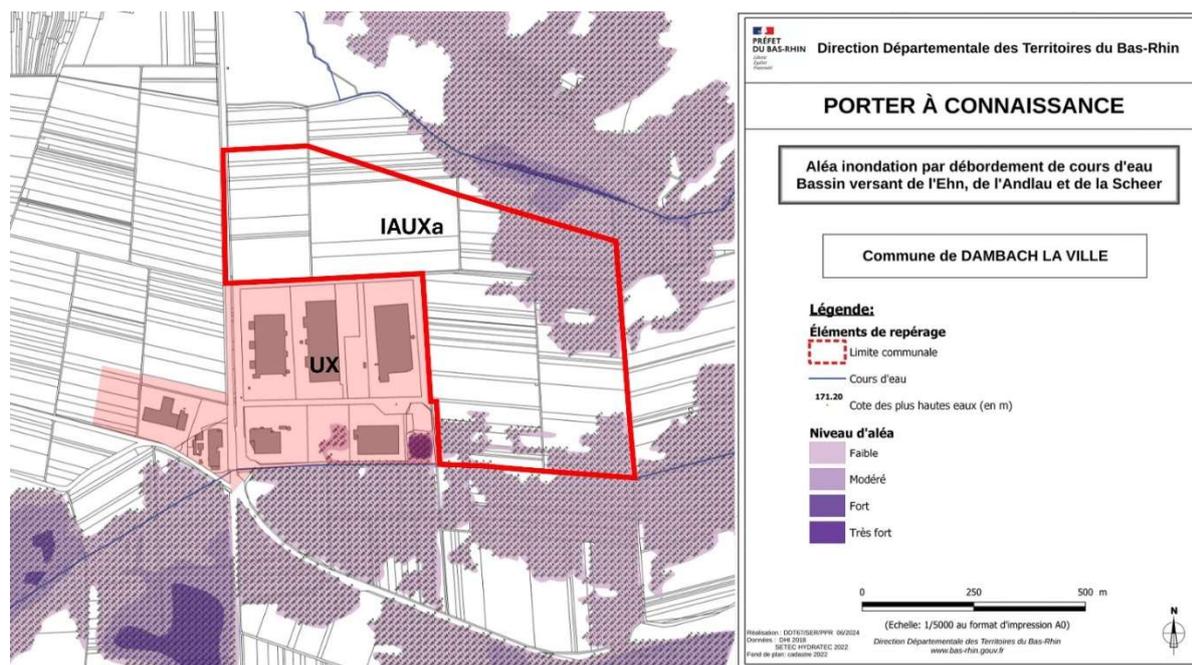


- | | |
|---|---|
|  Périmètre de la ZAC |  Périmètre de l'OAP (zone IAUXa) |
|  1 ^{ère} tranche de la ZAC aménagée (zone UX) |  Emplacement réservé |
|  2 ^e tranche de a ZAC à aménager | |

L'OAP relative à cette zone pour l'extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale nécessite d'être réajustée au regard du **nouveau « Porter à connaissance » (PAC) aléa inondation généré par les crues de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer**, notifié par l'Etat aux collectivités 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.

Carte des aléas du risque d'inondation généré par les crues de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer



Par ailleurs, l'OAP sectorielle est complétée afin de mieux préciser l'historique et les orientations stratégiques liées au projet, notamment pour mieux transcrire l'envergure régionale attendue pour le projet.

Enfin, la modification vise également à créer un emplacement réservé au niveau de la voie de desserte Sud à la zone depuis l'échangeur autoroutier et à adapter le scénario de desserte aux dernières données disponibles.

En effet, l'étude de circulation de 2022 a été actualisée en 2025, suite aux évolutions induites du projet par la présence de zones inondables. L'objectif principal de l'étude trafic de 2025 était de vérifier, par une simulation statique sur GIRABASE, si l'accès Sud par un quart d'échangeur direct, aujourd'hui classé en zone inondable, était toujours indispensable à la desserte du projet au regard des aménagements prévus à ce jour dans la zone (nombre de lots, surfaces cessibles, etc.).

Il en ressort que le carrefour RD210 / RD1422 est en capacité de supporter à lui seul le trafic supplémentaire lié au projet, avec même une réserve de capacité d'au moins 50% pour toutes les branches du giratoire, tant pour l'heure de pointe du matin que pour celle du soir (*Pour rappel, les calculs de l'étude de circulation ont été effectués avec des hypothèses hautes, ce qui donne une certaine marge de sécurité sur le long terme*).

En conclusion, l'actualisation de l'étude de circulation montre que le carrefour RD210 / RD1422 pourra supporter à lui seul le trafic supplémentaire généré par l'aménagement de la tranche n°2 de la ZAC tel qu'il est envisagé à ce jour, au regard du nouveau projet conditionné par la présence de zones inondables.

Aussi, sans être totalement écartée à ce jour, la réalisation de l'accès Sud à la zone depuis l'A35 n'est plus envisagée à court terme. Celui-ci pourra toutefois être réalisé ultérieurement en fonction des besoins. De la même manière et dans un souci de rationalisation du projet et de limitation de l'imperméabilisation du sol, le prolongement de la contre-allée le long de la RD1422 n'est plus nécessaire pour assurer la desserte de la zone, qui peut se faire par un point unique dans le prolongement de l'allée du Rhin.

Par conséquent, deux autres documents sont à mettre à jour de ces différentes évolutions :

- l'OAP communautaire « *Route Romaine* »,

- L'étude « entrée de ville » du rapport de présentation.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- l'OAP communautaire « *Route Romaine* » ;
- l'OAP sectorielle « *Parc d'Activités d'Alsace Centrale* », anciennement dénommée « *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) ;
- La liste des emplacements réservés qui est complétée ;
- L'étude « entrée de ville » du rapport de présentation.

• Incidences du projet sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Ajustement de l'OAP sectorielle « *Parc d'Activités d'Alsace Centrale* »

Extrait de l'OAP sectorielle actuelle « *Parc d'Activités d'Alsace Centrale* »

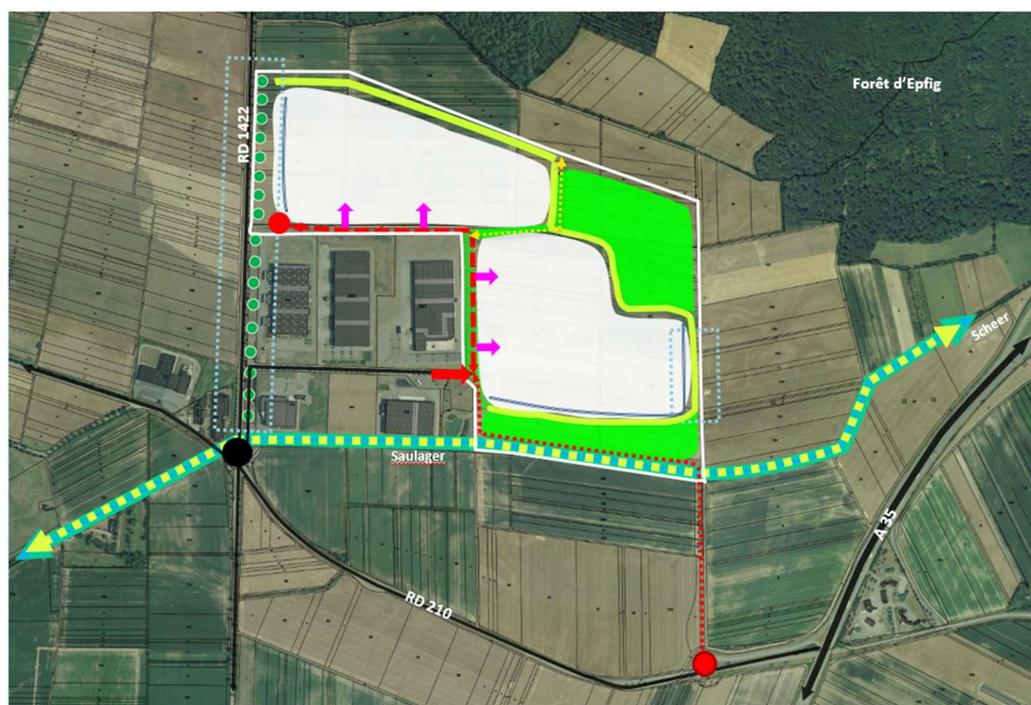


 Périmètre de l'OAP	 Entrée de ville à requalifier / à aménager
 Rond point existant	 Continuité écologique à préserver / à valoriser / à créer
 Accès à la zone à prévoir	 Lisière à conserver / à créer / à valoriser
 Voie existante	 Ripisylve à préserver / à restaurer
 Cheminement doux à aménager	 Fossé / cours d'eau à préserver / à valoriser
 Alignement d'arbres à préserver	 Façade exposée aux vues depuis l'A35 et la RD1422 à traiter qualitativement

Extrait de l'OAP sectorielle « Parc d'Activités d'Alsace Centrale » : modification proposée

(Voir tome des OAP pour OAP complète)

Schéma de principes d'aménagement ajusté de la zone IAUXa



Périmètre de l'OAP	Interfaces paysagères externes à traiter qualitativement (grand paysage)
Rond point existant	Continuité écologique à préserver / à valoriser / à créer
Voirie existante	Alignement d'arbres à préserver / conforter
Accès à la zone à prévoir	Fossé / cours d'eau à préserver / à valoriser
Voie principale à aménager à court terme et aire de retournement	Localisation préférentielle des espaces verts et naturels (aléa inondation)
Voie d'accès secondaire à aménager à moyen/long termes	Frange paysagère vive à aménager (15m minimum)
Carrefour à aménager à moyen/ long termes	Façades / interfaces à traiter qualitativement
Accès aux parcelles à prévoir	
Surface à urbaniser	
Perméabilité piétonne végétalisée à aménager jusqu'en limite de secteur	

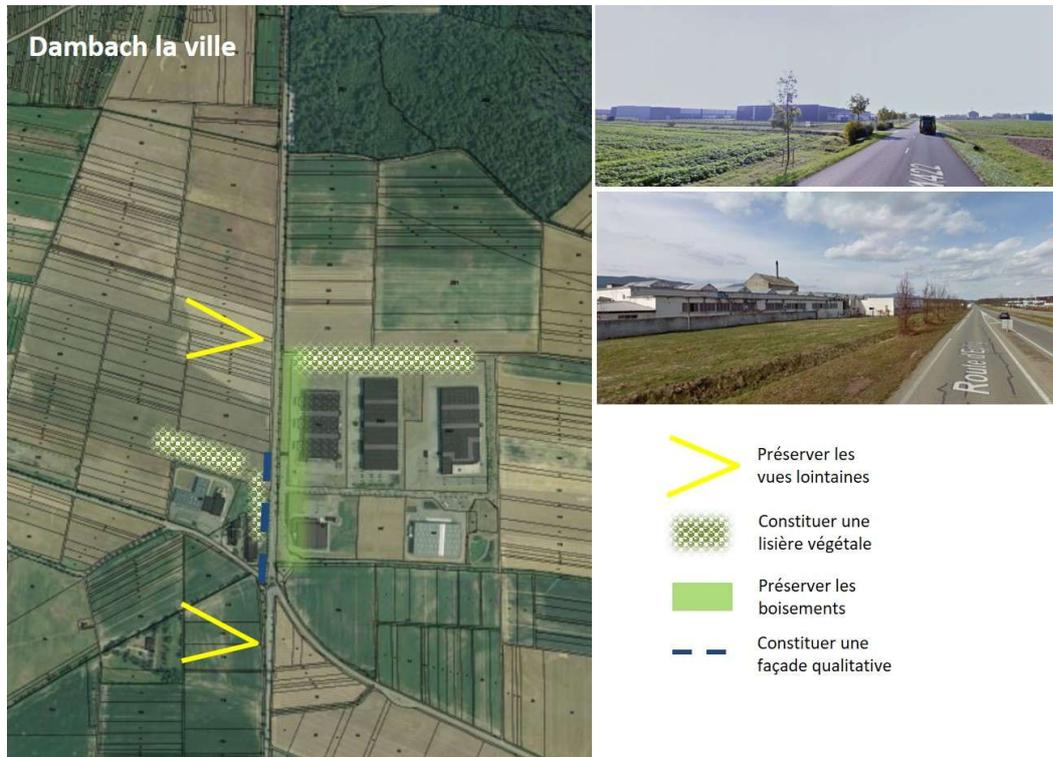
○ Ajustement de l'OAP communautaire « Route Romaine »

Les ajustements apportés au projet d'extension de la PAAC ont un impact sur l'OAP communautaire « Route Romaine », et notamment sur les lisières végétales à constituer afin d'intégrer les futurs bâtiments d'activités de la 2^{ème} tranche de la PAAC dans le paysage. L'aménagement de lisières végétales, au pourtour de la zone d'extension d'activités, répond à l'enjeu de protection de l'effet vitrine paysagère du Pays de Barr à partir de la RD 1422 et de l'A35.

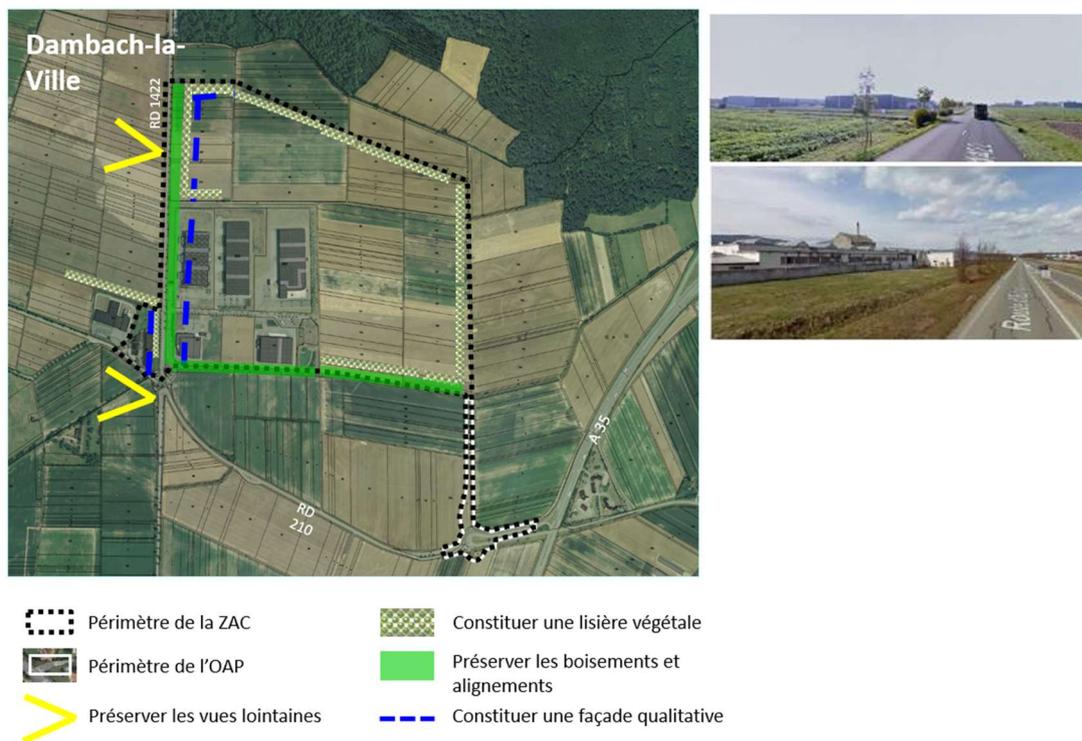
=> Les principes d'aménagement « constituer une lisière végétale » et « constituer une façade qualitative » sont compatibles avec les orientations du PADD du PLU du Pays de Barr de « Respecter

la qualité des paysages et articuler l'identité du territoire autour du triptyque de paysages (montagne, vignoble, plaine) ».

Extrait de l'OAP communautaire « Route Romaine » actuelle



Extrait de l'OAP communautaire « Route Romaine » : modification proposée



- **Incidences du projet sur le règlement graphique sur la liste des emplacements réservés**

Création de l'emplacement réservé DAM 20 au niveau de la voie de desserte Sud à la zone depuis l'échangeur autoroutier :

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



Le règlement graphique du PLUi du Pays de Barr qui est ajusté avec l'inscription d'un nouvel emplacement réservé DAM 20 relatif à l'aménagement d'une voie de desserte de la zone IAUXa à partir de la RD 210.

Extrait de la liste des emplacements réservés : modification proposée

⇒ Surface ER à compléter dans tableau ci-dessous

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - DAMBACH-LA-VILLE			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
DAM 01	Implantation d'un réservoir d'eau potable au lieu-dit « Steinhausen »	Commune	25,5
DAM 02	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural « Unterbuehlmattweg » au lieu-dit « Ziegelscheuer »	Commune	1,0
DAM 03	Aménagement d'une amorce de voie de 8 mètres d'emprise pour la desserte de la zone IAU à partir de la rue des Cigognes	Commune	3,7
DAM 04	Aménagement d'un sentier piétonnier de 2 mètres d'emprise débouchant sur la RD 35, en prolongement Ouest de la rue du Ramstein	Commune	2,0
DAM 05	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Vignoble, y compris les pans coupés aux deux extrémités	Commune	0,9
DAM 06	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue de Dieffenthal	Commune	9,1
DAM 07	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue Maymatt	Commune	0,4
DAM 08	Aménagement d'une amorce de voie de 6 mètres d'emprise débouchant sur la rue de l'Ortenbourg	Commune	2,1
DAM 09	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural prolongeant au Sud la rue de l'Ortenbourg	Commune	1,8
DAM 10	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Bolloch	Commune	7,9
DAM 11	Rectification d'un virage sur la RD 35 au Sud de l'agglomération	Commune	5,5
DAM 12	Aménagement d'une voie de 8 mètres d'emprise en bordure Ouest de la zone de hangars agricoles reliant assurant la jonction entre la rue Maymatt et le chemin rural dit « Schlettstadterweg »	Commune	8,8
DAM 13	Aménagement d'une amorce de voie de 5 mètres d'emprise pour l'accès à la zone IAU à partir de la rue Maymatt	Commune	0,5
DAM 14	Elargissement à 8 mètres d'emprise d'un chemin rural reliant la rue du Bernstein au Nord de la zone IAU	Commune	1,3
DAM 15	Elargissement à 2 mètres d'emprise du sentier assurant la desserte à l'Ouest de la zone IAU à partir de la rue de l'Ortenbourg	Commune	0,6
DAM 16	Création d'un parking	Commune	27,7
DAM 17	Agrandissement de la cour de l'école primaire	Commune	4,5
DAM 18	Aménagement d'un espace public dédié à un parking	Commune	7,2
DAM 19	Elargissement de 1 mètre d'emprise de la rue de Freppel	Commune	5,4
DAM 20	Aménagement d'une voie de X mètres d'emprise par élargissement d'un sentier existant afin d'assurer la desserte de la zone IAUx à partir de la RD 210	Commune	X

• Ajustement de l'étude « entrée de ville » du rapport de présentation

Pour mettre à jour le scénario de desserte sans contre-allée le long de la RD1422 :

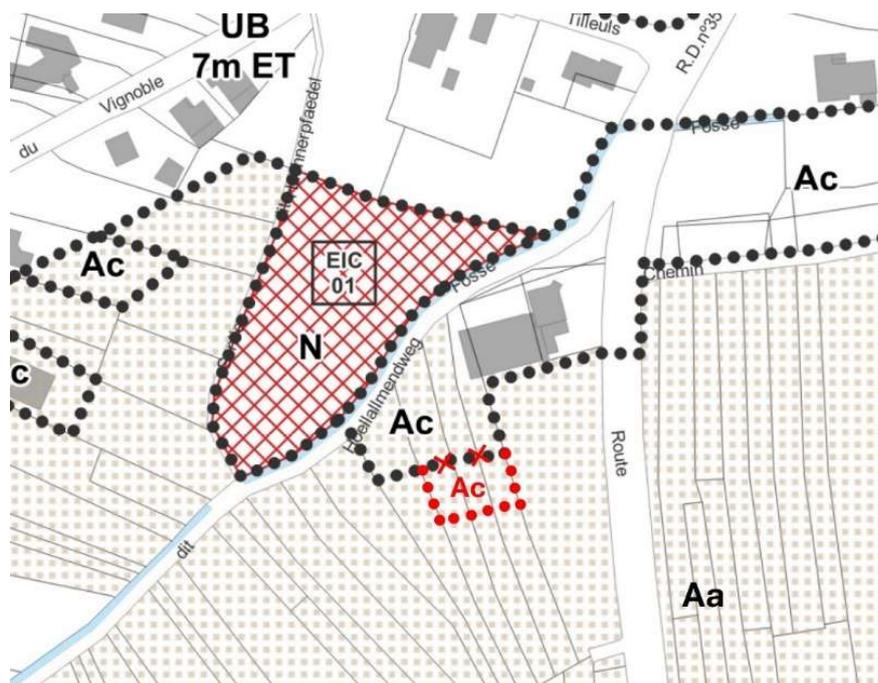
Extrait de l'étude « entrée de ville » : modification proposée

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														

Ce point de modification

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



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

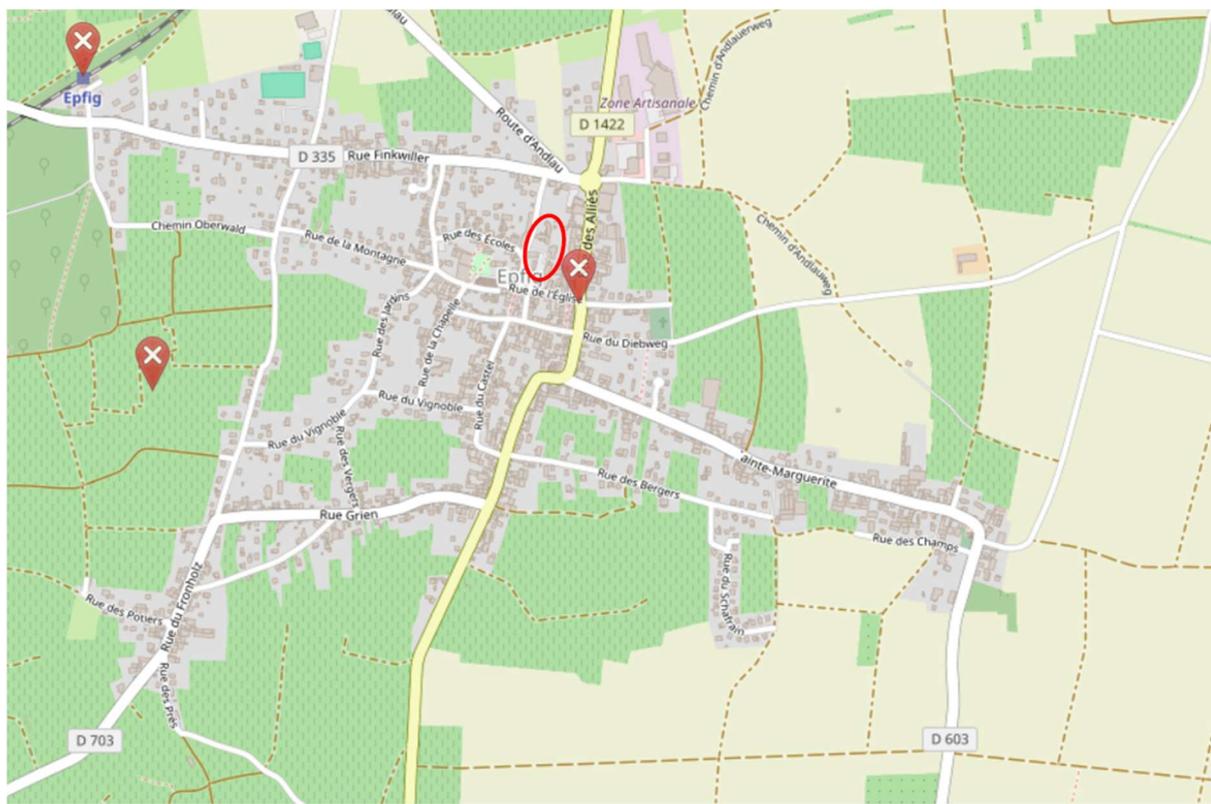
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels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

Ce point de modification

7. 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.

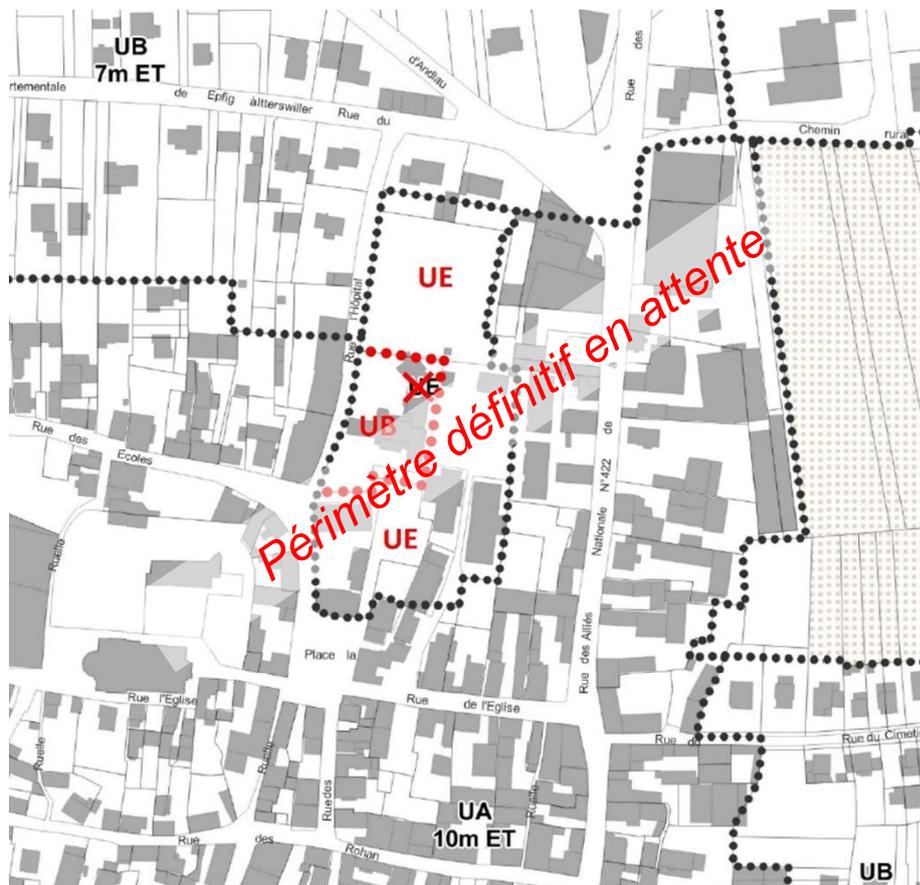
Quant à la partie non bâtie du site, elle est maintenue en zone urbaine à destination d'équipements publics (UE) en attente de plus de visibilité sur le devenir de la partie non bâtie du site.

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



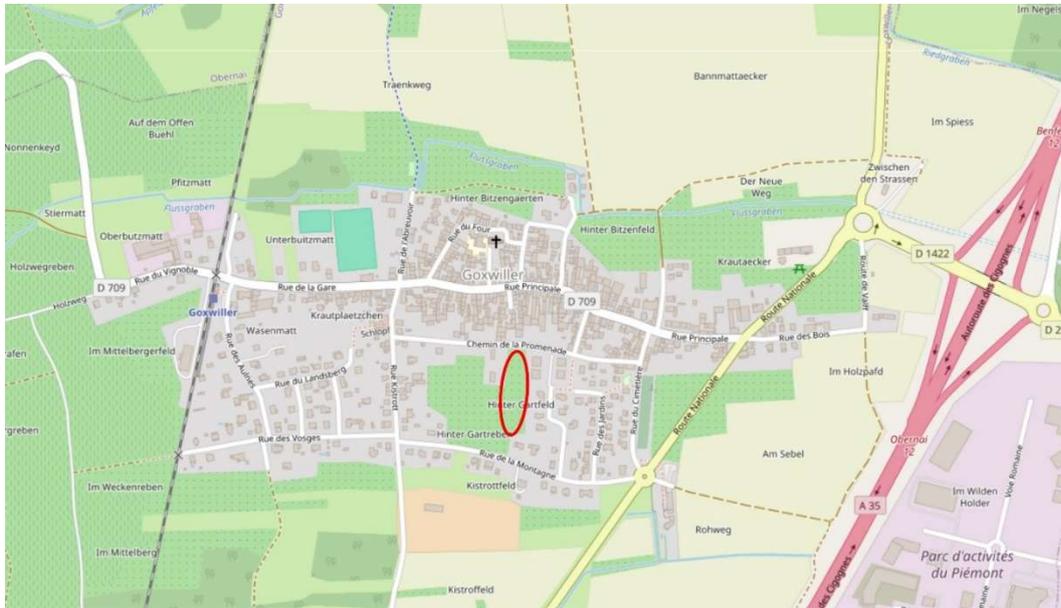
c. Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	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														

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

a. Présentation, explications, justifications

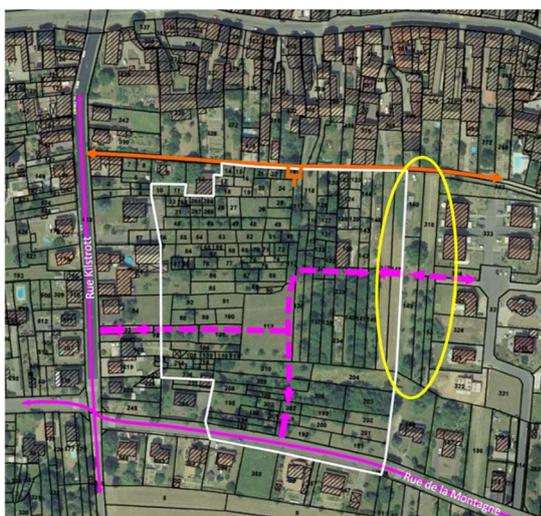
Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

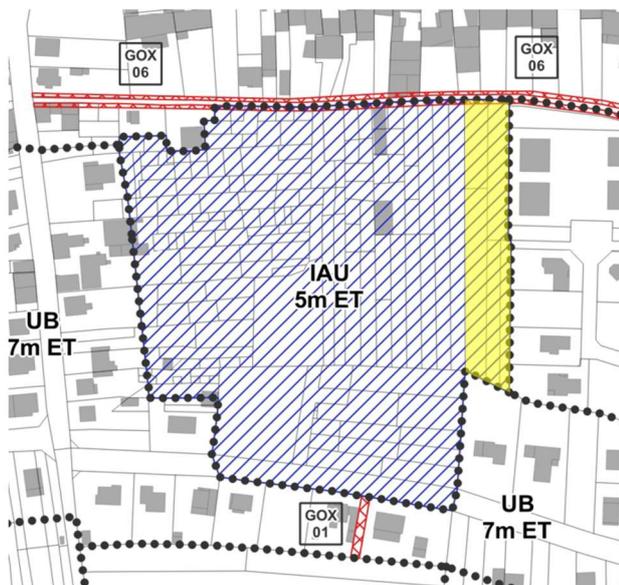
Ce point de modification concerne la rectification d'une erreur matérielle survenue au niveau de la partie Est de la zone IAU « rues Kilstrott et Montagne ». En effet, les cinq parcelles (n°149, 150, 152, 153 et 318) de la zone IAU ne sont pas intégrées à l'OAP sectorielle, contrairement au périmètre 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
- Voie existante
- Voie à créer / aménager
- Amorce de cheminement doux

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.

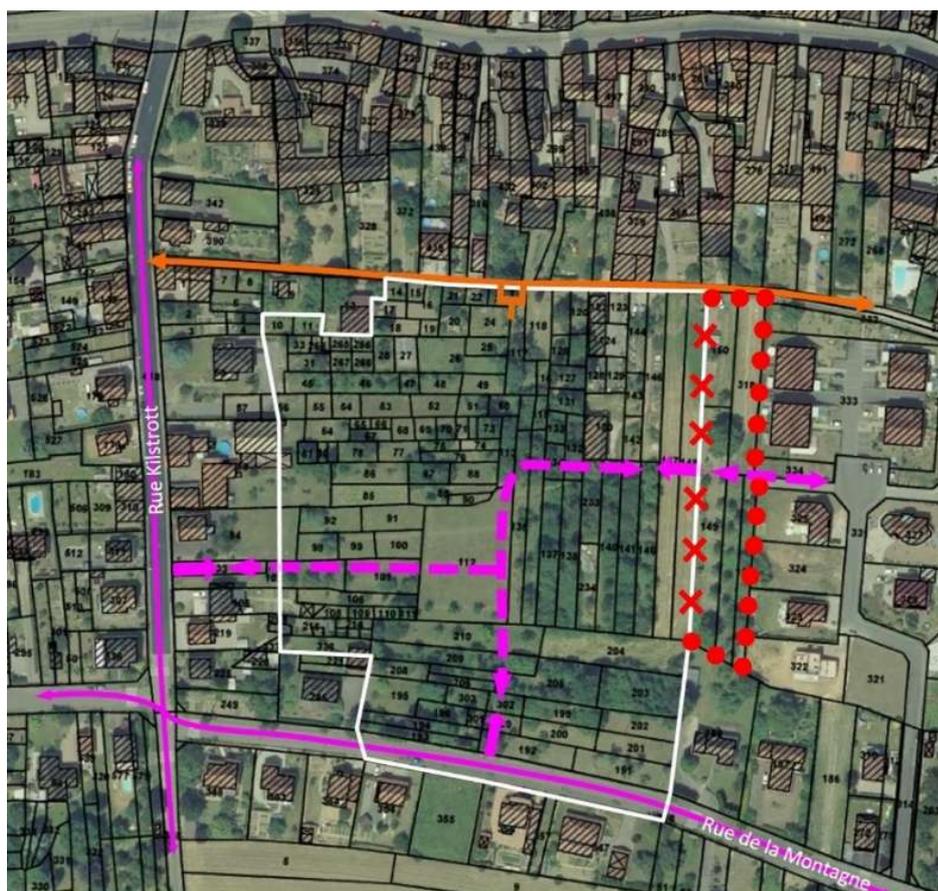
Ce point de modification ne remet pas en cause les autres orientations fixées à l'OAP, garantes de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement futur. D'autre part, il n'a aucune incidence sur le milieu agricole, naturel ou forestier et ne réduit par conséquent aucune protection.

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



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

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

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

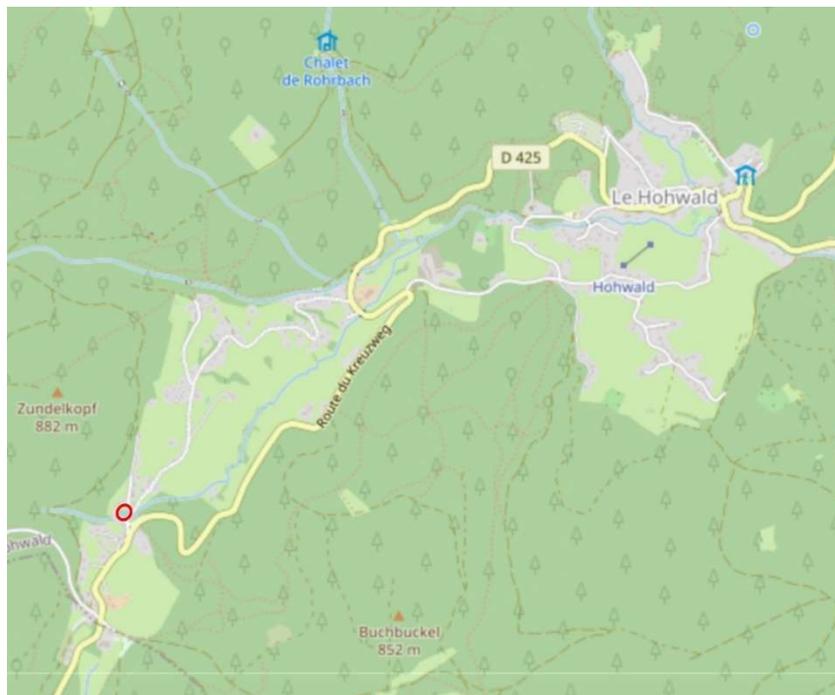
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti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

9. LE HOHWALD - RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE NATURELLE « NE »

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

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



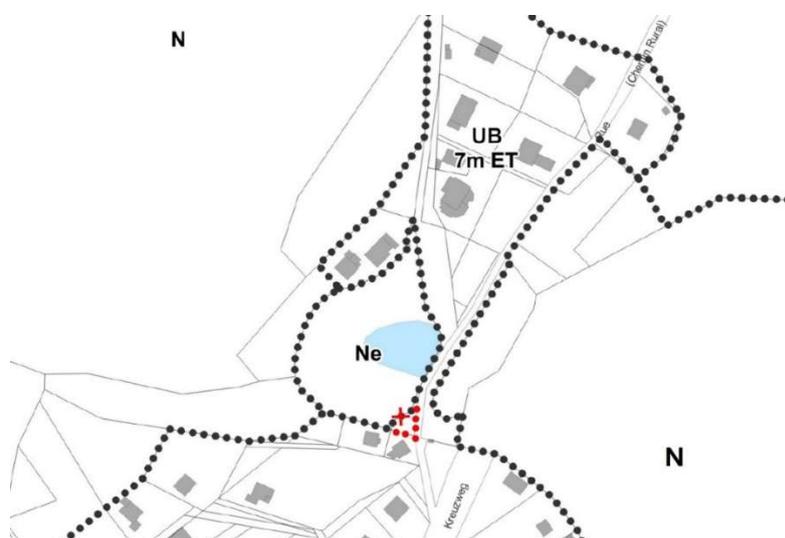
Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr (approuvée le 07.01.2025), la parcelle (n°192 section n°1, d'environ 1,35 ares), correspondant à l'étang de Zundelkopf, initialement classée en zone urbaine UB, et dont la propriété foncière appartient à la collectivité, a été reclassée en 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.

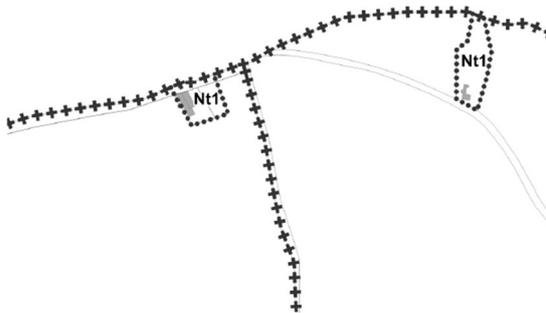
10. LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT AU NIVEAU DE L'AUBERGE DE LA ROTHLACH

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Extrait du règlement graphique (zonage)



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 écrit - 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

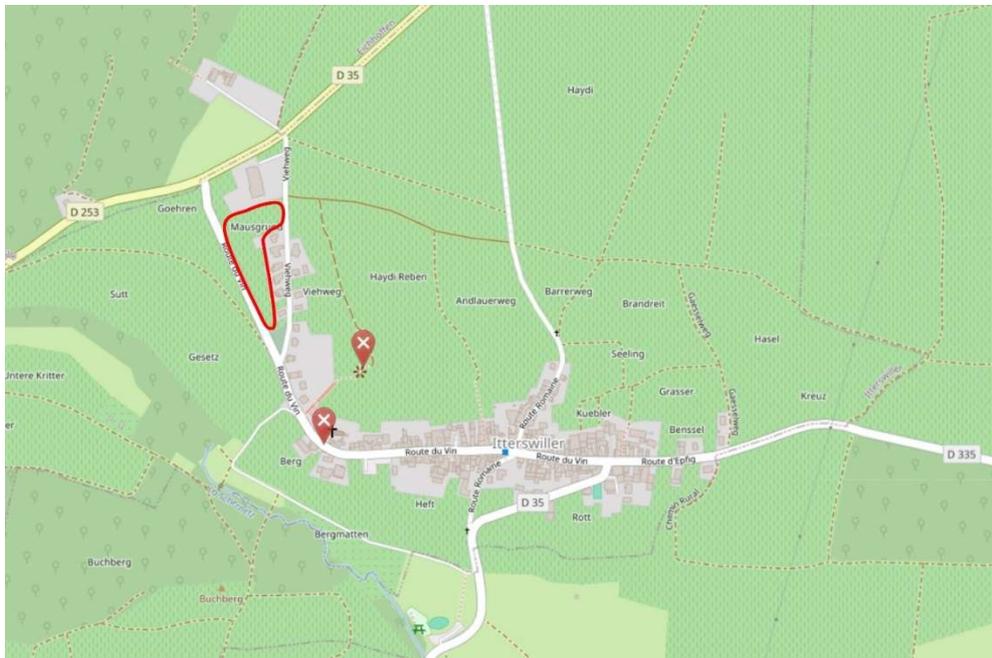
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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.

11. 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

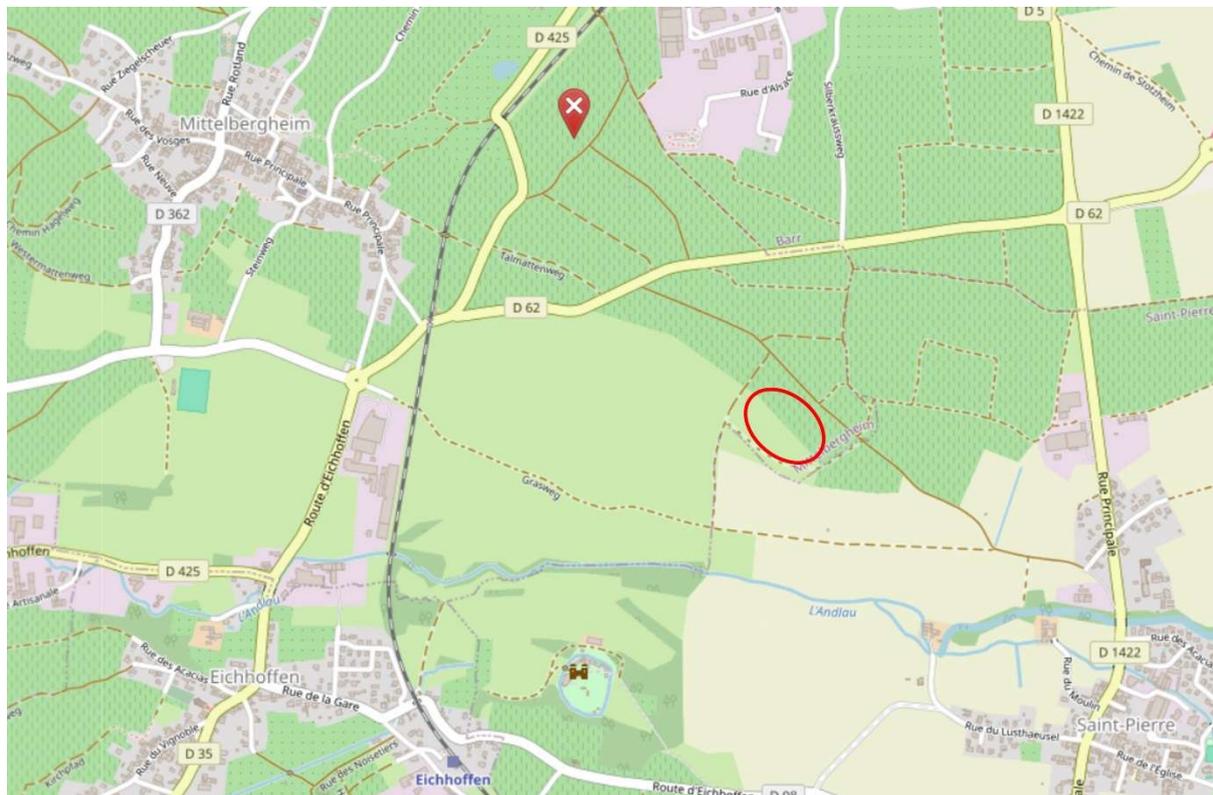
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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														

Ce point de modification

12. 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

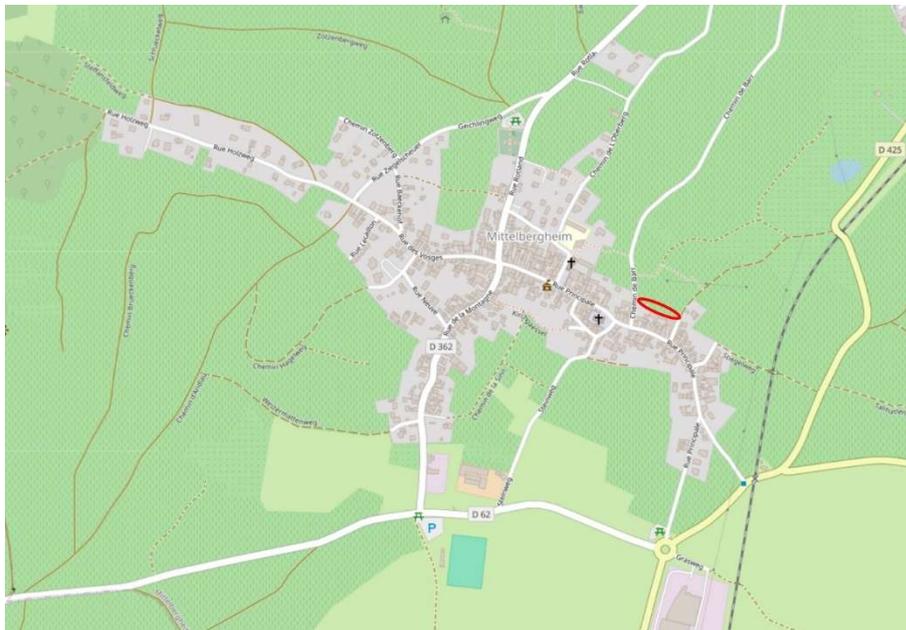
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels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

Ce point de modification

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

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

Localisation du point de modification :

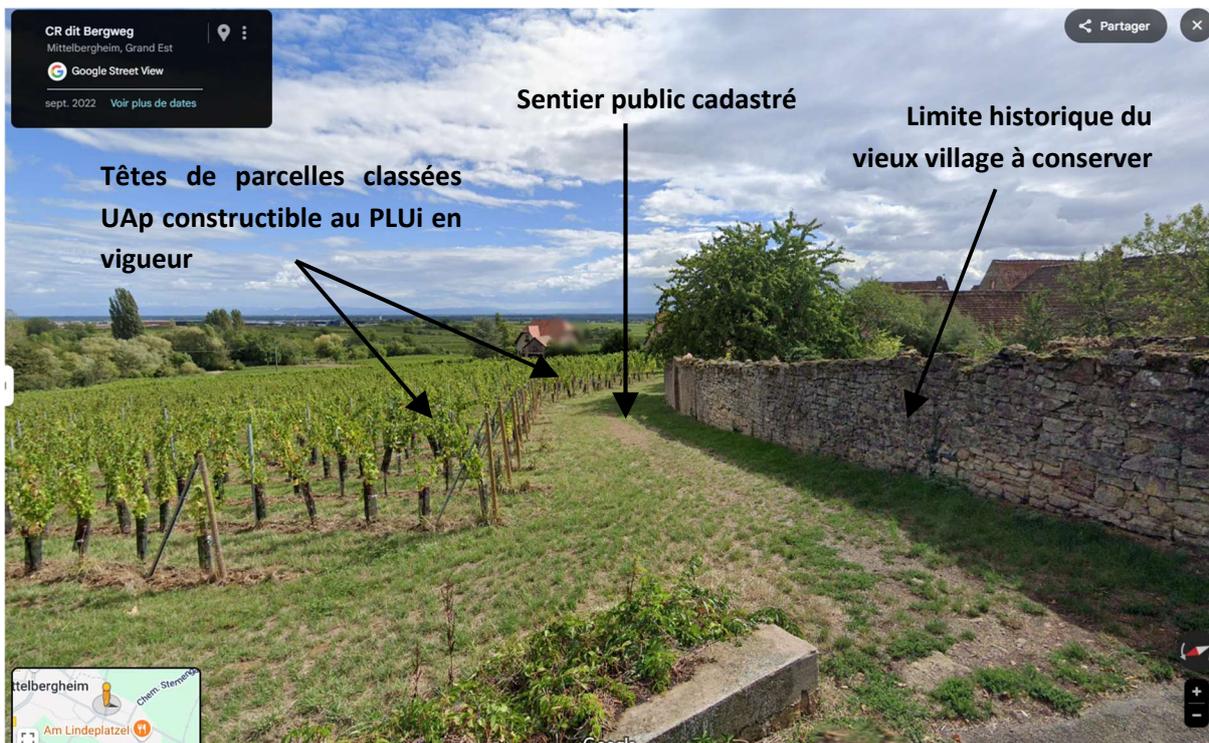


Source : OpenStreetMap



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.



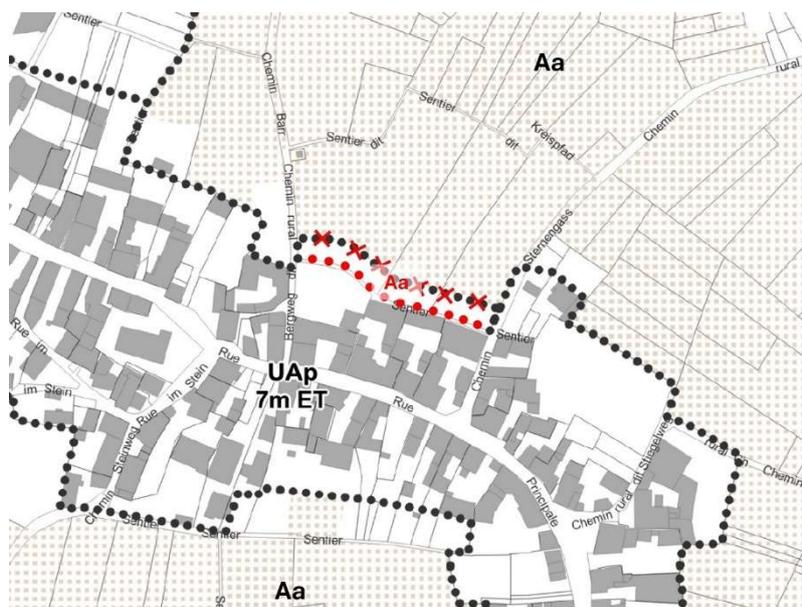
Par conséquent, la commune souhaite procéder au reclassement des bouts de parcelles situées au-delà du sentier communal, afin de les intégrer dans la zone agricole inconstructible Aa.

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 et viticoles.													
Incidences résiduelles														

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

14. VALFF - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES CONNEXES 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 :

Extrait du règlement écrit – dispositions applicables à toutes les zones – article 2 : proposition de modification

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

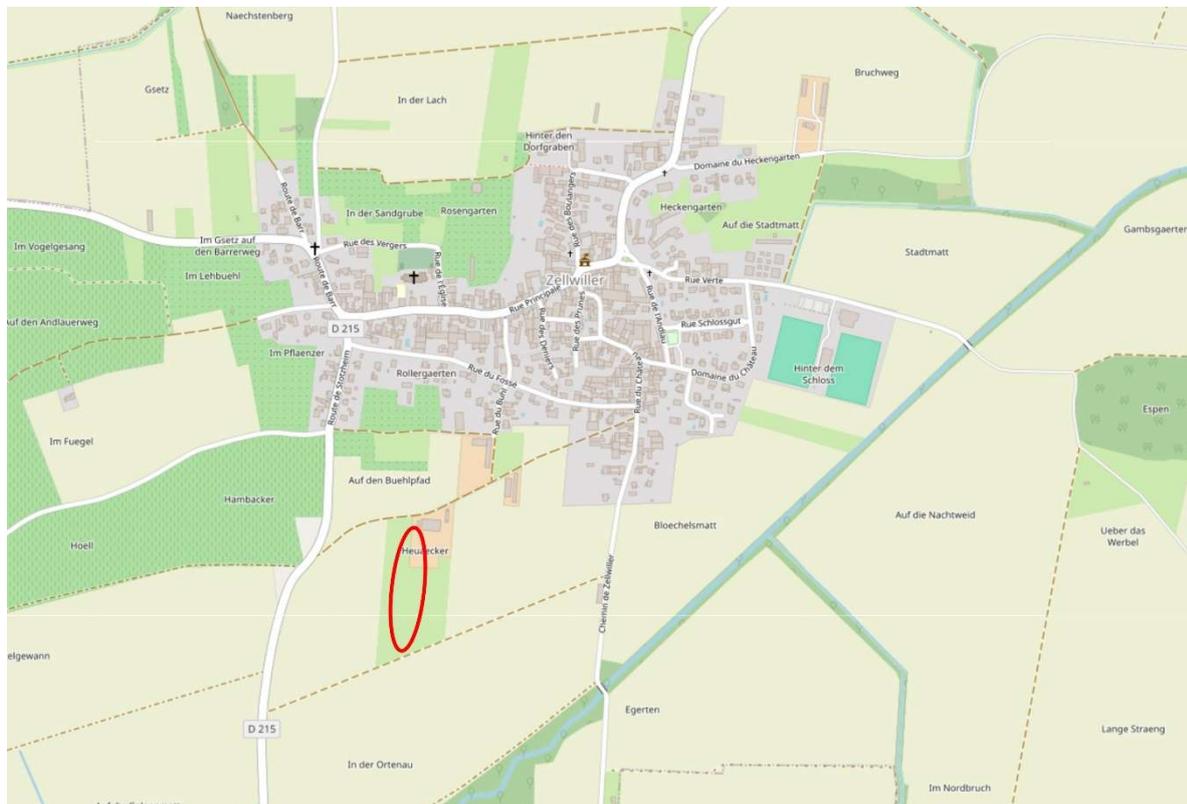
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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.

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

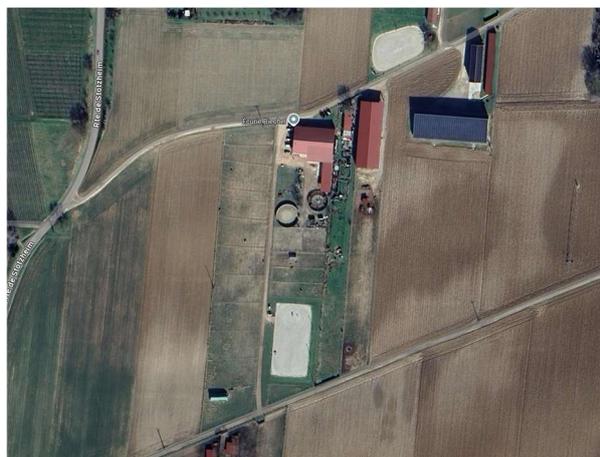
a. Présentation, explications, justifications

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.



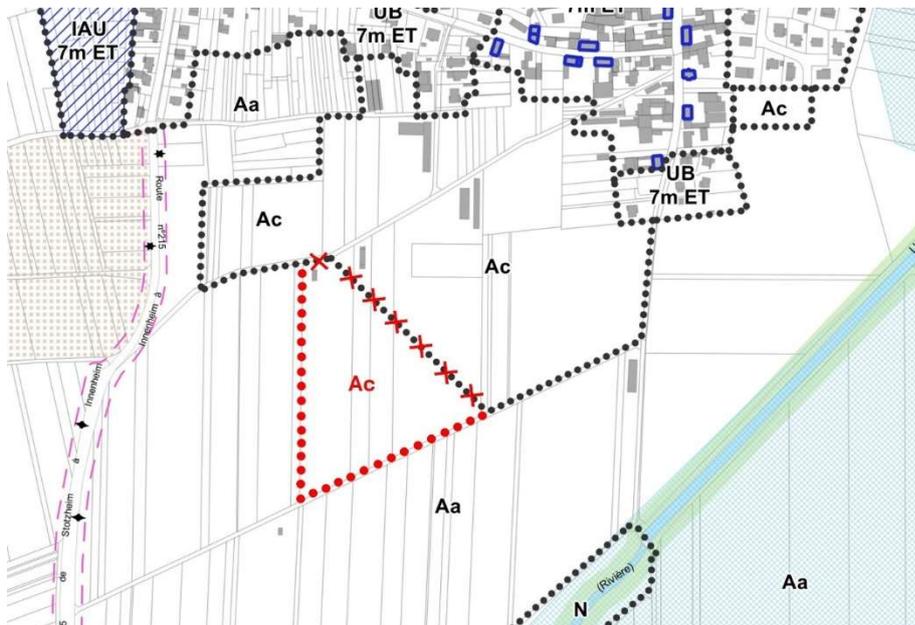
La zone agricole constructible (Ac) est étendue jusqu'au chemin au Sud afin d'intégrer la parcelle n°68 section 50 qui comprend les constructions et installations de l'écurie.

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														

Ce point de modification