

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE ORDINAIRE

SEANCE DU 23 JANVIER 2024

Nombre de membres du
Conseil de Communauté

élus :
45

L'an deux mille vingt-quatre à 18 heures, le 23 janvier

Le Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Barr étant assemblé en **session ordinaire**, réuni au siège de la Communauté de Communes, après convocation légale en date du 15 janvier 2024 conformément aux articles L2121-10, L2121-12 et L2541-2 et L5211-6 du CGCT, sous la Présidence de Monsieur Claude HAULLER, Président

Etaient présents : Mme Nathalie KALTENBACH, Mme Marièle COLAS-SCHOLLY, Mme Suzanne LOTZ, M. Vincent KOBLOTH, M. Vincent KIEFFER, M. Jean-Claude MANDRY, M. Thierry FRANTZ, Vice-Présidents

Nombre de membres qui
se trouvent en fonction :
45

Mme Caroline WACH, M. Fabien BONNET, M. Claude BOEHM, M. Gérard ENGEL, Mme Laurence MAULER, M. Jean-Daniel HERING, M. Gérard GLOECKLER, Mme Anémone LEROY-KOFFEL, M. Hervé WEISSE, Mme Ferda ALICI, M. André RISCH, M. Jean-Marie SOHLER, M. Jacques CORNEC, Mme Doris MESSMER, M. Pascal OSER, Mme Evelyne LAVIGNE, Mme Pascale STIRMEL, M. Claude KOST, Mme Sabine SCHMITT, M. Rémy HUCHELMANN, Mme Suzanne GRAFF, M. Yves EHRHART, Mme Christine FASSEL-DOCK, Mme Marie-Josée CAVODEAU, M. Marc REIBEL, M. Denis RUXER, M. Jean-Marie KOENIG, M. Germain LUTZ, Mme Denise LUTZ-ROHMER, M. Denis HEITZ, M. Jean-François KLIPFEL,
Conseillers Communautaires

Nombre de membres qui
ont assisté à la séance :
39

Absents étant excusés :
Mme Florence WACK
M. Jean-Georges KARL
M. Patrick CONRAD
Mme Anne DIETRICH

Absents non excusés :
M. Pierre-Yves ZUBER
Mme Déborah RISCH

Procurations :
Mme Florence WACK a donné procuration à Mme Ferda ALICI
M. Jean-Georges KARL a donné procuration à Mme Christine FASSEL-DOCK
M. Patrick CONRAD a donné procuration à M. Claude HAULLER

Secrétaire de séance

M. Yves EHRHART

Assistaient en outre
à la séance

Mme Catherine COLIN, Directrice Générale des Services
M. Christophe PEIFER, Directeur Général Adjoint
Mme Céline KUNTZMANN, Assistante de Direction

**DELIBERATION
POINT N° 5**

OBJET : **PLUi Modification de Droit Commun N° 1 : justification et approbation de l'ouverture à urbanisation de 5 zones IIAU et IIAUE au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

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.

Afin de permettre la réalisation de projets qui concourent à la mise en œuvre de ces orientations du PADD du PLUi du Pays de Barr, le Conseil de communauté de la Communauté de Communes du Pays de Barr souhaite procéder à l'ouverture à l'urbanisation de **cinq réserves foncières** inscrites au PLU intercommunal :

- **trois réserves foncières destinées à de l'habitat** en les reclassant en zones à urbanisation future IAU :
 - o ouverture partielle de la réserve foncière IIAU - secteur « Bodenreben », située à l'Est de **Barr** et de la voie ferrée **pour 5,5 ha environ**,
 - o ouverture de la réserve foncière IIAU au Sud-Est du bourg d'**Epfig** pour environ **2,4 ha**,
 - o ouverture de la réserve foncière IIAU en entrée Est du village d'**Itterswiller** pour **0,16 ha environ**,
- **et deux réserves foncières destinées à des équipements collectifs et/ou publics** en les reclassant en zones à urbanisation future IAE :
 - o ouverture de la réserve foncière IIAUE, située au Nord-Ouest du bourg d'**Epfig** pour **1,97 ha**,
 - o ouverture partielle de la réserve foncière IIAU située à **Zellwiller** pour **0,15 ha**.

La loi exige que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (article 153-38 du code de l'urbanisation).

Cette délibération motivée, qui constitue une justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU au regard des capacités résiduelles, vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que les projets n'auraient pas pu être réalisés dans des conditions de faisabilité proches dans une zone urbaine ou dans une zone déjà ouverte à l'urbanisation.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

Cette justification d'ouverture à urbanisation s'appuie sur :

- une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant (potentiel brut de densification), développée en annexe 1,
- une justification de la difficulté à mobiliser le potentiel brut encore inexploité dans le tissu urbain existant en annexe 2,
- des éléments de justification de l'ouverture des zones IIAU en annexe 3.

En annexe 4, les cartes du potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine des différents secteurs sont présentées.

ENTENDU l'exposé de M. le Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de la Politique Foncière ;

VU la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et en particulier son article 136 ;

VU l'ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme ;

VU la loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, et notamment son article 17 ;

VU le décret N°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le Code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48 ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-1, L5211-9 et L5214-16 ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 mars 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;

VU la délibération N°081/07/2014 du 18 novembre 2014 du Conseil de Communauté portant transfert de la compétence à la Communauté de Communes du Pays de Barr en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale en perspective de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération N°054B/05/2015 du 1^{er} décembre 2015 du Conseil de Communauté portant prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr et définition des objectifs poursuivis ainsi que des modalités de concertation ;

VU la délibération N°081/07/2019 du Conseil de Communauté adoptée en séance extraordinaire du 17 décembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr et abrogation de la carte communale de la Commune de Reichsfeld ;

VU la délibération N°011/01/2022 du Conseil de Communauté adoptée en séance du 29 mars 2022 portant approbation de la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Barr ;

VU l'arrêté n°A06/2023 du 20 novembre 2023 prescrivant la modification de plan commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr

Accusé de réception en préfecture
68120034276-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

VU l'article 153-38 du Code de l'urbanisme qui exige que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »

CONSIDERANT que consécutivement à l'approbation de la modification simplifiée N°1 PLUi du Pays de Barr, il est apparu la nécessité d'engager une procédure de modification « classique » du PLUi qui est une procédure d'évolution rapide du PLUi pour répondre à des besoins avérés des communes d'évolution du règlement (écrit et graphique) du PLUi sur des sujets communs, de permettre de faire évoluer des OAP, de procéder à des ouvertures à l'urbanisation ciblées et de procéder à certaines régularisations spécifiques ;

CONSIDERANT que cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLUi dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone IAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation ;

CONSIDERANT que cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i),
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i)...

CONSIDERANT dès lors que ces différentes adaptations prescrites dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application d'une modification de droit commun du PLUi dans les conditions prévues aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT les différents éléments de justifications et d'analyses produits dans le rapport de présentation et dans les annexes ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré,

2 abstentions (M. Denis HEITZ et M. Jean-François KLIPFEL)

PREND une délibération motivée, qui constitue une justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU au regard des capacités résiduelles et qui vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que les projets n'auraient pas pu être réalisés dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone déjà ouverte à l'urbanisation :

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

DECIDE ainsi de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de **cinq réserves foncières** inscrites au PLUi selon :

- **trois réserves foncières destinées à de l'habitat** en les reclassant en zones à urbanisation future IAU :
 - o ouverture partielle de la réserve foncière IIAU - secteur « Bodenreben », située à l'Est de **Barr** et de la voie ferrée ;
 - o ouverture de la réserve foncière IIAU au Sud-Est du bourg d'**Epfig** ;
 - o ouverture de la réserve foncière IIAU en entrée Est du village d'**Itterswiller** ;
- **et deux réserves foncières destinées à des équipements collectifs et/ou publics** en les reclassant en zones à urbanisation future IAUE :
 - o ouverture de la réserve foncière IIAUE, située au Nord-Ouest du bourg d'**Epfig** ;
 - o ouverture partielle de la réserve foncière IIAU située à **Zellwiller**.

AUTORISE Monsieur Le Président à entamer toutes les démarches pour exécuter cette délibération et poursuivre la procédure relative à la modification de droit commun

ANNEXE 1 : ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT (POTENTIEL BRUT DE DENSIFICATION)

L'identification des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine vise à repérer deux gisements fonciers potentiellement constructibles : les jardins / cœurs d'îlots et les dents creuses. Les projets en cours ont également été repérés et sont défalqués du potentiel brut.
(Des opérations ponctuelles en cours de réalisation)

1. Ville de BARR

Barr

Tissu urbain à vocation principale d'habitat	Superficie en ha	
Jardins / cœurs d'îlots	20,53	<i>environ</i>
Dents creuses	10,23	<i>environ</i>
Total	30,76	<i>environ</i>
Projets en cours	1,11	<i>environ</i>

A ce jour, la Ville de Barr dispose d'un potentiel brut en « jardins / cœurs d'îlots » dans le tissu urbain de 20,5 ha environ et en « dents creuses » dans le tissu urbain de 10,2 ha environ. Les projets en cours d'aménagement dans le tissu urbain représentent 1,1 ha environ.
Ce potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 30,8 ha est difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Commune d'EPFIG

Epfig

Tissu urbain à vocation principale d'habitat	Superficie en ha	
Jardins / cœurs d'îlots	4,72	<i>environ</i>
Dents creuses	10,38	<i>environ</i>
Total	15,10	<i>environ</i>
Projets en cours	4,86	<i>environ</i>

A ce jour, la commune d'Epfig dispose d'un potentiel brut en « jardins / cœurs d'îlots » dans le tissu urbain de 4,7 ha environ et en « dents creuses » dans le tissu urbain de 10,4 ha environ. Les projets en cours d'aménagement dans le tissu urbain représentent 4,9 ha environ.
Ce potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 15 ha est difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Commune d'ITTERSWILLER

Itterswiller

Tissu urbain à vocation principale d'habitat	Superficie en ha	
Jardins / cœurs d'îlots	0,77	<i>environ</i>
Dents creuses	0,60	<i>environ</i>
Total	1,37	<i>environ</i>
Projets en cours	0,08	<i>environ</i>

A ce jour, la commune d'Itterswiller dispose d'un potentiel brut en « jardins / cœurs d'îlots » dans le tissu urbain de 0,8 ha environ et en « dents creuses » dans le tissu urbain de 0,6 ha environ. Les projets en cours d'aménagement dans le tissu urbain représentent 0,08 ha environ. Ce potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 1,4 ha est difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4. Commune de ZELLWILLER

Zellwiller

Tissu urbain à vocation principale d'habitat	Superficie en ha	
Jardins / cœurs d'îlots	1,08	<i>environ</i>
Dents creuses	1,32	<i>environ</i>
Total	2,40	<i>environ</i>
Projets en cours	0,56	<i>environ</i>

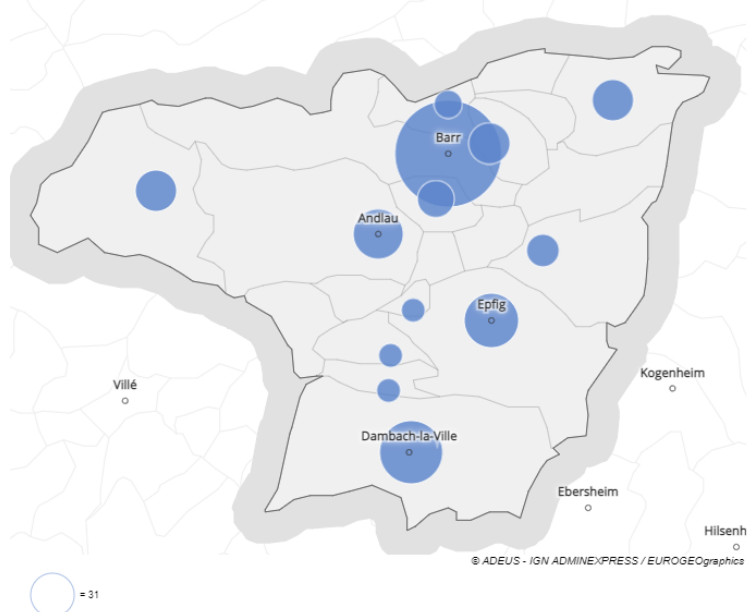
A ce jour, la commune de Zellwiller dispose d'un potentiel brut en « jardins / cœurs d'îlots » dans le tissu urbain de 1,08 ha environ et en « dents creuses » dans le tissu urbain de 1,32 ha environ. Les projets en cours d'aménagement dans le tissu urbain représentent 0,56 ha environ. Ce potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 2,4 ha est difficilement mobilisable pour l'aménagement d'un équipement public et/ou collectif, d'autant plus que la collectivité ne dispose pas de foncier dans le tissu urbain.

5. Analyse de la vacance

L'analyse de la vacance montre que des logements privés vacants depuis 2 ans, et plus en 2020, sont localisés majoritairement dans les polarités (Barr, Andlau, Dambach-la-Ville, Epfig) et dans la commune de montagne (Le Hohwald).

Cette vacance touche essentiellement des logements anciens en mauvais état et pas adaptés aux nouveaux modes de vie.

Ces logements vacants sont difficilement mobilisables immédiatement, à court terme et nécessitent une intervention plus globale (aides financières fortes type Anah...).



ANNEXE 2 : JUSTIFICATION DE LA DIFFICULTE A MOBILISER LE POTENTIEL BRUT ENCORE INEXPLOITE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Le tissu urbain existant des communes de Barr, d'Epfig et d'Itterswiller présente différentes caractéristiques limitant les capacités de densification, à hauteur des besoins en logements nécessaires des communes de Barr, d'Epfig et d'Itterswiller et du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine du territoire intercommunal.

Les **centres anciens villageois traditionnels** (zone UA) sont caractérisés par un tissu urbain globalement très dense. Leurs caractéristiques typo-morphologiques limitent fortement les possibilités de densification. Quant aux fonds de jardins, ils sont enclavés et/ou difficiles d'accès. Par ailleurs, l'enclavement des espaces non bâtis, situés en cœur d'îlot et entourés par des constructions et/ou leur localisation au droit de voiries très étroites, et présentant un morcellement parcellaire important difficilement mobilisable au regard du nombre conséquent de propriétaires, peuvent difficilement supporter un nombre important de nouveaux logements.

Les **tissus bâtis hétérogènes et mixtes, extension du centre ancien** (zone UB) sont caractérisés par un habitat plus diffus et hétérogène. Ces tissus sont parfois denses et proches des formes urbaines rencontrées dans les centres anciens traditionnels et parfois très peu denses et constitués d'un habitat pavillonnaire diffus. Ces caractéristiques génèrent des espaces non bâtis plus importants que dans les centres anciens traditionnels ou dans les lotissements pavillonnaires, mais difficilement mobilisables à court terme.

Le **tissu pavillonnaire à vocation principalement résidentielle** (UC) est constitué d'un habitat individuel sous une forme « organisée ». Ce sont des quartiers réalisés via des procédures de lotissements ou permis groupés, opérant un découpage homogène du parcellaire, et une implantation des constructions au centre du terrain.

Les capacités de densification y sont très limitées du fait de la forme urbaine très homogène, qui ne dégage aucune dent creuse ou espace non bâti conséquent (fonds de jardins notamment). Les évolutions au sein de ces quartiers portent essentiellement sur des extensions limitées du bâti existant, l'ajout de constructions annexes ou de piscines, de surélévation de constructions.

D'autres évolutions plus significatives, dans le cadre fixé par le règlement, seront possibles dans les années à venir, au gré des opportunités, par exemple au sein d'espaces plus conséquents formés par l'addition de plusieurs parcelles limitrophes.

Les communes de Barr, d'Epfig, d'Itterswiller et de Zellwiller ne disposent pas de foncier dans le tissu urbain existant. D'autre part, il n'est pas possible de mobiliser dans l'immédiat du potentiel

Reçu en préfecture de la Moselle
067-209034270-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de réception préfecture : 29/01/2024

brut de foncier, appartenant à des particuliers pour réaliser une/des opération(s) d'aménagement d'ensemble d'habitat ou d'équipements.

ANNEXE 3 : ELEMENTS DE JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE DES ZONES IIAU

1. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU - secteur « Bodenreben » à BARR

En tant que pôle urbain attractif, qui dispose d'un rayonnement à l'échelle du territoire du Pays de Barr, et en cohérence avec son positionnement dans l'armature urbaine du PLUi, la ville de Barr, bien desservie en termes d'infrastructures routières et ferroviaire, concentre une partie du développement du territoire.

Depuis l'approbation du PLUi le 17.12.2019, la commune a connu un développement qui s'est effectué par des opérations ponctuelles, réalisées au « coup par coup », généralement dans les « dents creuses » du tissu urbain., par l'aménagement de la première tranche du quartier « Bodenreben 1 » et par la réalisation du quartier Torenberg (1,56 ha) en entrée Nord-Est de la ville.

Le quartier « Bodenreben 1 » de 2,5 ha, comprend 83 logements répartis de la façon suivante : 34 logements individuels, 7 logements d'habitat intermédiaire sous forme de maisons accolées, 42 logements en collectif, dont 10 logements sont dédiés à de l'habitat social.

Afin de poursuivre son développement et de concourir à la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi, la collectivité envisage de poursuivre l'aménagement du secteur « Bodenreben 2 » à proximité de la gare en ouvrant partiellement à l'urbanisation la zone IIAU d'une superficie globale de 8,3 ha. Il s'agit de reclasser la partie Ouest de la zone IIAU en zone à urbanisation future mixte à dominante d'habitat IAU, d'environ 5,50 ha. Le reste de la zone sera maintenu en réserve foncière.

Le quartier « Bodenreben 2 » de 5,50 ha comprendra 153 logements répartis de la façon suivante : 56 logements individuels, 37 logements d'habitat intermédiaire, 62 logements en collectif dont 38 logements sont dédiés à de l'habitat social.

Le projet envisagé par la collectivité vise à créer un lien entre le quartier pavillonnaire du « Bodenfeld », de la première phase du quartier « Bodenreben 1 » et du centre-ville de Barr, ses écoles et ses commerces. Cet apport de population permettra de contribuer au maintien de l'ensemble des équipements collectifs et notamment les équipements scolaires dont les effectifs sont stables.

Cet aménagement ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*). A ce jour le potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 30,8 ha est très éparpillé et donc difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, les équipements et les réseaux, pensés et dimensionnés par anticipation, sont suffisants et capables d'absorber cette augmentation de population.

Quant à la zone IAU Jean Herrmann/chemin de Zellwiller, l'objectif de la collectivité est de conserver ce foncier dans l'unique but d'être pro-actif en cas d'opportunité faisant suite à un AMI ou alors afin de réaliser un « éco quartier ». Pour mémoire, la Ville de Barr n'est actuellement propriétaire que d'une petite moitié du total de la zone et elle ne prospecte pas sur la partie Ouest pour acquérir le foncier privé.

2. Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU à EPFIG

Depuis l'approbation du PLUi le 17.12.2019, la commune a connu un développement qui s'est effectué par des opérations ponctuelles, réalisées au « coup par coup », généralement dans les « dents creuses » du tissu urbain. Aucune des trois réserves foncières n'a fait l'objet d'une ouverture à urbanisation à ce jour.

En tant que bourg-centre attractif, qui dispose d'un maillage dense de commerces, services, artisans, viticulteurs, industrie,... qui lui confère une zone de chalandise intégrant toutes les petites communes alentour, et son positionnement de bi-pôle avec Dambach-la-Ville dans l'armature urbaine du PLUi, compatible et en continuité de celle du SCoT, la collectivité envisage de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, rue des Champs, classée en réserve foncière IIAU d'une superficie d'environ 2,4 ha. Cet aménagement accueillera environ 60 à 65 logements en mixité (pavillonnaire, maisons en bande et petits collectifs) pour un apport de population estimé à 150 à 180 nouveaux habitants. Cet apport de population permettra de

Direction Intercommunale Préfecture
06/12/2024 12:58 DE-2024-01-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

pérenniser les équipements scolaires de la commune en réduisant le risque de fermeture de certaines classes aux effectifs tangents. De plus, les équipements et les réseaux, pensés et dimensionnés par anticipation, sont suffisants et capables d'absorber cette augmentation de population.

Cet aménagement ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*). D'autre part, la commune d'Epfig ne dispose d'aucune zone à urbanisation pour de l'habitat (IAU) inscrite au PLUi.

Par conséquent, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la réserve foncière IIAU, située au Sud-Est du bourg d'Epfig, inscrite au PLUi et qui concourt à la mise en œuvre du PADD du PLUi.

En contrepartie, et dans un souci de limitation de l'extension de l'urbanisation, elle abandonne la réserve foncière IIAU (2,51 ha) au Nord du bourg en la restituant au milieu agricole. Ce déclassement participe à la préservation des espaces agricoles ainsi qu'à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain, conformément aux orientations du PADD du PLUi et celles du SCoT du Piémont des Vosges.

3. Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU à ITTERSWILLER

La commune d'Itterswiller, dont les capacités de densification dans le tissu urbain sont très limitées, avec un potentiel foncier brut d'environ 1,4 ha difficilement mobilisable (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*), envisage de réaliser une petite opération d'aménagement d'ensemble en entrée Est du village, route d'Epfig.

C'est dans ce contexte que la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation la réserve foncière IIAU de 0,16 ha, située à l'Est du village et mitoyenne à une petite zone à urbanisation pour de l'habitat (IAU) de 0,19 ha afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de 6 à 8 constructions. Cette opération permettra la requalification et la sécurisation de l'entrée Est de village sur la route départementale RD 335 par l'intermédiaire de la réalisation d'un aménagement sécurisé.

En contrepartie, et dans un souci de limitation de l'extension de l'urbanisation, elle abandonne la réserve foncière IIAU (0,86 ha) en entrée Nord-Ouest de la commune, rue du Viehweg, en la restituant au milieu agricole. Ce déclassement participe à la préservation des espaces agricoles ainsi qu'à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain, conformément aux orientations du PADD du PLUi et celles du SCoT du Piémont des Vosges.

Cet aménagement ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*). A ce jour le potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine d'environ 30,8 ha est très éparpillé et donc difficilement mobilisable pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, les équipements et les réseaux, pensés et dimensionnés par anticipation, sont suffisants et capables d'absorber cette augmentation de population.

4. Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUE à EPFIG

La commune d'Epfig a pour objectif de soutenir un projet de construction d'un périscolaire intercommunal à l'Ouest de la rue du Stade sur un terrain d'une cinquantaine d'ares dont elle a la maîtrise foncière, située dans une réserve foncière IIAUE de 1,97 ha de superficie.

Le périscolaire actuel, conçu initialement pour 40 places est saturé. La commune aurait besoin de 80 places à minima aujourd'hui, rien que pour elle. La collectivité ne dispose pas de foncier disponible autour du périscolaire actuel (rue de la Chapelle) pour l'étendre. D'autre part, la rue de la chapelle est confrontée à un problème d'accessibilité, la configuration des lieux ne permet pas l'aménagement d'un giratoire pour des cars ou bus.

Ce projet est cohérent avec la position d'Epfig, qui occupe une place de bourg-centre, en bi-pôle avec Dambach-la-Ville, dans l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges et dans le territoire du Pays de Barr. Sa position dans l'armature urbaine lui permet d'accueillir des équipements ayant une aire d'influence sur les communes voisines plus petites et qui n'ont pas la masse critique de population suffisante pour permettant d'assurer le fonctionnement et le maintien d'un tel équipement.

D'autre part, le projet de construction d'un périscolaire intercommunal est susceptible d'accueillir quatre à cinq autres communes à proximité. L'ouverture de cet équipement est complémentaire à celle prévue en IIAU (nouveau quartier d'habitat au Sud-Est du bourg) car elle permettra de répondre aux besoins des familles.

Son positionnement à proximité de la gare et facilement accessible, **compris pour les villages** environnants ainsi que la présence des équipements sportifs (stade, tennis, salle multisport terrain

Document communiqué en vertu de la loi n° 2000-477 du 6-7-2000
067-200034270-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de réception préfecture : 29/01/2024

de pétanque, foot,...) pourrait, à plus long terme, convenir à une construction de complexe scolaire communal voir intercommunal.

Cet aménagement ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*). D'autre part, la commune d'Epfig ne dispose n'aucune zone à urbanisation pour dédiée à des équipements publics et/ou collectifs (IAUE). Par conséquent, la réserve foncière IIAUE sera déclassée en zone IAUE destinée à des équipements publics et/ou collectifs.

De plus, les équipements et les réseaux, pensés et dimensionnés par anticipation, sont suffisants pour permettre l'aménagement d'un équipement collectif.

5. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU à ZELLWILLER pour des équipements collectifs / publics

La réserve foncière IIAU, d'une superficie totale de 0,96 ha, située au Nord-Ouest du village au lieu-dit « Sandgrube » et inscrite au PLUi est partiellement abandonnée. Cette zone est difficilement accessible, légèrement en pente et comprend des vergers qui font partie de la ceinture verte autour du village. Ces vergers sont des milieux intéressants et riches en termes de biodiversité.

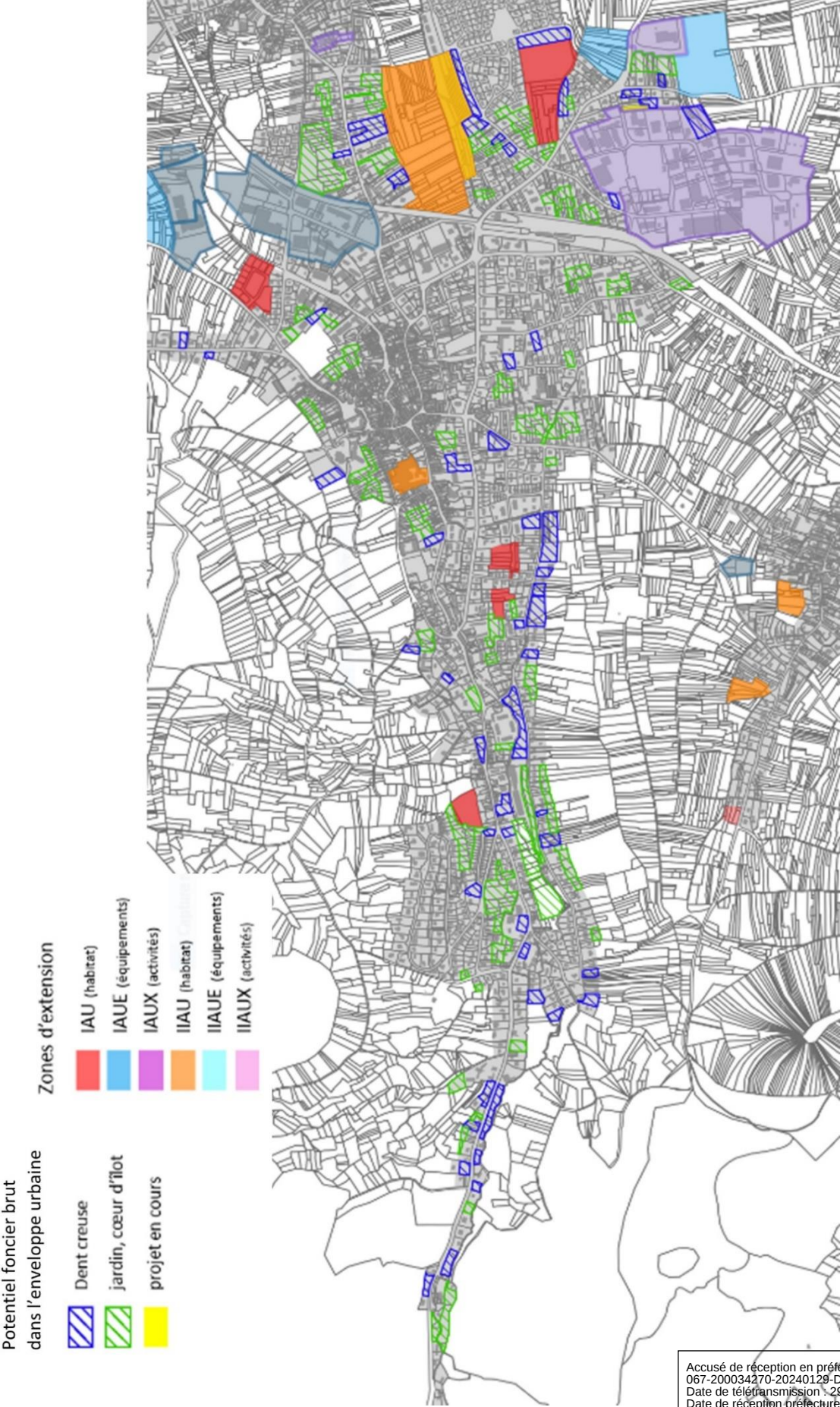
La suppression de la majeure partie de la réserve foncière IIAU, soit 0,80 ha, et sa restitution au milieu agricole et naturel participent à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi qu'à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain, conformément aux orientations du PADD.

Seule la partie Sud de la zone (d'une superficie de 0,16 ha), au Sud de la rue des Vergers, est ouverte à l'urbanisation et destinée à des équipements collectifs / publics (reclassement en IAUE). La collectivité ambitionne éventuellement en lien avec l'intercommunalité d'y repositionner le périscolaire, actuellement situé rue Principale au Sud de l'église, qui est vétuste et plus fonctionnel (absence de salle de repos pour les petits notamment) ou d'aménager d'autres équipements collectifs : publics en lien avec l'école....

Cet aménagement ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant (*cf. analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant*).

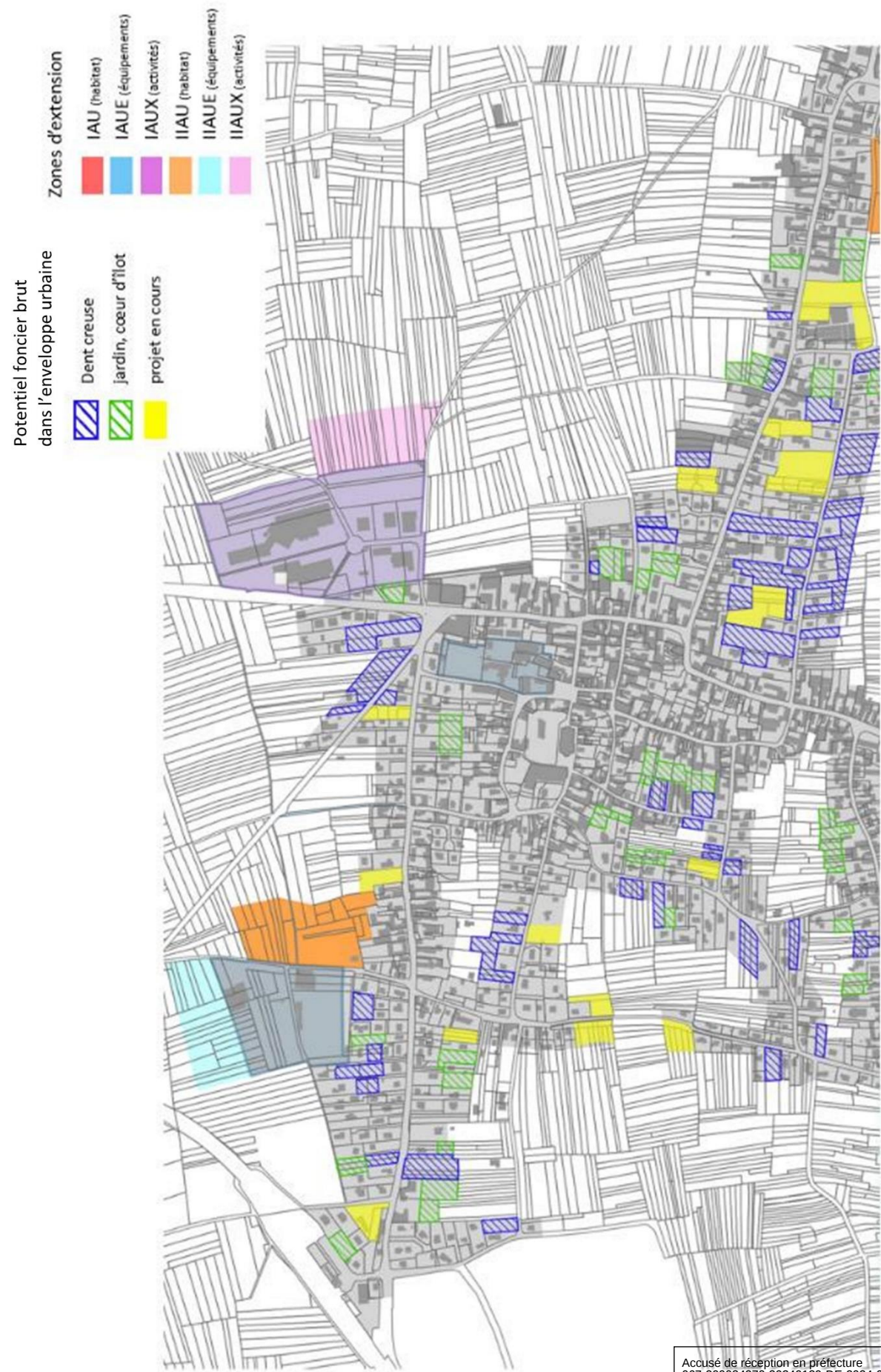
De plus, les équipements et les réseaux, pensés et dimensionnés par anticipation, sont suffisants pour permettre l'aménagement d'un équipement collectif / public.

ANNEXE 4 : CARTES DU POTENTIEL FONCIER BRUT DANS L'ENVELOPPE URBAINE BARR : POTENTIEL FONCIER BRUT DANS L'ENVELOPPE URBAINE



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20240129-DE-2024-01-05-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

Epfig : potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine



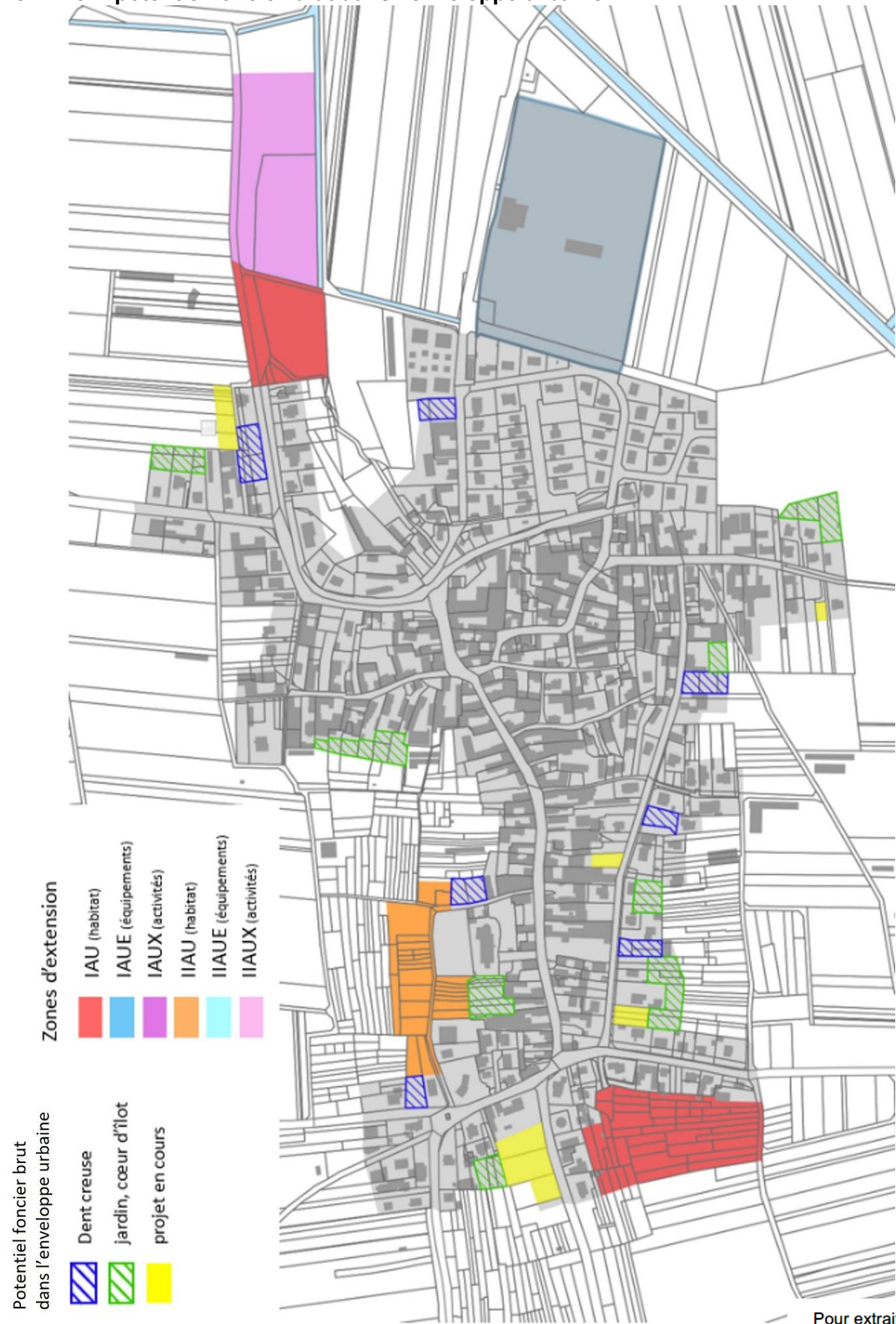
Epfig : potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine



Itterswiller : potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine



Zellwiler : potentiel foncier brut dans l'enveloppe urbaine



Pour extrait conforme,
Barr, le 29 janvier 2024

Accusé de réception
067-200034270-20
Date de télétransmission
Date de réception



Claude HAULLER
Claude HAULLER
Président