

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°2

Note de présentation



Dossier d'enquête publique

23 mars - 23 avril 2026

SOMMAIRE

1. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)	3
A. JUSTIFICATION DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION	3
B. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES PLANS ET PROGRAMMES	3
C. GRANDS OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET SYNTHESE DES REPONSES APORTEES	4
D. LISTE DETAILLEE DES POINTS DE LA MODIFICATION N°2	4
POINTS GÉNÉRAUX	7
1. AJUSTEMENT DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT » : DENSITES A PRODUIRE (ET AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE HINTERER FREIBERG A BARR)	8
2. INTRODUCTION D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER IAU A DOMINANTE D'HABITAT	11
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. CLARIFICATION DES ELEMENTS DE CONNAISSANCE LIES AUX COULEES D'EAUX BOUEUSES ET AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS	20
6. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT	22
A. SUPPRESSION DE DEUX DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU SCOT	23
B. INSCRIPTION DES OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE DE L'OAP HABITAT (ARTICLE 3)	24
C. ADAPTATION DU REGLEMENT AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME	26
D. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'EQUIPEMENTS (UE ET IAUE)	27
E. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'ACTIVITES (UX ET IAUX)	30
F. AJUSTEMENTS PORTANT SUR L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UB, UC ET IAU (ARTICLES 4)	42
G. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES HAUTEURS ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS AUTORISES EN ZONES UB, UC ET IAU (ARTICLES 5)	43
H. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES PROSPECTS (ARTICLES 6 ET 7)	51
I. RESTRUCTURATION DES REGLES PORTANT SUR LES TOITURES ET REMBLAIS (ARTICLES 9 ET 10)	53
J. AJUSTEMENTS SUR LES OBLIGATIONS LIEES AUX ESPACES VERTS EN ZONES UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT ET IAUX (ARTICLES 15 ET 16)	54
K. AMELIORATION DES CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT VELO ET AUTOMOBILE (ARTICLE 19)	56
L. CLARIFICATION DU LEXIQUE ET LISSAGE DES TERMES EMPLOYES DANS LE CORPS DU REGLEMENT	58
POINTS COMMUNAUX	59
1. ANDLAU - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN ZONE NATURELLE	60
2. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 » : OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE ET CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE	63

3. BARR - REINTEGRATION D'UNE ANCIENNE ZONE N « LOISIRS » AU JARDIN DES SPORTS, AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT « NL »	68
4. BARR - CREATION D'UN SECTEUR UC LIMITE A 5 METRES RUE DU BODENFELD	72
5. BOURGHEIM - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE BOU 05	75
6. DAMBACH-LA-VILLE - AJUSTEMENT DE L'OAP « PLATEFORME DEPARTEMENTALE PARC D'ACTIVITES D'ALSACE CENTRALE » ET CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	77
7. EICHHOFFEN - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE	84
8. EPPIG - RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE ZONE UE EN ZONAGE MIXTE (UA ET UB)	86
9. GOXWILLER - AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE L'OAP « RUES KILSTROTT ET MONTAGNE »	89
10. LE HOHWALD - RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE EN ZONE NATURELLE « NE »	91
11. LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT A L'AUBERGE DE LA ROTHLACH	93
12. ITTERSWILLER - AJUSTEMENT DE L'OAP « RUE DU VIEHWEG »	95
13. MITTELBERGHEIM - CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE SUR UNE EXPLOITATION MARAICHERE	98
14. MITTELBERGHEIM - RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE PARCELLES CHEMIN OBERPFOELLER	100
15. VALFF - ACTIVITES AUTORISEES A LA SABLIERE « HELMBACHER »	103
16. ZELLWILLER - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE AC - CENTRE EQUESTRE	105

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. Evaluation environnementale des plans et programmes

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

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés. Elle ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation

environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POINTS GÉNÉRAUX

1. AJUSTEMENT DE L'OAP THEMATIQUE « HABITAT » : DENSITES A PRODUIRE (ET AJUSTEMENT DE L'OAP SECTORIELLE HINTERER FREIBERG A BARR)

a. [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.

b. [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 d'ensemble urbain à dominante d'habitat (zone à urbanisation future IAU, secteur de renouvellement urbain ou opération d'aménagement d'ensemble portant sur une unité foncière de 0.5 ha ou plus) 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 / Epfig,
- 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 formes 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.~~

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 ».

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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 de l'OAP thématique « Habitat » : Densités minimales à réaliser dans chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat et ajustement de l'OAP sectorielle Hinterer Freiberg à Barr. Optimisation du foncier.													
Incidences résiduelles														

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

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

a. Présentation, explications, justifications

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

Ce point de modification a pour objectif de mettre en place un échancier qui encadre les temporalités auxquelles les zones A Urbaniser IAU à vocation principale d'habitat du PLUi pourront faire l'objet d'un projet d'aménagement.

Lorsque 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 échancier a pour objectif de :

- mettre en œuvre un projet de développement du territoire mieux concerté à l'échelle des 20 communes et avec chaque commune. Ainsi, le cadre global de cet échancier a été posé à l'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 échancier est transcrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique, intitulée « *Echancier prévisionnel et seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones « IAU à dominante d'habitat »* ».

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 de création d'Association foncière Urbaine...). Leur reclassement en zone urbaine (U) est toutefois trop prématuré en raison de leur caractère non achevé. **Elles représentent 7,05 hectares.**
- Zones IAU urbanisables immédiatement => *moyen terme au regard de la durée de vie du PLUi*, **elles représentent 23,76 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 » phase 1 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 24,88 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 » phase 2 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 et seuil d'ouverture à l'urbanisation notamment).

b. [Traduction dans le PLUi](#)

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

D'autre part, chaque OAP sectorielle qui le nécessite est adaptée et une phrase de renvoi est intégrée vers l'OAP cadre « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* ».

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 2012), 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 ou 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 Torenberg	1,56
BERNARDVILLE	Secteur IAU Ouest de la rue Principale	0,39
BOURGHEIM	Secteur IAU Heywang	2,87
EPFIG	Secteur IAU rue des champs	2,4
GOXWILLER	Secteur IAU rue des Bergers et des Champs	1,33
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du Heckengarten	0,9

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'Epfig	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)*

* : 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 <u>Weihergarten</u>	0,84	0,84	Totalité de la zone IAU
ANDLAU	Secteur IAU <u>Pfäenzen</u>	4,94	4,94	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU <u>hinterer Freiberg</u> (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)*
BARR	Secteur IAU <u>Zimmerberg</u>	0,78	0,78	Totalité de la zone IAU
BLIENSCHWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,72	0,72	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU <u>Mönchhof</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 et Montagne</u> (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, rue de la Montagne (phase 2*)	0,51	0,37	Totalité de la phase 2 (Ouest de la rue)*
NOTHALTEN	Secteur IAU <u>Kraefternatt</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

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

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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.													
Incidences résiduelles														

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

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 sur celui de la Préfecture au lien suivant : https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Presentation-des-differents-risques/Risque-inondation/PPRI-en-cours-d-elaboration/PPRI-de-l-Ehn-de-l-Andlau-et-de-la-Scheer?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR12Rnb5y0ipDWbhrAp9Ehr5NZtvLUUnU_SUuvZQa9LUyfqSdEaWnKveW_9k_aem_kN77n-22M1muvbe9OpU22g

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 PLUi du Pays de Barr à la place des actuelles données « inondation » issues du SAGEECE, plus anciennes.

En complément, le document rédigé « Porter à connaissance » est annexé pour information au dossier d'enquête publique de la présente procédure en vue de l'intégrer aux annexes du PLUi.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- le règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones (article 2, alinéa 14) ;
- le règlement graphique (plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e) 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) ;
- les annexes : Intégration du document écrit « Porter à connaissance risque inondation bassin versant de l'Ehn de l'Andlau et de la Scheer 2024 » de la Préfecture du Bas-Rhin.

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 (données applicables jusqu'à entrée en vigueur du PPRI opposable).

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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. Amélioration de la prise en compte de l'adaptation au changement climatique.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence positive 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.

Les périmètres d'aléas liés aux effondrements localisés sont situés en zone agricole inconstructible Aa pour Blienschwiller et en zone naturelle N inconstructible pour Dambach-la-Ville. Ils n'impactent aucune zone urbaine, à urbanisation future, agricole constructible.

Risques miniers

Porter à Connaissance

SECTEUR DE LALAYE
Commune de Blienschwiller

Légende

Effondrement localisé

- Aléa faible
- Aléa moyen

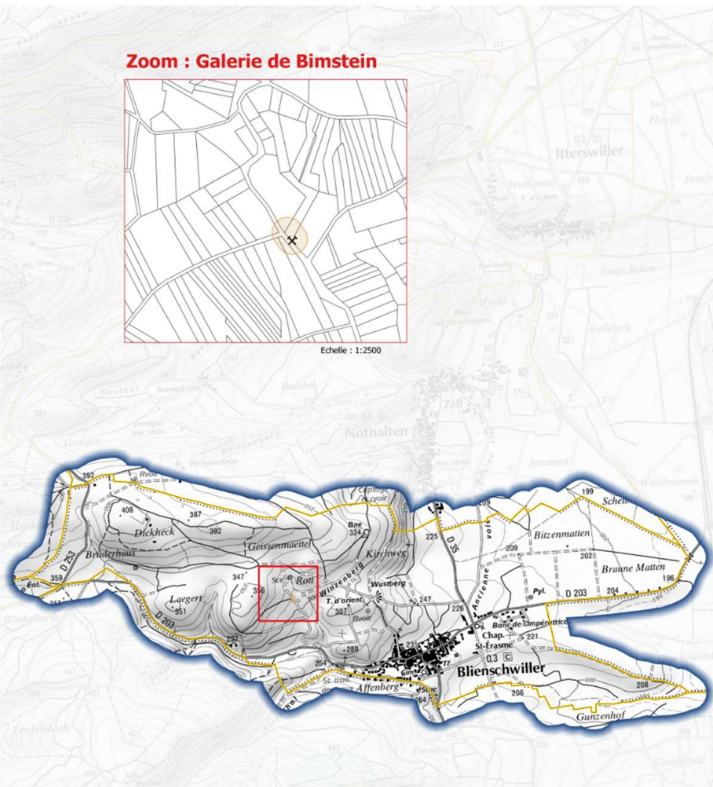
Éléments de repérage

- Localisation des ouvrages débouchant au jour
- Bât
- Limites communales

Rédaction : DDT/STAD/DP/19 Juin 2019
 Sources : IGN/IGNIS
 © IGN/BD Carthage 2018
 © IGN/BD Parcellaire 2015
 © IGN/BD Carthage 2014
 © IGN/BD Carthage 2014
 Cadastre - Plan à l'ANF - 2017

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
www.bas-rhin.gouv.fr

Echelle : 1:12 000



Risques miniers

Porter à Connaissance

SECTEUR DE LALAYE
Commune de Dambach-la-Ville

Légende

Effondrement localisé

- Aléa faible
- Aléa moyen

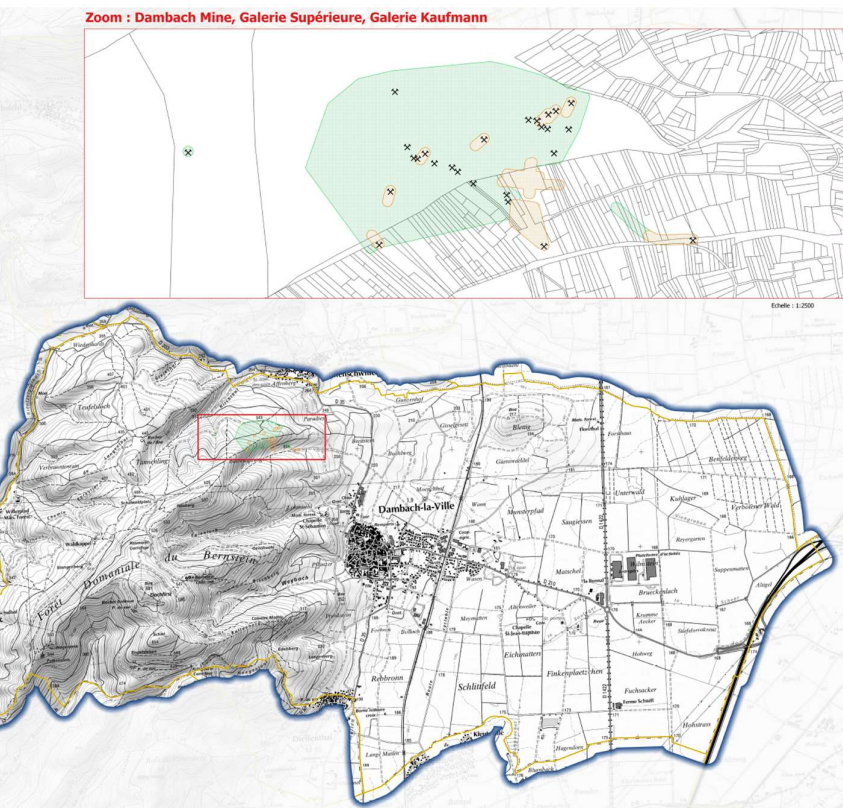
Éléments de repérage

- Localisation des ouvrages débouchant au jour
- Bât
- Limites communales

Rédaction : DDT/STAD/DP/19 Juin 2019
 Sources : IGN/IGNIS
 © IGN/BD Carthage 2018
 © IGN/BD Parcellaire 2015
 © IGN/BD Carthage 2014
 © IGN/BD Carthage 2014
 Cadastre - Plan à l'ANF - 2017

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
www.bas-rhin.gouv.fr

Echelle : 1:12 000



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 :

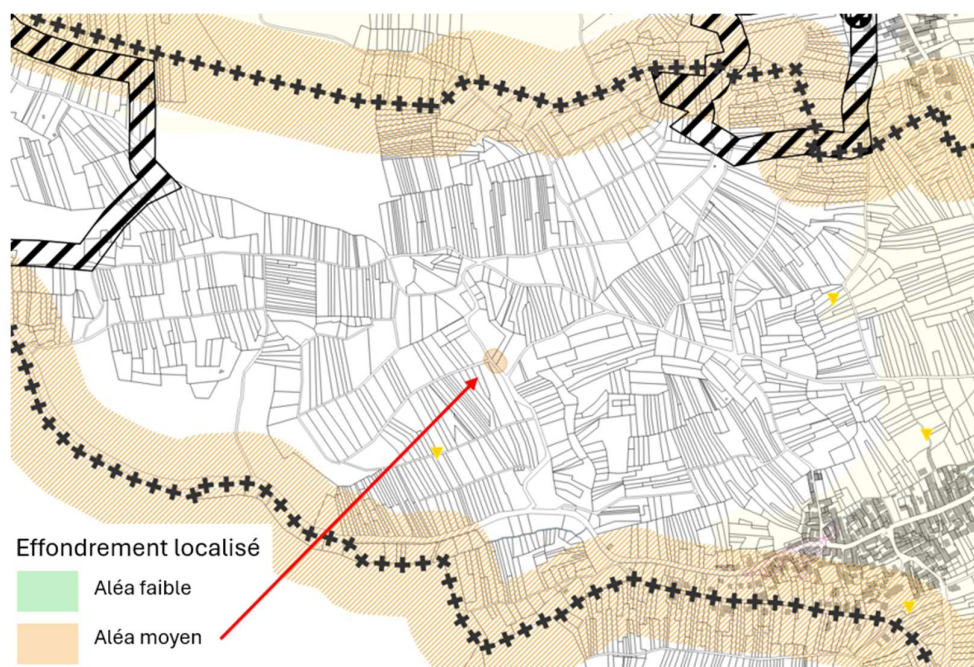
Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits :

5. Le porter à connaissance « Risques miniers » concernant les aléas mouvements de terrains des anciennes exploitations minières de Lalaye, transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr le 6 juin 2020 par l'Etat, s'impose aux autorisations d'urbanisme dans les zones d'effondrement qui concernent les communes de Blienschwiller et de Dambach-la-Ville, répertoriées aux cartes intégrées aux annexes du PLUi et au « plans risques » du règlement graphique . Dans ces périmètres, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

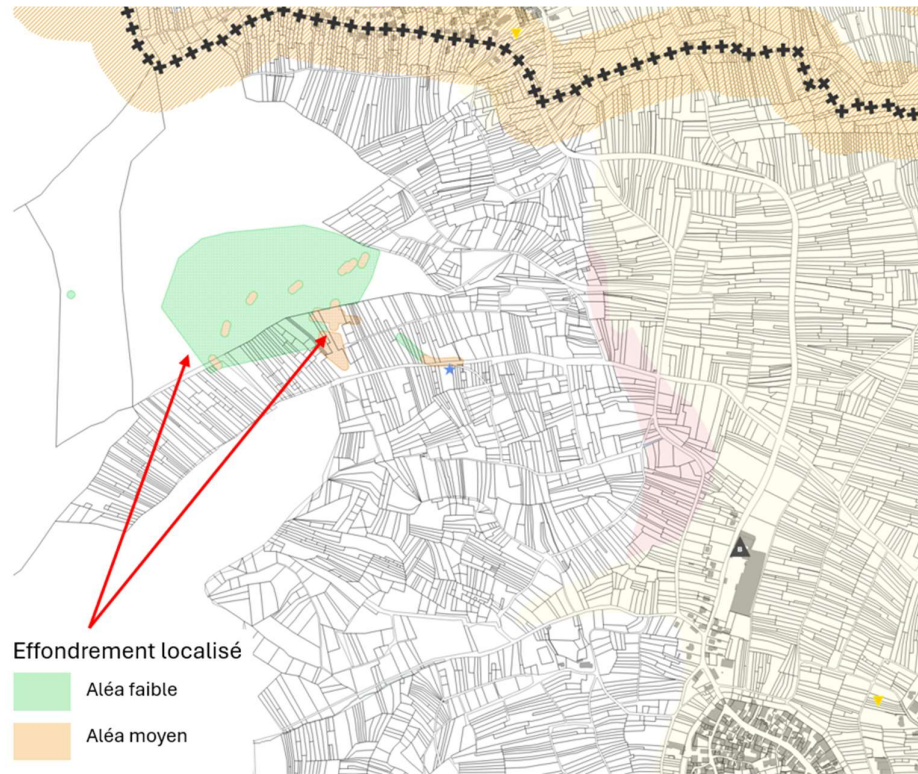
- Les annexes : intégration du Porter à connaissance « mouvements de terrains des anciennes exploitations minières de Lalaye » ;
- Les éléments cartographiques du PAC sont également intégrés au « plan risques » du PLUi.

Extrait du plan risques :

Secteur de Lalaye à Blienschwiller



Secteur de Lalaye à Dambach-la-Ville



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 / technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Prise en compte du porté à connaissance « Risque minier ». N'entraîne aucune incidence sur les secteurs urbanisés, à urbaniser, agricoles constructibles.													
Incidences résiduelles														

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

5. CLARIFICATION DES ELEMENTS DE CONNAISSANCE LIES AUX COULEES D'EAUX BOUEUSES ET AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS

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

Ce point de modification porte sur la clarification des données relatives aux aléas retrait-gonflement des argiles, aux mouvements de terrain et aux cavités souterraines qui figurent au plan des risques du PLUi.

Ces données, issues de la base de données Georisques à l'échelle du 100 000^e, constituent des éléments de connaissance des divers risques. Elles ont une valeur informative et d'alerte et n'ont aucune valeur réglementaire.

D'autre part, l'échelle de ces données au 100 000^e n'est pas aussi précise que celle du fond de plan du plan risques au 5000^e contenant le parcellaire et le bâti. Ceci génère un gros décalage de la donnée qui n'a pas vocation à être cartographiée à une échelle aussi précise.

Pour toutes ces raisons, ces éléments de connaissance seront retirés du plan des risques et reportés sur une cartographie à l'échelle du Pays de Barr qui sera intégrée sans le volet « Etat initial de l'environnement » figurant au rapport de présentation du PLUi.

En ce qui concerne la connaissance de l'aléa « coulées d'eau boueuses », une étude est en cours de réalisation par le SDEA. A l'issue de cette étude, la prise en compte des éléments de connaissance de cet aléa par le PLUi pourra se traduire d'un point de vue réglementaire en intégrant des dispositions spécifiques au règlement écrit du PLUi dans une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne :

- l'état initial de l'environnement du rapport de présentation (Chap. B, §4, alinéa 4.3) intégrera une cartographie représentant les éléments de connaissance aléas retrait-gonflement des argiles, aux mouvements de terrain et aux cavités souterraines ;
- le plan « risques » qui sera ajusté en retirant des éléments relatifs aux éléments de connaissance aléas retrait-gonflement des argiles, aux mouvements de terrain et aux cavités souterraines.

Légende figurant au cartouche des plans des risques



c. [Incidences de l'évolution du PLUi 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 / technologiques	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 dispositif réglementaire lié aux coulées d'eaux boueuses. N'entraîne aucune incidence sur les secteurs urbanisés, à urbaniser, agricoles constructibles.													
Incidences résiduelles														

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

6. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

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

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

Ces propositions d'évolutions font suite à un travail global d'audit et de bilan d'application du règlement écrit depuis l'entrée en vigueur du PLUi en 2019. Cette évaluation générale du règlement écrit et de ses effets a été réalisée en partenariat étroit entre la CCPB, l'ADEUS, les communes et le service instructeur, qui a notamment fait état de nombreuses difficultés d'instruction relatives à certaines rédactions.

Deux types d'ajustements sont ainsi opérés tout au long du règlement :

- Des ajustements « de forme » sans modification de la règle (reformulations, corrections de fautes de frappe, ...) qui ne sont pas justifiés point par point mais consultables dans le projet de règlement écrit modifié,
- Certains articles font l'objet d'évolutions plus importantes qui sont exposées ci-dessous.

Les principales évolutions concernent notamment :

- Destinations et sous-destinations autorisées dans les zones sous conditions : évolution permettant de rendre le règlement compatible avec les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme actuel. 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 complexe. 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 sur les 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 maximum. 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 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.

L'ensemble est détaillé point par point ci-dessous.

A. SUPPRESSION DE DEUX DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU SCOT

a. Présentation, explications, justifications

Les articles 1 et 2 des dispositions applicables à toutes les zones (*Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits et autorisées sous conditions*) indiquent deux règles faisant référence à des orientations du SCOT du Piémont des Vosges :

- Article 1 : interdit « Toute construction nouvelle dans les réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT du Piémont des Vosges ».
- Article 2 : « Dans le secteur A.O.C. du SCOT du Piémont des Vosges, repéré au plan de zonage par la trame graphique « Secteur A.O.C. inconstructible du SCOT », sont autorisés l'extension* des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments*). »

Concernant la référence aux réservoirs de Biodiversité, ceux-ci n'apparaissent pas au plan de zonage, rendant la règle inopérante.

Concernant la constructibilité en secteur AOC viticole, la disposition générale peut entrer en contradiction avec les règles propres aux zones concernées, notamment le règlement de la zone Aa (inconstructible), et AC (constructible).

Estimant que le travail de transposition de ces deux orientations du SCOT, qui s'appliquent dans un régime de compatibilité et non de conformité pure, a été effectué au travers des choix de zonages au sein du périmètre AOC et de la Trame verte et bleue, en favorisant autant que possible des zonages agricoles ou naturels inconstructibles, il est estimé que ces orientations sont déjà mises en œuvre par le PLUi. Toutefois, il est estimé que ces dispositions n'ont pas leur place dans le règlement écrit, pouvant générer de manière très localisée des contradictions ou des difficultés d'instruction. Aussi, il est souhaité les retirer du règlement écrit.

b. Traduction dans le PLUi

Suppression des dispositions suivantes : règlement écrit, dispositions applicables à toutes les zones :

Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits

~~Toute construction nouvelle dans les réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT du Piémont des Vosges.~~

Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

~~Dans le secteur A.O.C. du SCOT du Piémont des Vosges, repéré au plan de zonage par la trame graphique « Secteur A.O.C. inconstructible du SCOT », sont autorisés l'extension* des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments*).~~

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Suppression de deux dispositions générales relatives au SCoT.													
Incidences résiduelles														

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

B. INSCRIPTION DES OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE DE L'OAP HABITAT (ARTICLE 3)

a. Présentation, explications, justifications

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.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- l'OAP thématique « Habitat » ,
- le règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones (article 3) qui introduit la disposition réglementaire ci-dessous :

Extrait de l'OAP thématique « Habitat » du PLUi - modification proposée

<p>Logements aidés :</p> <p>Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.122-5 L123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ ¼ de logements aidés doit être réalisé dans toute opération de plus de 5 000 m² de surface de plancher. <p>Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.</p>

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

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.

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Inscription des obligations de mixité sociale en complément de l'OAP Habitat.													
Incidences résiduelles														

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

C. ADAPTATION DU REGLEMENT AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

a. Présentation, explications, justifications

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 en début de 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, pour les zones suivantes : UA, UB, UC, IAU, IAUT, A, N.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne : le règlement écrit (articles 1, 2 et 19 de chaque zone).

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

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Adaptation du règlement aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.													
Incidences résiduelles														

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

D. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'EQUIPEMENTS (UE ET IAUE)

a. Présentation, explications, justifications

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 et les bureaux y sont actuellement autorisés au PLUi en vigueur. Il s'agit d'une erreur d'interprétation qui est corrigée car la volonté initiale était d'y permettre les bureaux et la restauration collective/scolaire liés aux équipements publics (relevant de la destination équipements publics) et non la restauration et les bureaux en tant que destinations du Code de l'urbanisme.

D'autre part, dans la zone IAUE, le PLUi impose de réaliser un aménagement sous forme d'opération d'ensemble, qui n'est pas pertinente s'agissant de secteurs d'équipements publics, qui sont équipés et bâtis au fur et à mesure. Cette mention est donc supprimée.

Enfin, le règlement des zones UE et IAUE est également concerné par la refonte générale des destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme (loi ALUR) exposée ci-avant.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement écrit et porte sur :

- la suppression des vocations « restauration » et « bureaux » qui n'est pas cohérente avec la destination de ces deux zones UE et IAUE,
- 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 ;
- mise en cohérence des destinations et sous-destinations avec le Code de l'urbanisme en vigueur : articles 1, 2 et 19 de chaque zone.

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 :

Article 1 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

1. Les constructions*, et installations* et toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 UE.
2. Le changement de destinations des constructions* et installations* admises dans la zone.

Article 2 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions* et installations* ~~à condition d'être~~ relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif* et de services publics ».
2. ~~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.~~
3. Les constructions* et installations* relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques »
~~Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :~~
~~de « Restauration » ;~~
~~d'« Hébergement hôtelier et touristique » ;~~
~~de « Salles d'art et de spectacle.~~
4. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. L'aménagement, la transformation et l'extension* des constructions* et installations* existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
6. Les aires de jeux, de sports et de loisirs d'intérêt collectif ou de service public.
7. ~~Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.~~
8. ~~Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
9. ~~Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager* à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.~~
7. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
 - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
 - Qu'il soit intégré ou adossé au volume du bâtiment* de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
 - Que sa surface de plancher* n'excède pas 100 m².

Article 1 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions*, et installations* et toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 IAUE.

- ~~1. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.~~

Article 2 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

- ~~1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :~~

- ~~— De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.~~
- ~~— Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.~~

Sont autorisés :

1. Les constructions* et installations* à condition d'être relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
2. Les aires de jeux, de sports et de loisirs d'intérêt collectif ou de service public.
- ~~3. 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.~~
4. Les constructions* et installations* relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :

- ~~— de « Restauration »;~~
- ~~— d' « Hébergement hôtelier et touristique ».~~

5. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée* (au maximum de 30 % de la surface plancher* existante) des constructions* et installations existantes*, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
- ~~7. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et pare de loisirs.~~
- ~~8. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
- ~~9. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.~~
10. Le logement de fonction et de gardiennage à condition :
 - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
 - Qu'il soit intégré au volume du bâtiment* de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
 - Que sa surface de plancher* n'excède pas ~~±20~~ 100 m².

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Clarification des destinations autorisées dans les zones d'équipements (UE et IAUE).													
Incidences résiduelles														

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

E. CLARIFICATION DES DESTINATIONS AUTORISEES DANS LES ZONES D'ACTIVITES (UX ET IAUX)

a. Présentation, explications, justifications

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 UX et IAUX. En a découlé au fil des évolutions 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 urbanisée des communes.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification porte sur les éléments du règlement écrit et graphique ci-dessous :

Réorganisation secteurs et sous-secteurs (règlement écrit)	Zones concernées (zonage)
Regroupement des secteurs de zones d'activités économiques UXa, UXb, UXb1, UXb2, UXs, en un secteur de zone « UX » admettant l'industrie, les bureaux, commerces de gros, entrepôts, certains équipements publics et les exploitations agricoles.	<p>Le zonage « UX » concerne les zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parc d'activités d'Alsace Centrale à Dambach-La-Ville tranche 1, - Parc d'Activités du Piémont à Valff - Goxwiller, - Secteur de la station d'épuration de Zellwiller. <p>Par ailleurs, plusieurs zones sont déjà classées UX au zonage actuel et ont vocation à le rester dans la modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Andlau (Est), - Eichhoffen (Ouest),

	<ul style="list-style-type: none"> - Epfig (Sud et centre), - Gertwiller (ZA communale Sud/ateliers municipaux et zone artisanale), - Goxwiller (Ouest), - Mittelbergheim / Eichhoffen (Tanneries), - Nothalten (Sud-Ouest), - Saint Pierre (centre x2, Nord, Sud-Est), - Valff (Ouest, Nord et Sud), - Bourgheim (Nord), - Blienschwiller (Est).
<p>Création de deux secteurs de zones UXc et IAUXc spécifiques autorisant, en plus des destinations autorisées en UX/IAUX, les activités des sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail, - Activités de services ou s'effectue l'accueil de clientèle, - Restauration, - Cuisines dédiées à la vente en ligne, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. <p>Cette différenciation vise à éviter leur développement non maîtrisé dans l'ensemble des zones d'activités, contrairement au PLU actuel qui les autorise sur l'ensemble des zones UX.</p>	<p>Les zones UXc/IAUXc correspondent aux zones UX/IAUX répondant aux critères cumulatifs 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/ou qui ont vocation à jouer le rôle de centralité commerciale à l'échelle du territoire, - Zones UX/IAUX situées en proximité immédiate de la centralité urbanisée de la commune (contiguës à des zones UA, UB, UC, IAU). <p>Exception aux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ainsi les zones suivantes sont concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barr - ZA du Muckenthal et zone UX « Lidl », - Dambach-La-Ville : Zones d'activités du « Wasen », du « Wasenmatten », et ancienne zone « UXe » de l'entreprise « Labonal », - Epfig zone commerciale RD 1422, - Gertwiller espace commercial « Super U ».
<p>Suppression du secteur de zone IAUXb du règlement écrit, la zone concernée ayant été reclassée 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).</p>	<p>Concerne le Parc d'Activités du Piémont à Valff et Goxwiller, reclassé en UX dans son ensemble (cf. bloc 1).</p>

N.B. Les zones déjà classées IAUX (zone d'activités de Zellwiller - domaine du Heckengarten) et la zone IAUXa du Parc d'activités d'Alsace centrale (tranche 2) à Dambach-La-Ville ne font pas l'objet d'évolutions de zonage.

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 :

Article 1 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UX :

Les constructions*, installations* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 UX.

Dans la zone le sous-secteur UXb1e :

- ~~8. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~
- ~~9. Les équipements sportifs~~
- ~~10. Les activités de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.~~

Article 2 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Dans la zone UX sont autorisées les constructions* et installations* :

- Des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros » ;
- Des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » ;
- Des sous-destinations « exploitation agricole » et les constructions* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).

~~1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).~~

~~2. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).~~

~~3. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.~~

2. **Dans le secteur UXc :** sont autorisées les constructions* et installations* des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « cuisine dédiée à la vente en ligne », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

~~3. Dans le secteur UXe : à vocation d'activités économiques et d'équipements publics et/ou collectifs, compatibles avec les activités économiques ainsi que les constructions et installations directement liés et annexés aux vocations admises dans la zone.~~

~~4. Dans la zone UXs : les constructions ou installations liées au fonctionnement de la station d'épuration, au sécheur solaire de boues et au méthaniseur.~~

3. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

- ~~6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social relevant.~~
5. La transformation, l'extension* des constructions* et activités existantes **ne relevant pas des destinations autorisées**, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement pour le milieu environnant. **Sont exclues de cette règle les constructions existantes* relevant de la destination « Habitation ».**
- ~~7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
7. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
- D'être liés à une activité existante ou à un équipement public,
 - D'être situés sur la même unité foncière*,
 - De ne pas engendrer des risques de nuisances* ou de pollution.
8. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
- Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
 - 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.
9. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

Dans la zone UXb1 :

~~Les constructions ou installations à vocation d'activités économiques, excepté les activités liées à la santé.~~

Dans la zone UXb1e :

- ~~— Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,~~
- ~~— Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,~~
- ~~— Les autres équipements recevant du public.~~

Dans le secteur UXb2 :

~~Les constructions ou installations liées aux activités liées à la santé.~~

Article 1 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. **Les constructions*, installations* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 IAUX.**
2. **Les constructions*, aménagement et installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

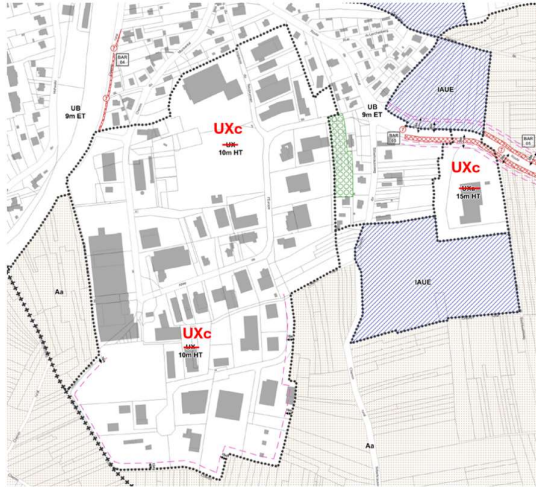
Article 2 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone IAUX, sont autorisées les constructions* et installations* :
 - Des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros » ;
 - Des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » ;
 - De la sous-destination « exploitation agricole » et les constructions* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).
 2. ~~Dans le secteur la zone IAUXa, sont admises les constructions* et installations* de la sous-destination « restauration » destinées aux activités économiques industrielles, et de logistique. Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant, sont autorisées.~~
- ~~Dans la zone IAUXb, sont admises les constructions et installations destinées aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, exceptées celles liées aux activités de santé.~~
3. ~~Dans la zone le secteur IAUXc, sont admises les constructions* et installations* des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « établissements de santé et d'action sociale ». liées ou nécessaires aux activités de commerciales.~~
 4. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions existantes* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances*.
 5. ~~Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).~~
 6. ~~Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).~~
 7. ~~Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.~~
 5. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
 5. ~~Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).~~
 6. ~~Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
6. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
 - D'être liés à une activité existante,
 - D'être situés sur la même unité foncière*,
 - De ne pas engendrer des risques de nuisances* ou de pollution.
 7. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
 - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
 - 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.

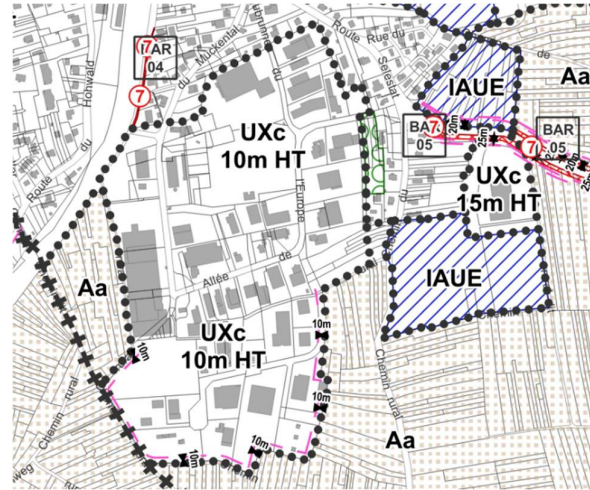
Extraits du règlement graphique - plans de zonage :

Barr

Modification proposée

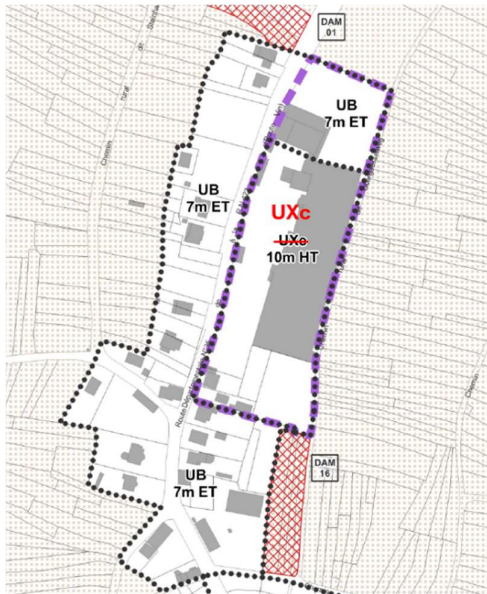


Modification



Dambach-la-Ville (secteur Labonal)

Modification proposée

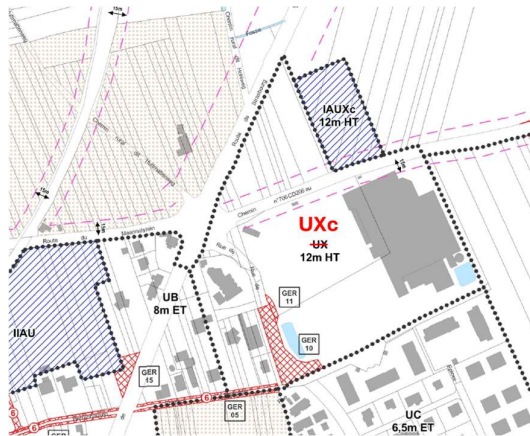


Modification

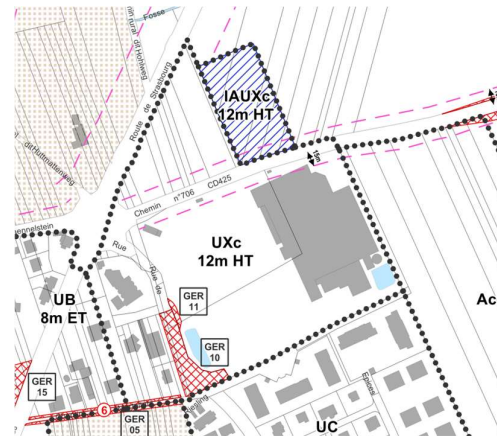


Gertwiller

Modification proposée

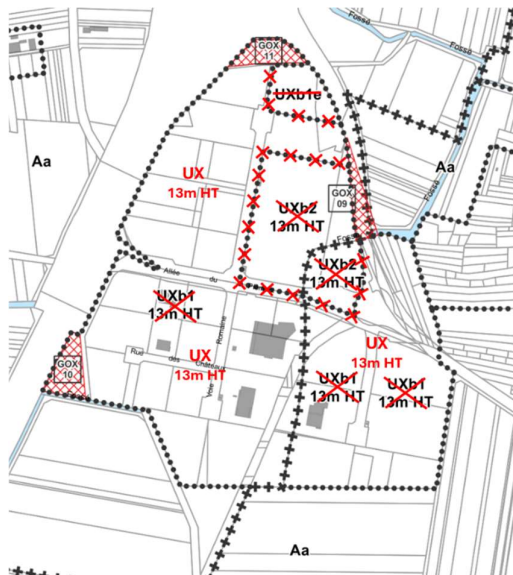


Modification

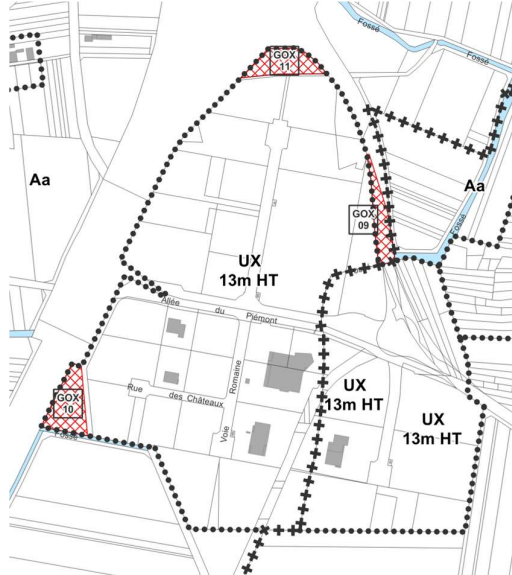


Goxwiller - Valff

Modification proposée

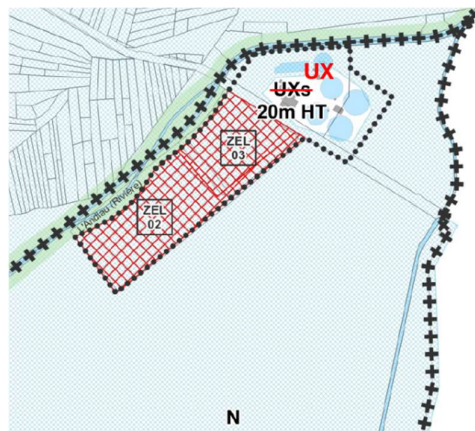


Modification

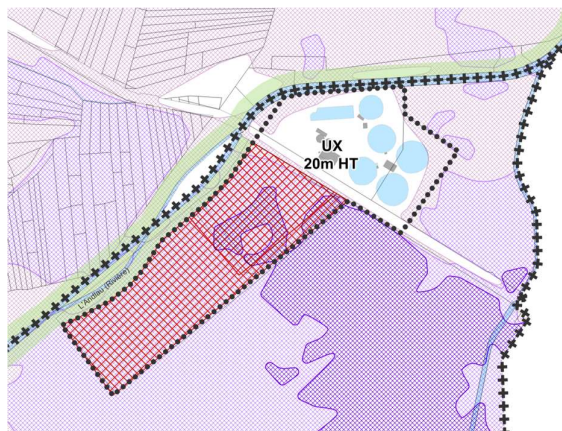


Zellwiller (station d'épuration)

Modification proposée

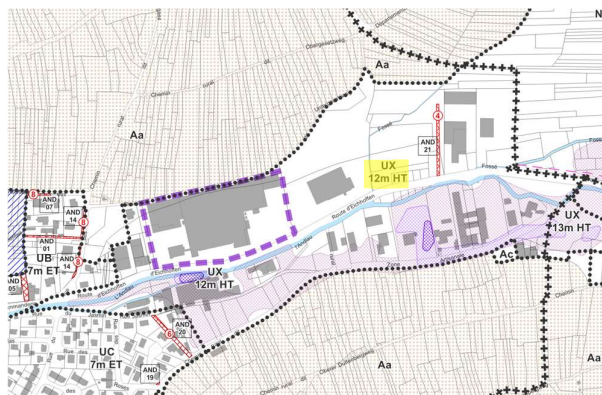


Modification

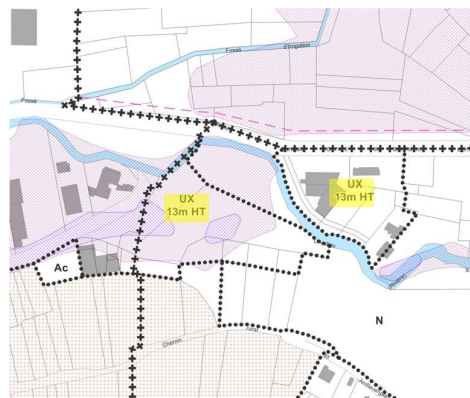


Extraits du règlement graphique - zones UX/IAUX non modifiées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi :

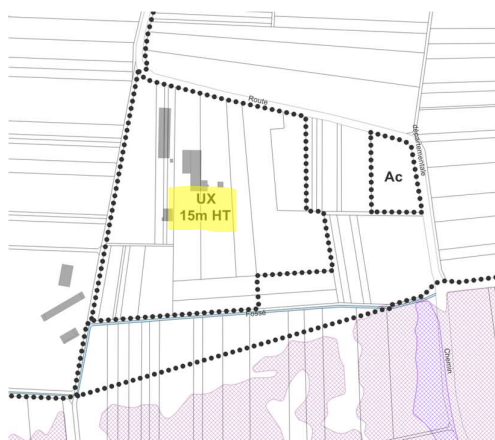
Andlau (zone d'activités Est)



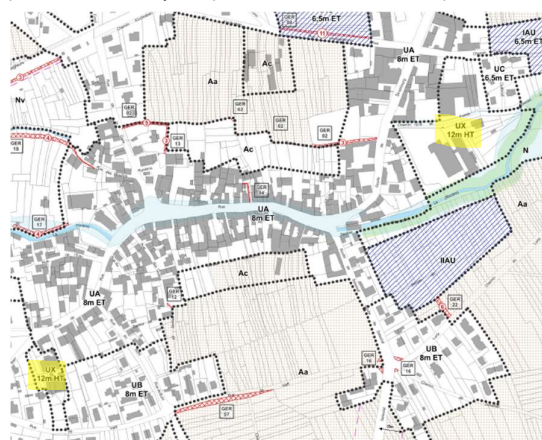
Eichhoffen (zones d'activités Nord-Ouest)



Epfig (zone d'activités Sud)



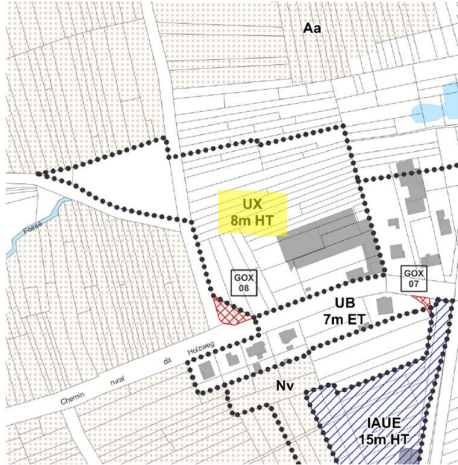
Gertwiller (zone d'activités communale Sud (ateliers municipaux) et zone artisanale Est)



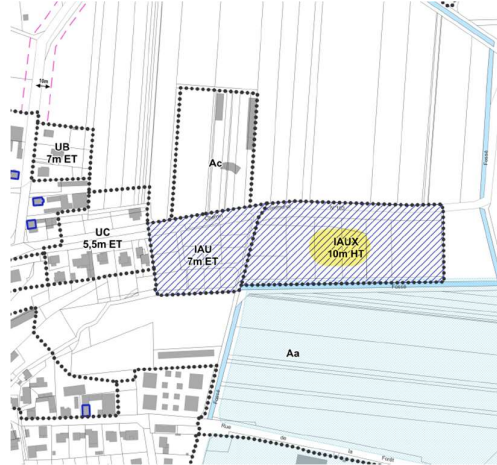
Dambach-la-Ville (Parc d'activités d'Alsace centrale)



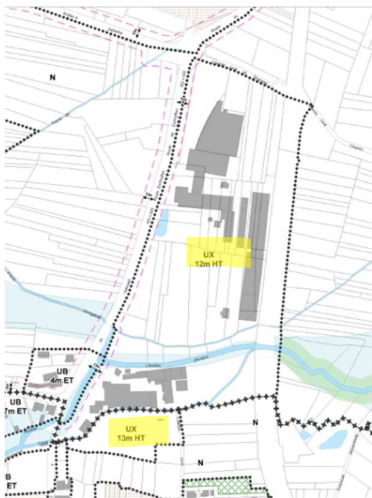
Goxwiller (zone d'activités Ouest)



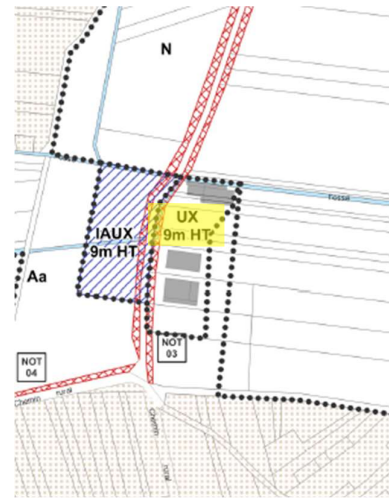
Zellwiler (ZA du Heckengarten)



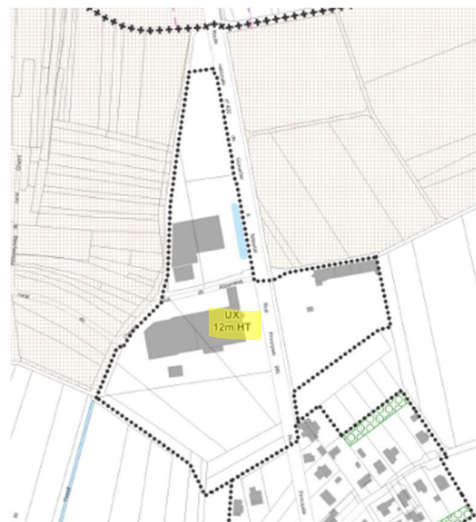
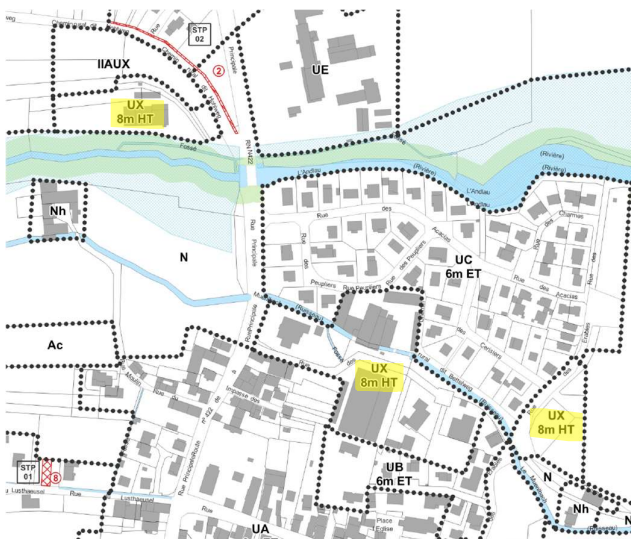
Mittelbergheim / Eichhoffen
(zone d'activités « Tanneries »)



Nothalten (zone d'activités Sud-Ouest)



Saint-Pierre (zones d'activités centre (3), Nord et Sud-Ouest)



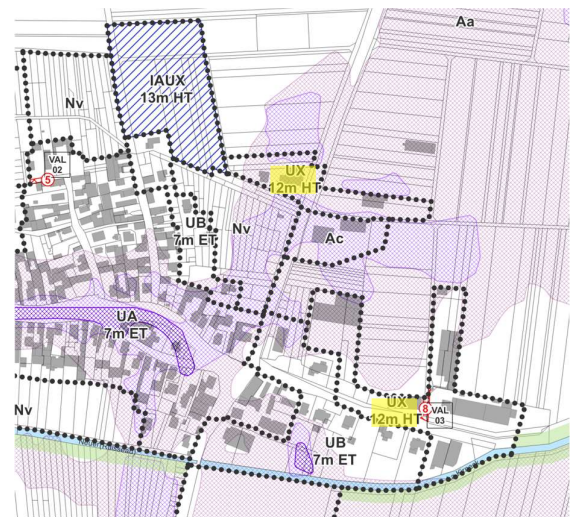


Blienschwiller (zone d'activités Est)

Bourgheim (zone d'activités Nord)



Valff (zones UX Ouest, Nord et Sud)



c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Clarification des destinations autorisées dans les zones d'activités (UX et IAUX). Limitation des activités de commerce et de services dans les zones d'activités éloignées des centralités urbaines : limitation des déplacements individuels et renforcement des centralités commerciales de centres-bourgs.													
Incidences résiduelles														

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

F. AJUSTEMENTS PORTANT SUR L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UB, UC ET IAU (ARTICLES 4)

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

Actuellement, le PLUi n'encadre pas l'emprise au sol des constructions (article 4) au sein des zones UB, UC et IAU.

Or l'encadrement de l'emprise au sol des constructions est un des éléments permettant d'assurer la bonne intégration des constructions sur ces zones.

Dans un objectif de préservation du cadre de vie, il est souhaité intégrer au règlement des zones UB, UC et IAU les emprises au sol maximales suivantes :

	Zone UB	Zone UC	Zone IAU
Emprise au sol maximale du PLUi actuel (article 4)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Emprise au sol maximale proposée (article 4)	40% pour les terrains à partir de 300 m ²	40% pour les terrains à partir de 300 m ²	40% pour les terrains à partir de 300 m ²

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Modification proposée : voir règlement écrit - article 4 des dispositions applicables à toutes les zones, des zones UB, UC et IAU.

<p>Article 4 UB : Emprise au sol maximale</p> <p>Non-réglémenté.</p> <p>Pour les unités foncières de 300 m² ou plus, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.</p>

c. [Incidences de l'évolution du PLUi 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	Emprise au sol des constructions en zones UB, UC et IAU. Amélioration de la prise en compte de l'adaptation au changement climatique.													
Incidences résiduelles														

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

G. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES HAUTEURS ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS AUTORISES EN ZONES UB, UC ET IAU (ARTICLES 5)

a. Présentation, explications, justifications

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

- 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 +/- 50 cm 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 dans le règlement :

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. »~~

- 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 typologies pavillonnaires (gabarit « rez-de-chaussée + combles »). Afin de favoriser la densité des futures opérations et la 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 niveaux 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 et une zone UC de Barr qui admettent actuellement des constructions jusqu'à 9 mètres à l'égout. En effet, les zones UB et UC de l'ensemble des autres communes 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, cette modification ne concerne que les dents creuses des zones UB et UC de Barr et a donc des impacts très limités en termes de production de logements (nouvelles constructions), puisque le règlement écrit intègre un principe de dérogation pour la bâti existant (possibilité d'extension à la même hauteur que le bâti existant).

Enfin, la commune de Barr tracte déjà actuellement avec les promoteurs pour limiter la hauteur des nouvelles constructions sur les zones UB à 3 niveaux maximum. Ainsi très peu de projets à 4 niveaux voient aujourd'hui le jour sur la commune dans les faits.

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

Actuellement, certaines zones UB (et une zone UC) de Barr autorisent les constructions jusqu'à 9 mètres à l'égout alors que les autres zones UB de la commune sont limitées à 8 mètres à l'égout. La modification vise une harmonisation de cette hauteur maximale à 8 mètres à l'égout au niveau du zonage sur les zones UB de la commune ainsi que sur la zone UC limitée à 9 mètres.

Cette règle vient mettre en cohérence le zonage 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.

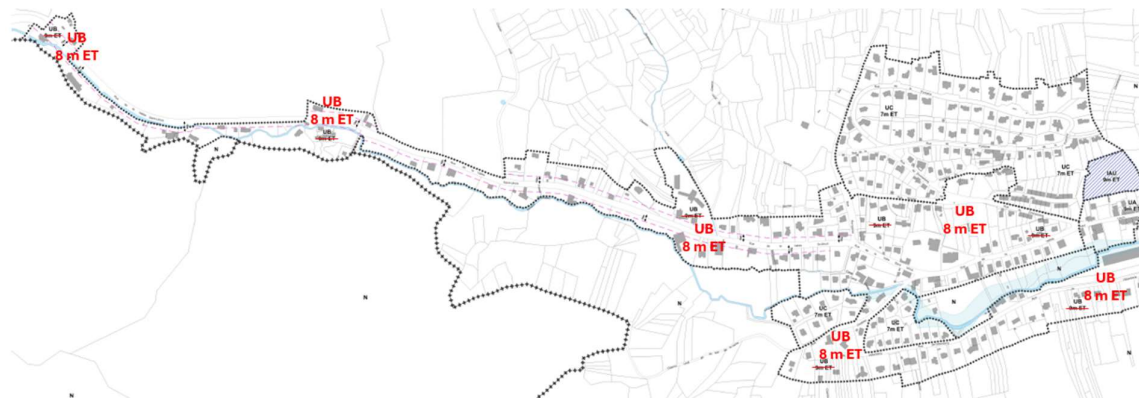
- Encadrement de la hauteur des annexes dans les zones urbaines UB, UC et dans les zones d'extension à vocation mixte (IAU) :

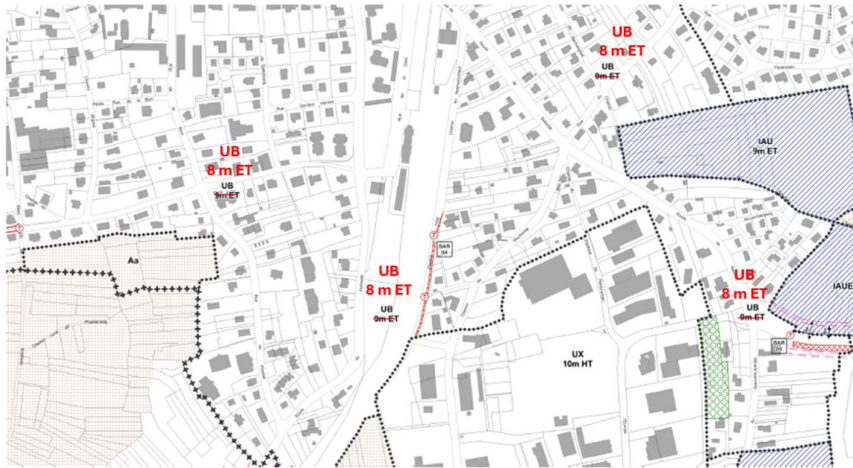
La hauteur des annexes est ainsi limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit dans ces zones (non réglementé actuellement).

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.

b. Traduction dans le PLUi

Extraits du zonage sur les zones UB de Barr impactées :



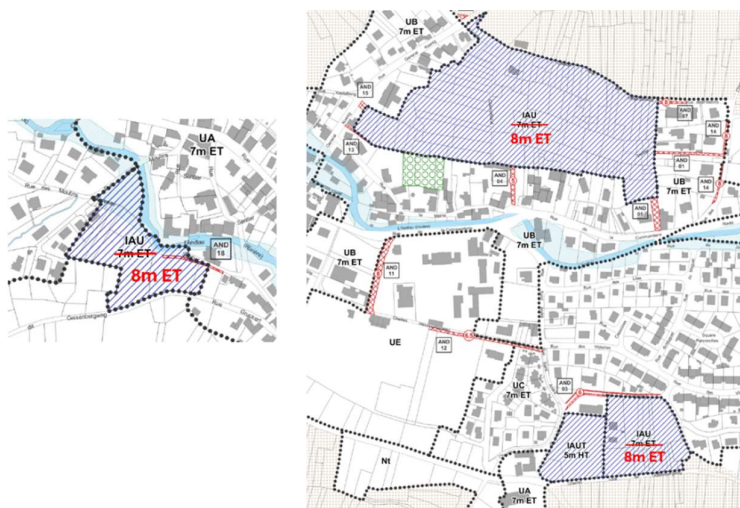


Extraits du zonage sur la zone UC de Barr impactée :

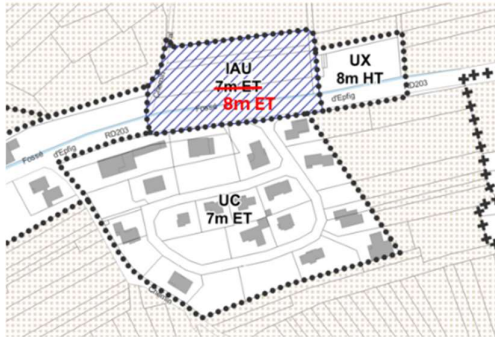


Extraits du zonage sur les zones IAU impactées :

Andlau



Blienschwiller



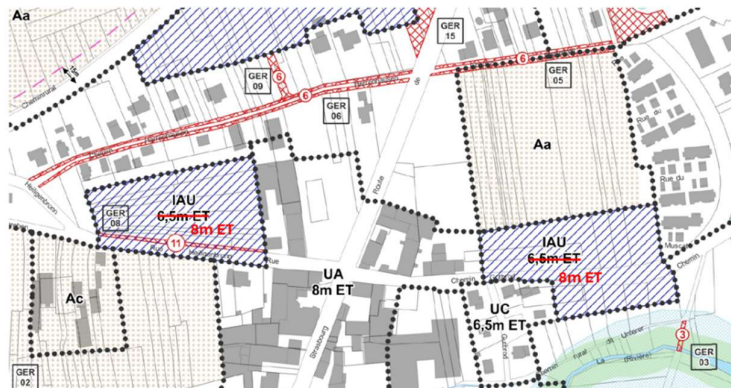
Eichhoffen



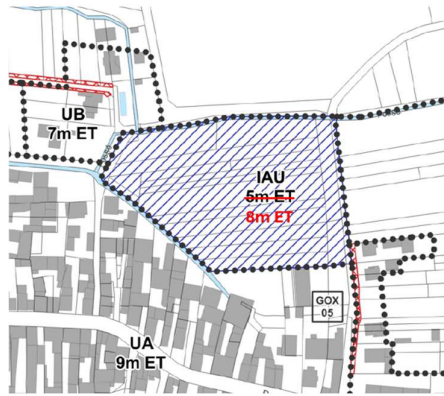
Dambach-la-Ville



Gertwiller



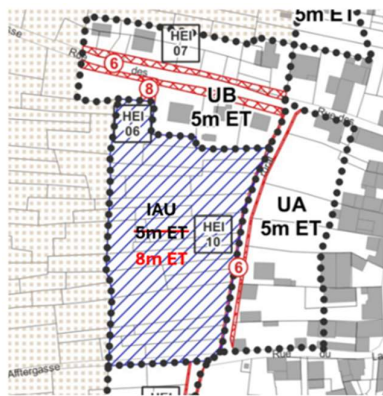
Goxwiller



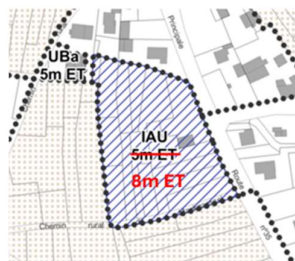
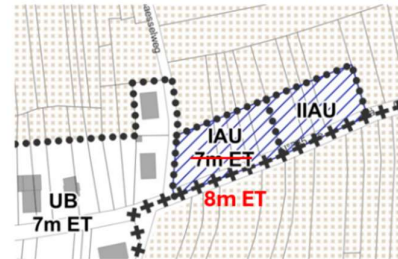
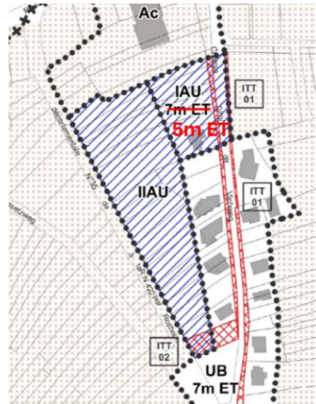
Stotzheim



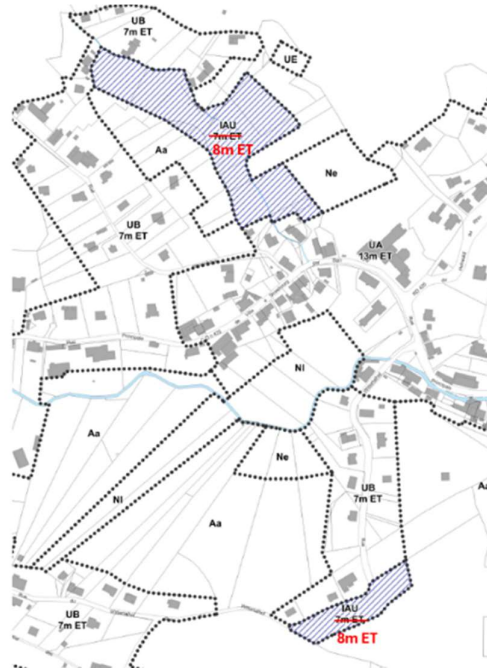
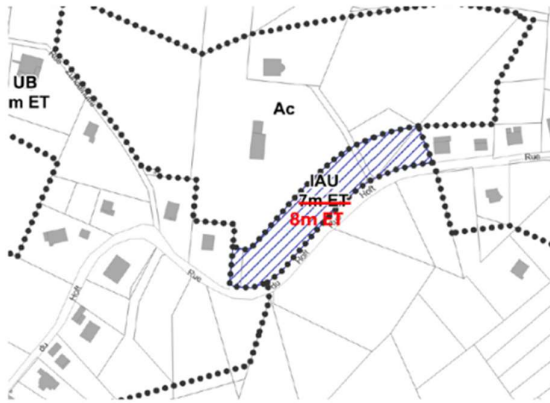
Heiligenstein



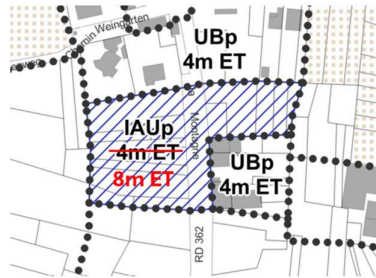
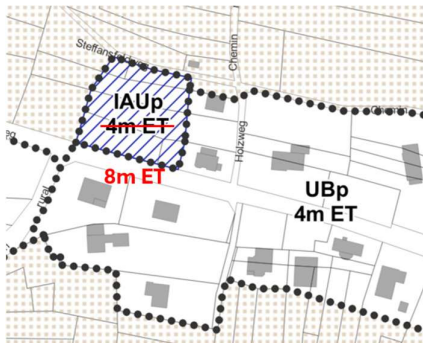
Itterswiller



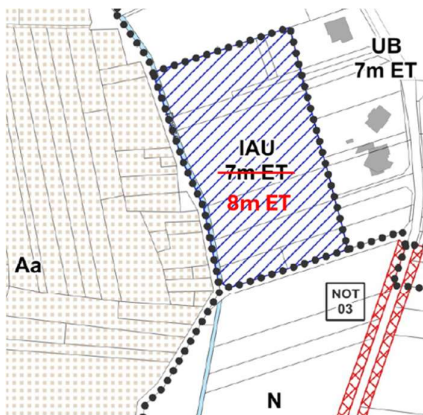
Le Hohwald



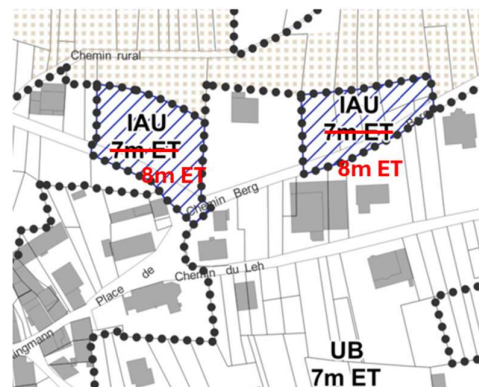
Mittelbergheim



Nothalten



Reichsfeld



c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	<ul style="list-style-type: none"> • Lissage des hauteurs dans les zones IAU à 8 m ET. • Limitation des gabarits des constructions nouvelles sur les zones UB et UC à 3 niveaux maximum. • Harmonisation de la hauteur maximum dans les zones UB de Barr à 8 m ET. • Encadrement de la hauteur des annexes dans les zones UB, UC et IAU. <p>Amélioration de l'insertion des bâtiments et des annexes dans le tissu urbain, dans le paysage.</p>													
Incidences résiduelles														

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

H. AJUSTEMENTS PORTANT SUR LES PROSPECTS (ARTICLES 6 ET 7)

a. Présentation, explications, justifications

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).

• **ARTICLE 6 : Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Dispositions applicables à toutes les zones :

- Clarification du mode de calcul et intégration de schéma en précisant que l'implantation des constructions est mesurée en tout point de la construction.
- Introduction de plus de souplesse pour les terrains en angle de deux rues en permettant d'appliquer les règles relatives aux limites séparatives (article 7) sur la limite bordant la voie secondaire et/ou de plus faible gabarit.
- Introduction d'un principe de dérogation général de recul le long des sentiers réservés aux modes doux : possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre sous certaines conditions (limitation de la hauteur et longueur totales des constructions implantées sur l'alignement).

Zone UA :

- Assouplissement de la règle d'implantation existante pour ne s'appliquer qu'aux constructions principales et non plus aux annexes.
- Ajout d'exceptions (saillies de faible emprise, extensions des constructions existantes, construction en 2^e rang, terrain de forme non conventionnelle).

Zones UB, UC et IAU :

- Suppression de la possibilité de s'implanter à l'alignement du domaine public à moins qu'un tel ordonnancement de fait soit préexistant. Le recul sur ces zones est établi à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. L'objectif consiste à pérenniser les formes urbaines caractéristiques des tissus bâtis des zones UB et UC parmi lesquelles le recul à la voie est un élément structurant du paysage.
- Ajout d'exceptions (saillies de faible emprise, extensions des constructions existantes, construction en 2^e rang, terrain de forme non conventionnelle).

• **ARTICLE 7 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :**

Dispositions applicables à toutes les zones :

- Clarification du mode de calcul et intégration de schéma en précisant que l'implantation des constructions est mesurée en tout point de la construction.

Zone UA :

- Précision des conditions d'implantation sur limite séparative ou en léger retrait, conformément à la tradition locale (Schlupf). L'objectif recherché consiste à préserver la morphologie urbaine des tissus urbains anciens villageois traditionnels qui concourent à l'identité du territoire.

- Simplification de la rédaction concernant les implantations en second-rang, notamment en lien avec l'existence d'annexes traditionnelles sur ces zones (granges, séchoirs à tabac, fermes en U, ...).

Zones UB, UC et IAU :

- Amélioration de la rédaction de la règle visant à faciliter leur application notamment concernant les implantations sur limite séparative (cas des maisons en bandes ou de projets communs à plusieurs unités foncières, adossement à une construction existante sur la parcelle voisine...);
- Augmentation de la hauteur autorisée sur limite séparative de 3.5 m à 4 m (jugé trop restreint dans certains cas pour permettre des surfaces habitables).

b. Traduction dans le PLUi

Modifications proposées : voir règlement écrit - dispositions générales et dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et IAU - articles 6 et articles 7.

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. <i>Amélioration de l'insertion paysagère des bâtiments.</i>													
Incidences résiduelles														

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

I. RESTRUCTURATION DES REGLES PORTANT SUR LES TOITURES ET REMBLAIS (ARTICLES 9 ET 10)

a. Présentation, explications, justifications

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 :

- Zones UA et UB : suppression de la notion de 1^{er} / 2^e rang pour les règles de toitures, au profit d'une notion de « visibilité depuis le domaine public ».
- 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.
- 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).
- 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.

b. Traduction dans le PLUi

Modifications proposées : voir règlement - dispositions applicables aux zones UA, UB, UC et IAU – articles 9 et 10.

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Restructuration des règles portant sur les toitures et remblais. Amélioration de l'insertion paysagère des bâtiments.													
Incidences résiduelles														

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

J. AJUSTEMENTS SUR LES OBLIGATIONS LIEES AUX ESPACES VERTS EN ZONES UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT ET IAUX (ARTICLES 15 ET 16)

a. Présentation, explications, justifications

Le PLUi en vigueur impose la plantation d'1 arbre pour 2 places de stationnement uniquement dans les zones UE (équipements publics) 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. A l'inverse, le règlement des autres zones n'impose aucune plantation d'arbres. Ceci constitue un non-sens que la collectivité souhaite corriger.

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* » de ces zones génère des rédactions doublons et des difficultés d'interprétations qui posent problème à l'instruction.

Le contenu de ces deux articles est donc simplifié et rationalisé au sein de chaque zone concernée, afin de faire figurer le % d'espaces verts de pleine terre minimal imposé dans l'article 16 et non dans l'article 15, dédié aux surfaces éco-aménageables.

Enfin, dans un objectif de préservation du cadre de vie, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux de pluie et d'adaptation au changement climatique, il est souhaité augmenter le pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre au sein des zones UB, UC et IAU de la manière suivante :

	Zone UB	Zone UC	Zone IAU
% espaces verts minimal PLUi actuel (article 15)	25% pour les terrains à partir de 300 m ²	25% pour les terrains à partir de 300 m ²	20% pour les terrains à partir de 300 m ²
% espaces verts minimal proposé (article 16)	35% pour les terrains à partir de 300 m ²	35% pour les terrains à partir de 300 m ²	30% pour les terrains à partir de 300 m ²

Ce point de modification porte ainsi sur :

- Simplification rédactionnelle des articles 15 (obligations en matière de surfaces non imperméabilisées) et 16 (obligations en matière d'espaces libres et plantations).
- Transfert à l'article 16 des % d'espaces verts de pleine terre imposés.
- Modification des % d'espaces verts de pleine terre exigés dans les zones UB, UC, IAU (suivant tableau ci-dessus).
- En zones d'équipements publics : suppression de l'exigence de plantation d'arbres sur les aires de stationnement (UE), mais ajout d'une obligation de plantation d'1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m² d'espaces verts (UE, IAUE).

- 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 100 m² d'espaces verts, 1 arbres pour 4 places de stationnement.
- Intégration de la prise en compte des arbres préexistants dans le calcul des obligations de plantations pour favoriser leur maintien, contrairement à la rédaction actuelle qui ne permet pas de les valoriser dans le calcul des obligations.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

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

c. [Incidences de l'évolution du PLUi 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	Ajustements sur les obligations liées aux espaces verts en zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE, IAUT et IAUX. Qualitatif au niveau du paysage + participation au confort thermique et amélioration de la biodiversité dans le milieu urbain.													
Incidences résiduelles														

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

K. AMELIORATION DES CARACTERISTIQUES DES AIRES DE STATIONNEMENT VELO ET AUTOMOBILE (ARTICLE 19)

a. Présentation, explications, justifications

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones portant sur les types et principales caractéristiques des aires de stationnement sont 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 actuellement).
- 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, ...
- Intégration de 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.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le règlement écrit (article 19 des dispositions applicables à toutes les zones).

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 réalisées 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.

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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	Amélioration des caractéristiques des aires de stationnement vélo et automobile. Facilitation de l'usage des modes actifs. Revêtements perméables imposés sur les espaces de stationnement.													
Incidences résiduelles														

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

L. CLARIFICATION DU LEXIQUE ET LISSAGE DES TERMES EMPLOYES DANS LE CORPS DU REGLEMENT

a. Présentation, explications, justifications

Ce point vise à clarifier certains termes :

- Amélioration de certaines définitions ou ajout de nouvelles définitions manquantes au lexique.
- Intégration de nouveaux 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.).
- Harmonisation, dans le corps du règlement écrit, des termes employés selon ceux définis dans le lexique. De même, afin d’assurer le renvoi systématique des termes employés aux définitions du lexique, le règlement écrit est complété avec des astérisques (*) 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.

b. Traduction dans le PLUi

Modifications proposées : voir règlement écrit – lexique (en fin de règlement).

c. Incidences de l’évolution du PLUi 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	Clarification du lexique et lissage des termes employés dans le corps du règlement.													
Incidences résiduelles														

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

POINTS COMMUNAUX

1. ANDLAU - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION SITUÉE EN ZONE NATURELLE

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

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



Le restaurant « Le Spes' » (parcelle 253 section 6) est situé au 6 route du Hohwald à Andlau. 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), destiné aux habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines.

Le règlement écrit de ce secteur (comme le Code de l'Urbanisme) ne permet aucun changement de destination de bâtiments existants dans la zone Nh. Seule l'extension des constructions existantes est autorisée sous conditions, sans changement de destination.

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 », 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 ».

Ce changement de destination du bâtiment existant 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 :

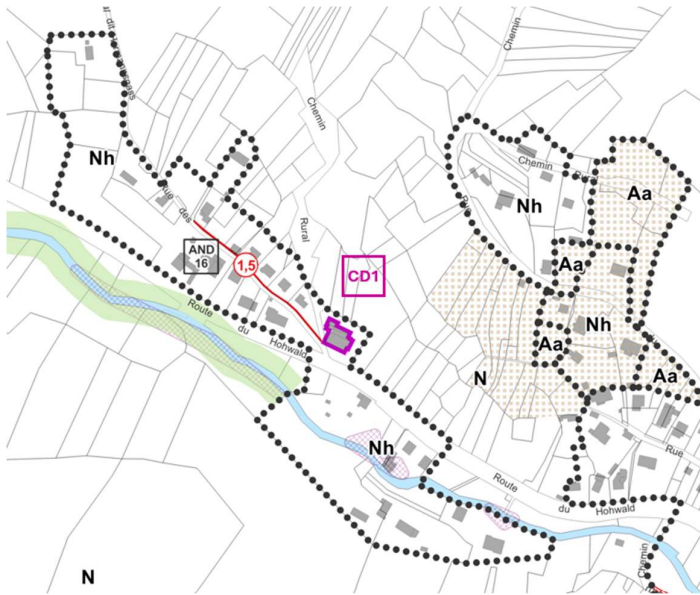
- Le règlement écrit : les dispositions applicables à toutes les zones, article 2, créer une nouvelle prescription graphique « « Changement de destination autorisé en zone A ou N » conformément au L. 151-11 - 2° du code de l'urbanisme.
- Le règlement graphique (plan de zonage n°12 au 1/2000^e) : intégration d'une prescription graphique spécifique « CD1 » (changement de destination n°1) sur le bâtiment du restaurant « le Spes' », qui renvoie au règlement écrit et qui y permet les sous-destinations « Restauration », « Logement » et « autres hébergements ».

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 nonobstant toute autre disposition du présent règlement, 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.

Extrait du règlement graphique (zonage) : modification proposée



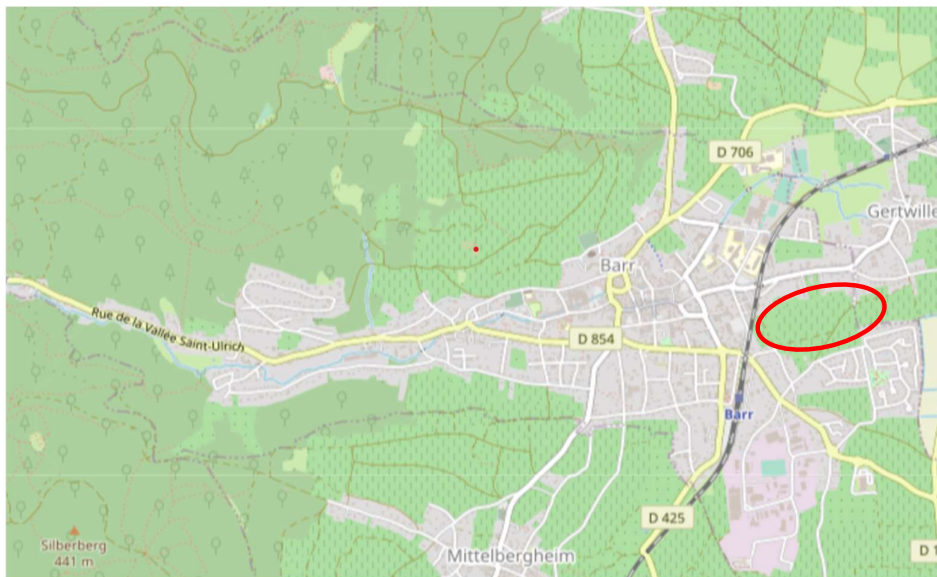
c. Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

	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.

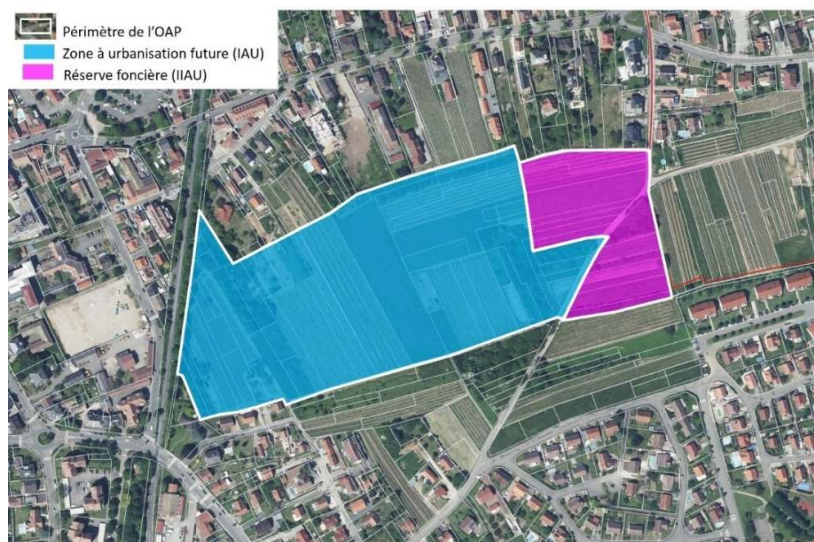
2. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 » : OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE ET CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE

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.



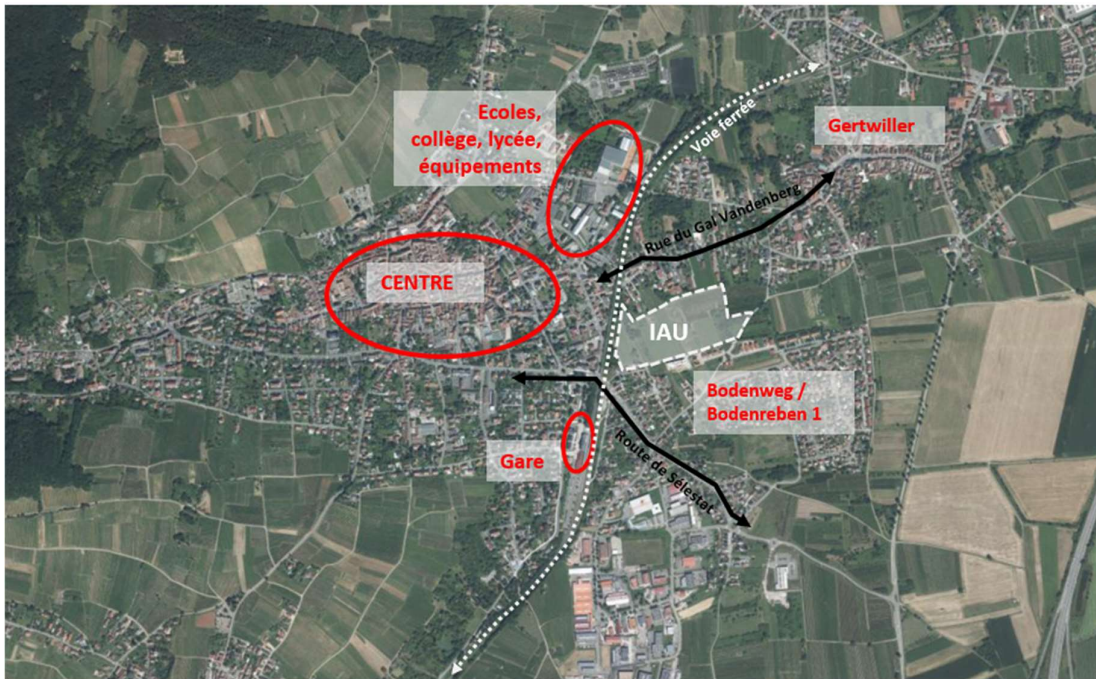
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a fait l'objet d'une délibération intercommunale le 24 juin 2025, « **Justification de l'ouverture à urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la**

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 du Pays de Barr au travers de cette opération, conformément aux orientations du PADD du PLUi.
- **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 et conforter le pôle de la gare.
- **Conforter le réseau de liaisons douces de l'ensemble du quartier au bénéfice des habitants** : à ce jour, les habitants du secteur Bodenfild sont quasi-dépourvus de liaisons douces et sont de ce fait mal connectés 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 de renforcer la desserte de l'ensemble du quartier du Bodenfild et des quartiers Est de la commune, et bénéficiera ainsi à l'ensemble des habitants, en jouant un rôle de bassin de jonction. La création d'une voie verte cyclable structurante Nord-Sud le long de la voie ferrée au sein du périmètre de projet permettra également de compléter un maillon manquant structurant à échelle extra-communale (depuis la gare de Gertwiller via le « chemin des Seigneurs » jusqu'à la sortie Sud de Barr vers Mittelbergheim / Saint-Pierre via la route du Hohwald / D 425). Cette nouvelle voie verte urbaine s'articulera avec les projets de voies cyclables intercommunales actuellement portés par la Communauté de communes en environnement extra-urbain.



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, 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, renforcer l'offre commerciale, de services et d'équipements au

bénéfice des 20 communes du territoire, 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 du groupe scolaire de la Vallée.

Pour plus d'informations sur les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, se référer à la délibération intercommunale « PLUi- justification de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAU « Bodenreben 2 » à Barr au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

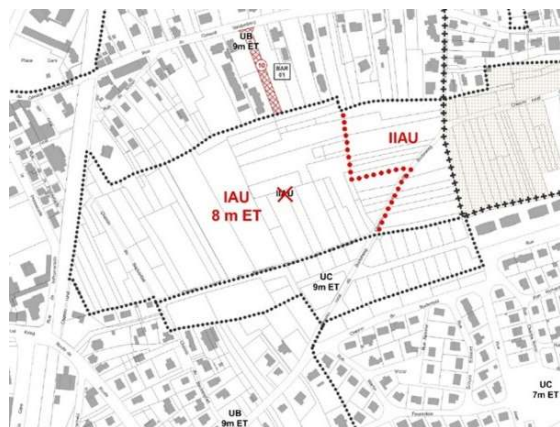
Aussi, le projet envisagé, consistant en la production d'environ 185 logements d'un seul tenant (selon la densité nette définie par l'OAP habitat de 30 logements par hectare) dont environ 45 logements aidés, ne peut pas se réaliser dans le tissu urbain existant.

d. [Traduction dans le PLUi](#)

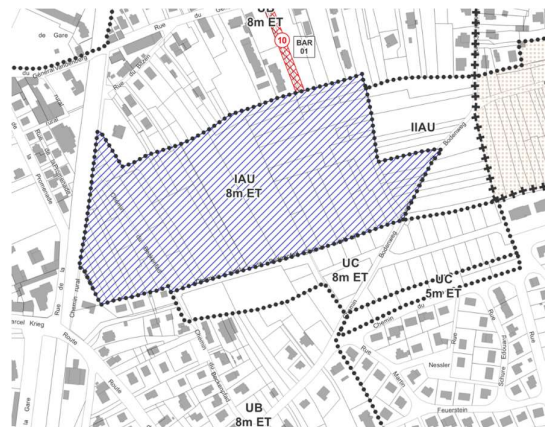
Ce point de modification concerne :

- 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 ;
- La mise à jour des annexes sanitaires assainissement et eau potable pour qualifier la desserte en réseaux de la zone (ces annexes seront actualisées et intégrées lors de l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLUi).

Extrait du règlement graphique (zonage) :
Modification proposée



Modification



Extrait de l'OAP proposée (voir tome des OAP pour l'OAP complète)



- Périmètre de l'OAP
- 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
- Coulée verte à aménager
- Frange végétale en limite à créer / à aménager
- Arbre ou groupe d'arbres à conserver
- Alignement d'arbres à créer

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

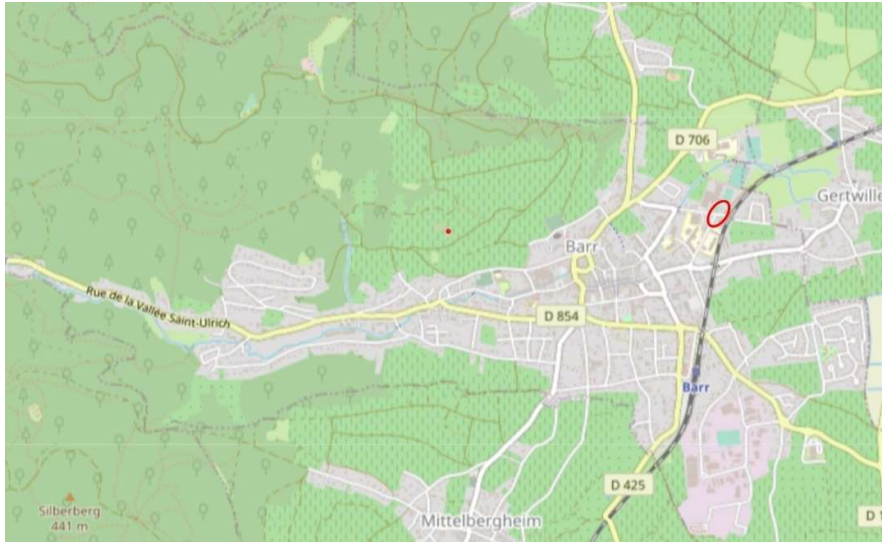
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	<p>Secteur « Bodenreben 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.</p> <p>Positionnement du projet sur la ville-centre du territoire en proximité des transports structurants, équipements, commerces et services, réduisant les besoins en déplacements individuels à l'échelle du territoire.</p> <p>Valorisation de la qualité paysagère, prise en compte de la biodiversité (coulée verte, végétalisation), amélioration de l'infiltration des eaux pluviales, projet organisé autour d'un maillage dédié aux modes doux.</p>													
Incidences résiduelles														

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

3. BARR - REINTEGRATION D'UNE ANCIENNE ZONE N « LOISIRS » AU JARDIN DES SPORTS, AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT « NL »

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

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

Lors de l'élaboration du PLUi de 2019, le terrain fléché pour accueillir le projet de pumtrack porté par la Communauté de communes a été reclassé en zone naturelle (N). Cette zone était antérieurement classée NDi au POS de BARR, permettant les aménagements et installations à vocation de loisirs.

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.

Cette vocation aurait dû être maintenue dans le PLUi car les collectivités (ville de Barr et CCPB) n'ont jamais cessé d'identifier ce secteur du « jardin des sports » comme une zone de développement d'équipements sportifs, de loisirs et de plein air. Depuis plusieurs décennies, cette emprise localisée de manière stratégique à l'échelle de la ville a en effet accueilli un nouveau collège, le centre sportif intercommunal du Piémont, des terrains de sport (un skatepark, un terrain de football, des terrains de pétanque), des zones de circulations entre les équipements, et constitue aujourd'hui un espace vert urbain (artificialisé) très fréquenté.

Aujourd'hui, les collectivités portent un projet structurant pour le territoire, d'aménagement d'un nouveau pumptrack-skatepark sur l'emprise située juste à l'arrière du centre sportif du Piémont concerné par la modification (emprise accueillant déjà l'ancien skatepark). Ce projet d'intérêt collectif actuellement en cours de réalisation 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.

Pour ce faire, il est nécessaire de restaurer l'ancien zonage N « loisirs » (Secteur de taille et de capacité limitée) en lieu et place de l'actuel zonage N.

La réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » « NI » sur la zone de loisirs existante ne relève pas de la réduction d'une protection mais elle sert au maintien et au développement de la zone de loisirs existante, conformément aux orientations du PADD.

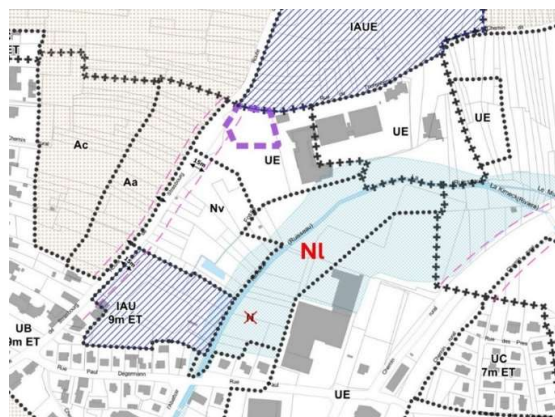
Par ailleurs, le règlement actuel de la zone NI engendre des difficultés de compréhension et d'instruction. Le ratio de 20% maximum d'emprise au sol des constructions, aménagements et installations s'avère limité pour pouvoir optimiser l'aménagement du site. Il est souhaité augmenter ce ratio à 50% maximum.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

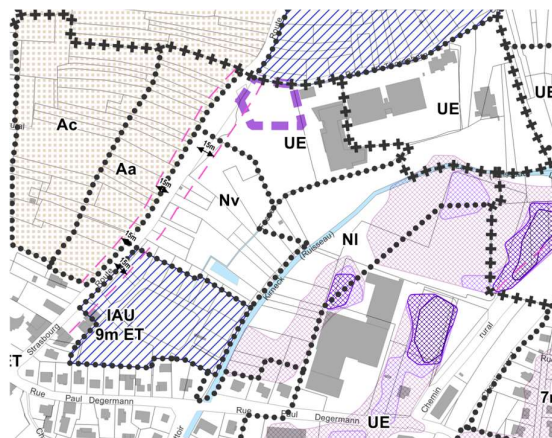
Ce point de modification concerne :

- 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*



Modification



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'intérêt collectif et de service public**, d'été et d'hiver, y compris les mouvements de terrain, **à condition que - à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs**

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

leur emprise au sol* cumulée **n'excède pas 50% ne devra pas excéder 20%** de la surface totale de l'unité foncière* et que leur hauteur maximale **n'excède pas sera limitée à 12 mètres** hors tout*.

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

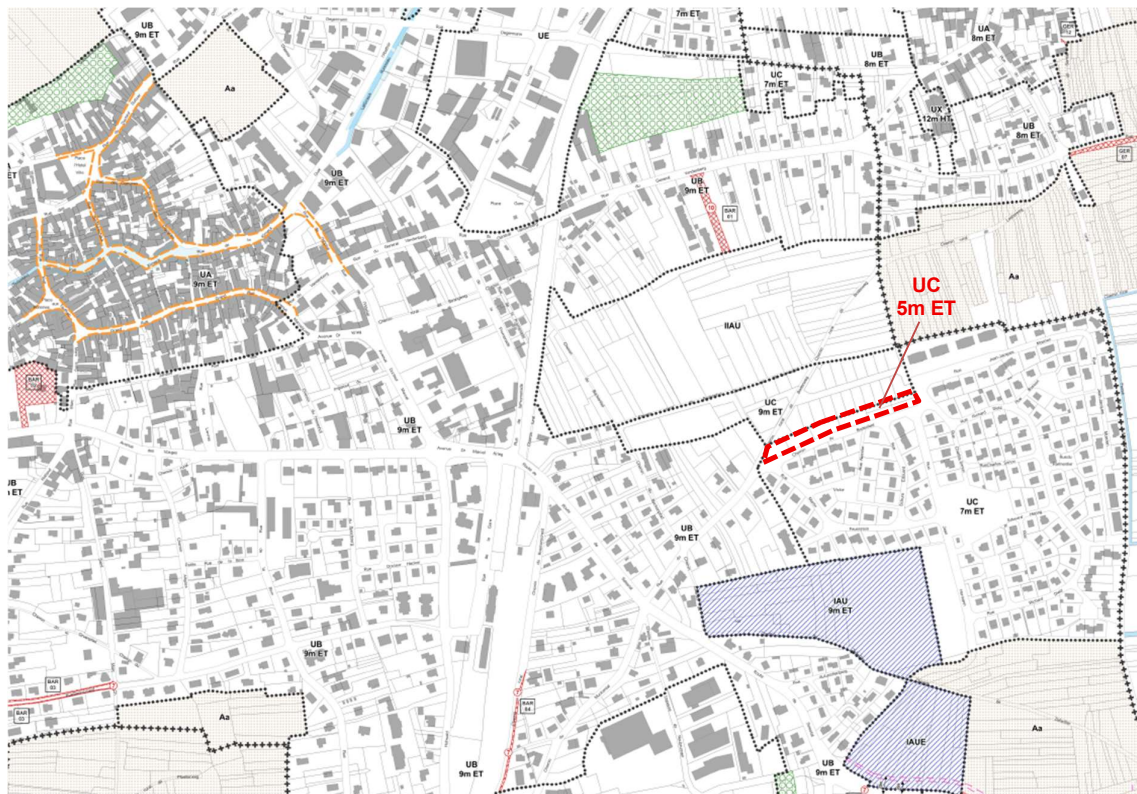
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Réintégration d'une ancienne zone N « loisirs » sur la zone de loisirs. L'intégration de la zone naturelle NI en présence d'aléa inondation au PPRI implique la prise en compte du caractère inondable lors de l'aménagement, avec l'intégration de compensation hydraulique. Les projets doivent veiller à préserver la ripisylve de la Kirneck et le recul imposé de part et d'autre du cours d'eau.													
Incidences résiduelles														

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

4. BARR - CREATION D'UN SECTEUR UC LIMITE A 5 METRES RUE DU BODENFELD

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

Localisation du point de modification :



La bande de parcelles concernée par la modification couvre une surface de 0,4 hectares en zone UC du PLUi - rue du Bodenfeld à Barr, dont la hauteur maximale actuelle est limitée à 7 mètres à l'égout de toit.

Il s'agit d'un reliquat de parcelles non bâties enclavées entre deux opérations d'ensemble : le lotissement « Bodenfeld » au Sud et la récente opération « Bodenreben 1 » au Nord, en cours de finalisation. Dans le cadre des permis d'aménager et des règlements de lotissements de ces deux opérations, l'ensemble des parcelles voisines a été exclusivement réservé à des maisons individuelles, formant aujourd'hui un ensemble cohérent que la commune souhaite préserver. Par ailleurs, ces parcelles ont une profondeur restreinte (18 mètres) qui ne permet pas d'envisager l'implantation de constructions de 12 mètres de haut dans de bonnes conditions tel que l'autorise actuellement le PLUi.



Aussi, la modification vise à créer un secteur de zone UC sur cette bande de parcelles dont la hauteur maximale est limitée à 5 mètres à l'égout de toit (correspondant à 10 mètres au faitage selon le règlement écrit de la zone UC). Cette hauteur permet des constructions de gabarit conforme aux constructions avoisinantes dans le respect du cadre de vie du secteur, sans s'opposer à des formes urbaines plus denses de type intermédiaires, habitat groupé ou maisons en bande par exemple.

b. Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne :

- le règlement graphique ou zonage (plan de zonage n°8 au 1/2000^e) : création d'un secteur UC à 5 m à l'égout de toit (ET) sur les parcelles section 13 n° 510, 509, 589, 588, 501, 502, 505, 506.

Extrait du zonage modifié :



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

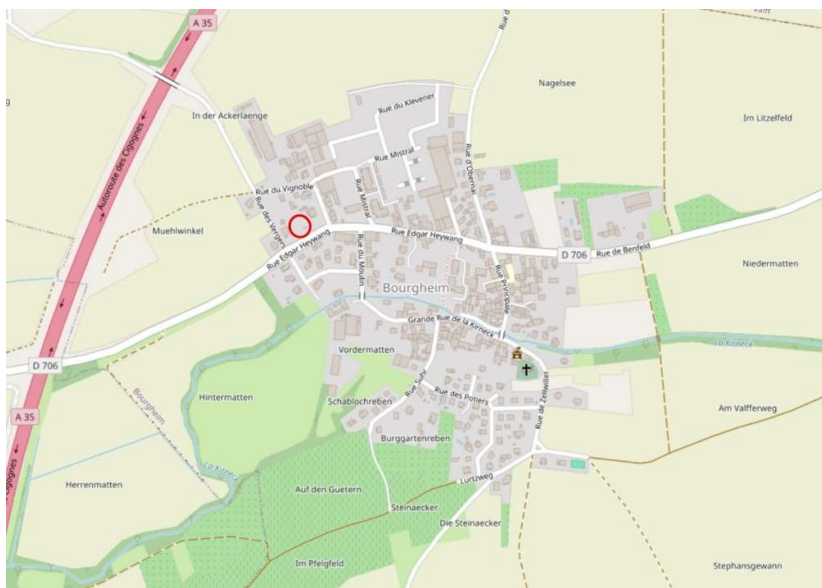
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Création d'un secteur de zone UC limité à 5 mètres rue du Bodfeld.													
Incidences résiduelles														

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

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

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

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

La commune ambitionne d'aménager un espace 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 cet espace, 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).

La création d'un emplacement réservé BOU 05 sur deux parcelles situées dans le tissu urbain (zone urbaine UB) n'a aucune incidence sur le milieu agricole, naturel ou forestier. Il ne réduit donc aucune protection.

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.

Modification (zonage) :



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'Obernai	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

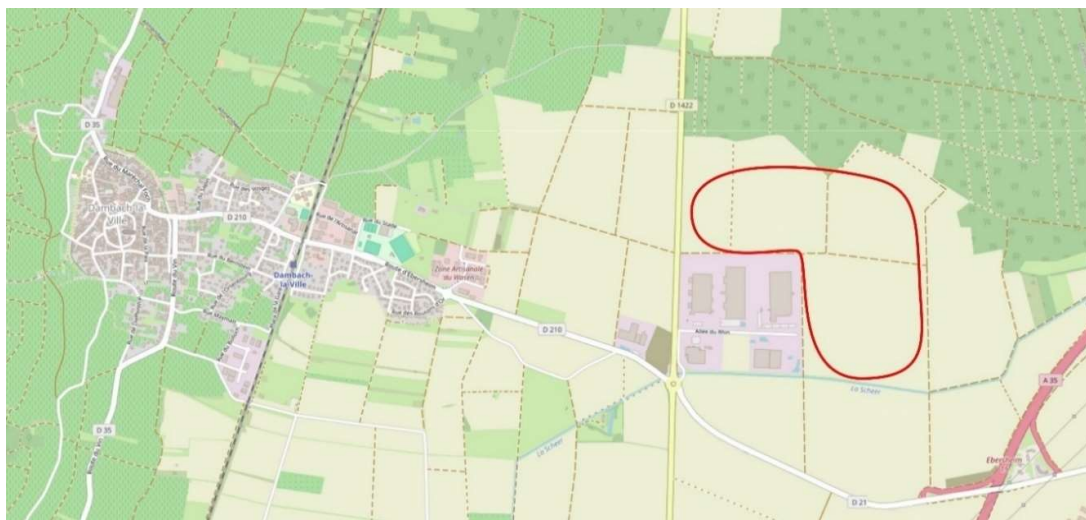
c. Incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement

	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. Contribution à l'amélioration du confort estival et participation, par conséquent, à l'adaptation au changement climatique.													
Incidences résiduelles														

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

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

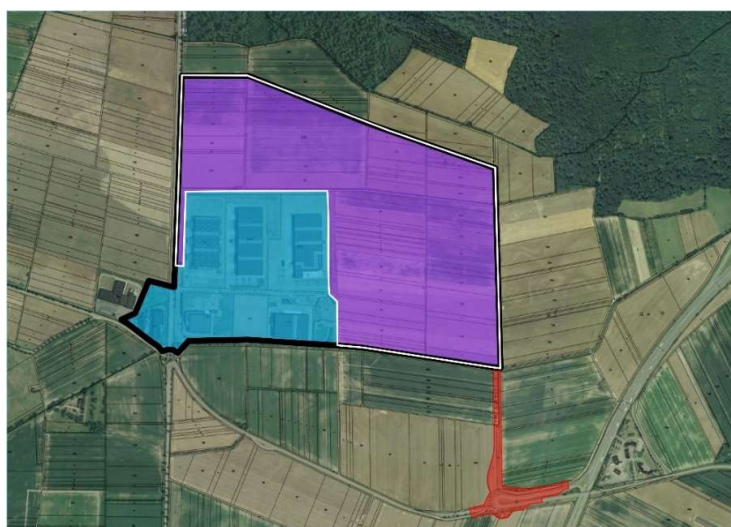
a. [Présentation, explications, justifications](#)



Source : OpenStreetMap

Le projet d'extension du « Parc d'Activités d'Alsace Centrale » ou « PAAC » (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 PLUi.

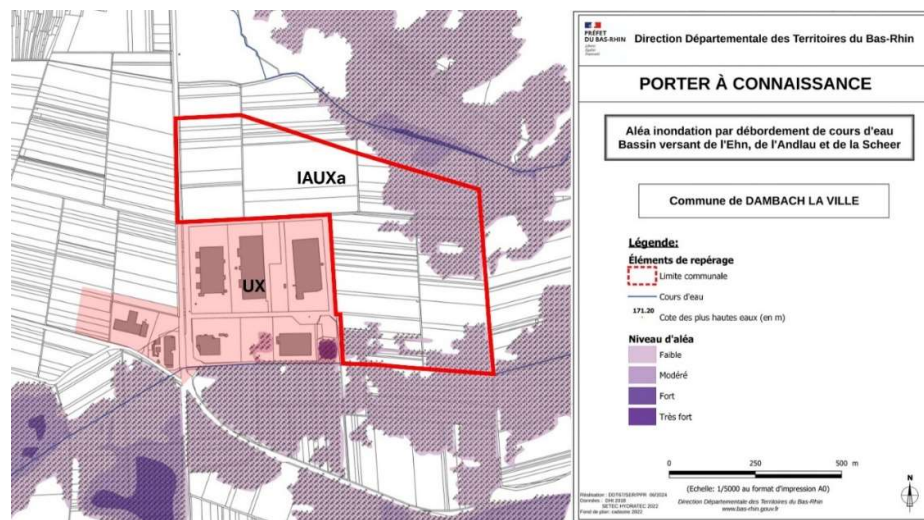


- | | |
|---|--|
|  Périimètre de la ZAC |  Périimètre de l'OAP (zone IAUXa) |
|  1 ^{ère} tranche de la ZAC aménagée (zone UX) |  Emplacement réservé |
|  2 ^e tranche de a ZAC à aménager | |

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, celui-ci ayant vocation à être inscrit en « liste 2 » des projets reconnus d'envergure régionale par le *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires* (SRADDET) en cours de modification par le Région Grand Est.

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, une mise à jour de l'étude de circulation de 2022 a été réalisée 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 identifiés en « fonctionnement réel » de la zone. 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.

Ces ajustements nécessitent de modifier, en plus de l'OAP sectorielle dédiée à la zone IAUXa, les pièces suivantes :

- l'OAP communautaire « *Route Romaine* »,
- l'étude « entrée de ville » du rapport de présentation.

b. Traduction dans le PLUi

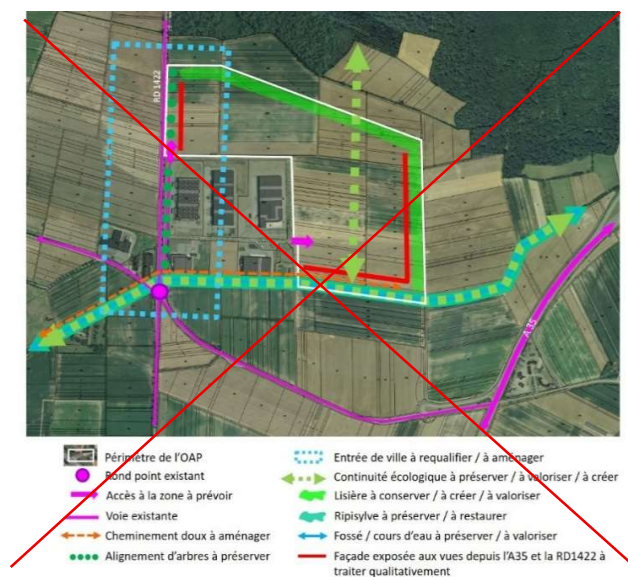
Ce point de modification concerne :

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

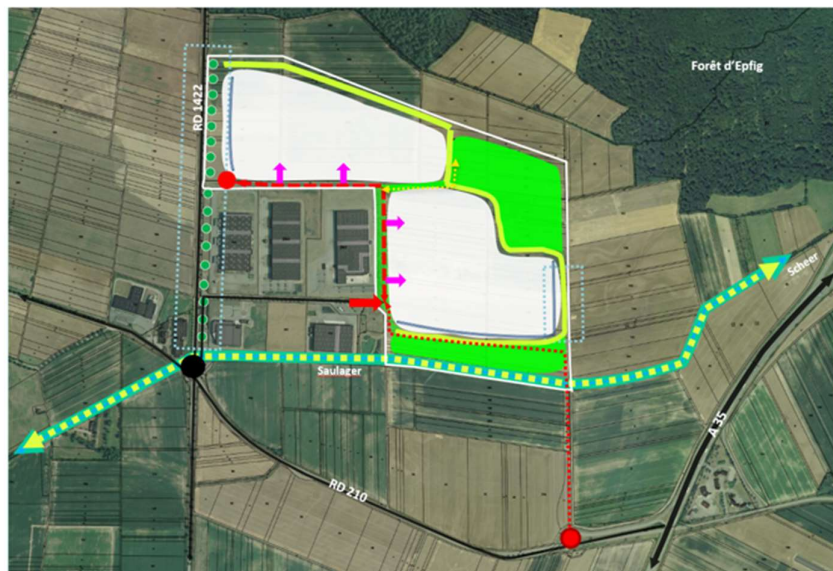
• Incidences du projet sur les orientations d'aménagement et de programmation

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

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



Extrait de l'OAP sectorielle « Parc d'Activités d'Alsace Centrale » : modification proposée
(voir tome des OAP pour OAP complète)



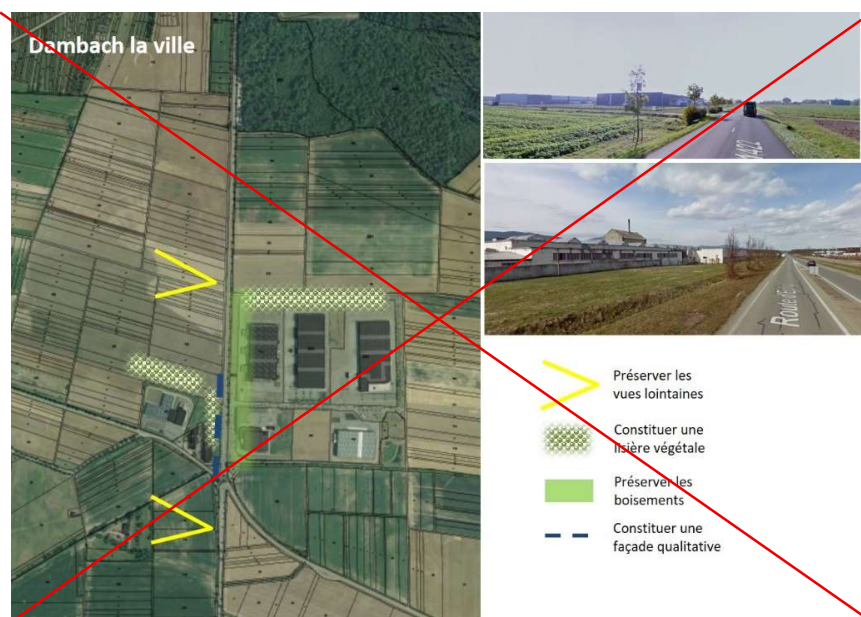
- | | |
|---|---|
| Périmètre de l'OAP | Interfaces paysagères externes à traiter qualitativement (grand paysage) |
| Rond point existant | Continuité écologique à préserver / à valoriser / à créer |
| Voirie existante | Alignement d'arbres à préserver / conforter |
| Accès à la zone à prévoir | Fossé / 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 (10m 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 »**

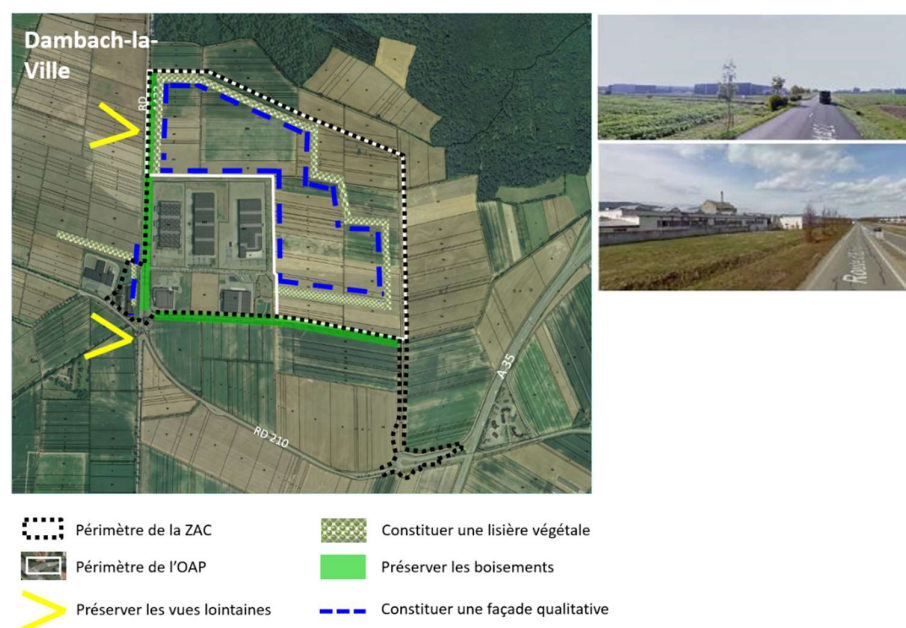
Les ajustements apportés au projet d'extension du PAAC ont un impact sur l'OAP communautaire « Route Romaine », au niveau des lisières végétales à constituer afin d'intégrer les futurs bâtiments d'activités de la 2^{ème} tranche de la PAAC dans le paysage. L'aménagement de lisières végétales, au pourtour 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 PLUi 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 et sur la liste des emplacements réservés

Le règlement graphique du PLUi est ajusté avec l'inscription d'un nouvel emplacement réservé « DAM 20 » relatif à l'aménagement d'une voie de desserte Sud de la zone IAUXa à partir de la RD 210 depuis l'échangeur autoroutier. Il s'agit d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi qui est ainsi corrigé.

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

Il s'agit de mettre à jour le scénario de desserte en supprimant le principe de contre-allée le long de la RD1422 qui n'est aujourd'hui plus d'actualité compte tenu du nouveau parti d'aménagement.

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

(Voir tome des entrées de ville pour étude entrée de ville complète)

1.2. Mesures spécifiquement employées sur le secteur

1.2.1. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

~~La nouvelle~~ L'extension de la zone d'activité (2^e tranche) s'inscrira dans la continuité de la zone existante (1^{ère} tranche réalisée). Elle sera connectée ~~à la plateforme départementale d'Alsace centrale au parc d'activités d'Alsace centrale existant en deux points :~~ à l'Ouest la contre-allée (allée du piémont) longeant la RD 1422 sera prolongée vers le Nord et à l'Est, par l'allée du Rhin qui sera prolongée vers l'Est puis par un barreau nord-Sud. Les aménagements accompagnant ~~ces~~ cette voiries seront reconduits (végétation, espaces modes actifs...).

Dans un second temps et en fonction des besoins, un second accès à la zone pourra être organisé directement par le Sud-Est de la zone, depuis l'A35.

La présence du cours d'eau le Saulager, en limite sud du périmètre et de la forêt de l'Unterwald au nord justifie la création d'un corridor écologique au sein de la zone d'activité entre ces deux espaces sensibles. Cet élément jouera en faveur de la qualité paysagère de la zone.

Pour favoriser l'homogénéité de cette poche d'activité, l'implantation et la volumétrie des futurs bâtiments suit les dispositions des bâtiments existants, conformément au règlement de la zone IAUX.

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

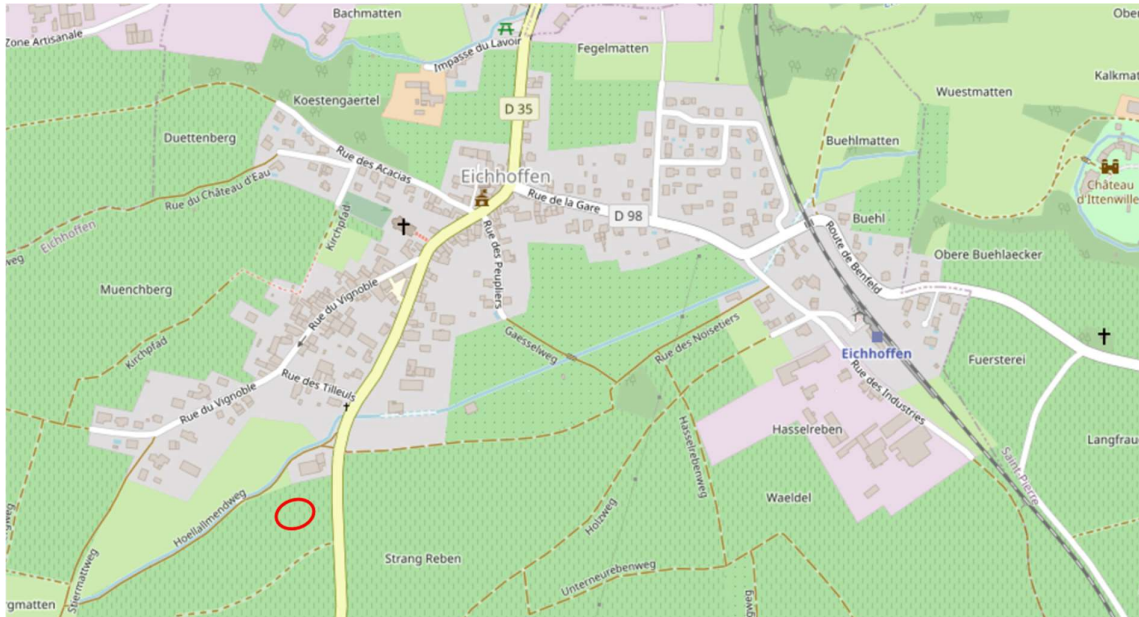
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Parc d'Activités d'Alsace Centrale. Meilleure prise en compte du risque inondable. Amélioration de la qualité paysagère avec une insertion des futurs bâtiments dans le paysage. L'emplacement réservé à une incidence sur la zone humide et sur la zone inondable et vient consommer du foncier agricole. Cette nouvelle voie d'accès Sud à la zone depuis l'A35, prévue de longue date dans le cadre de la ZAC et par la Déclaration d'utilité publique liée au projet ne sera finalement pas réalisée dans un premier temps, mais seulement si des besoins sont identifiés en fonctionnement réel (cf. Orientations de l'OAP sectorielle modifiée).													
Incidences résiduelles														

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

7. EICHHOFFEN - EXTENSION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE

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

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

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

L'extension de la zone agricole constructible (Ac) existante ne relève pas de la réduction d'une protection mais il sert au développement d'une activité viticole existante, conformément aux orientations du PADD et du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges, qui permet l'extension des activités viticoles existantes au sein du périmètre AOC viticole.

Cependant l'implantation d'un bâtiment agricole peut avoir des incidences sur le paysage.

Ces incidences sont « atténuées » par des dispositions règlementaires, figurant au règlement écrit du PLUi en vigueur qui visent à traiter de manière qualitative le nouveau bâtiment agricole, dans l'objectif de favoriser son insertion paysagère la plus harmonieuse possible, aussi bien sur le site que dans le grand paysage, et limiter au maximum son impact visuel.

Ces dispositions règlementaires portent sur :

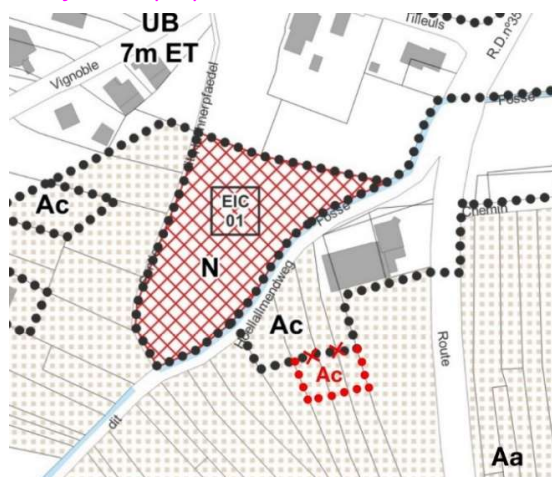
- le traitement qualitatif des façades et des toitures des bâtiments agricoles (*article 10 A, alinéas 1 et 2*) ;
- l'obligation d'assurer une transition entre le bâtiment et l'espace agricole par un traitement végétal de la lisière (*article 16 A aliéas 2 et 3*).

b. Traduction dans le PLUi

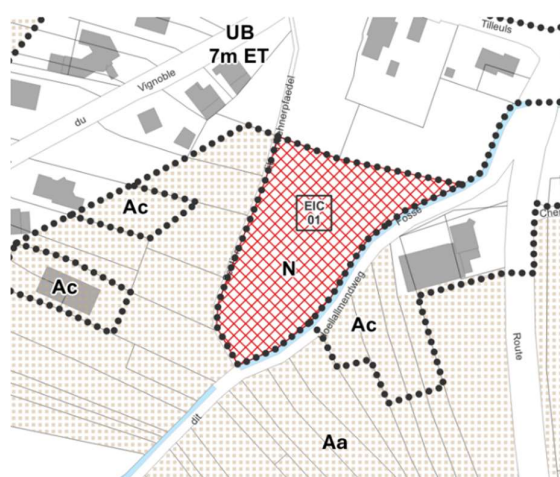
Ce point de modification concerne :

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

Extrait du règlement graphique (zonage) :
modification proposée



Modification



c. Incidences de l'évolution du PLUi 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 d'une zone agricole constructible Ac. L'insertion du futur bâtiment est soumise à des dispositions règlementaires existantes au PLUi en vigueur et qui encadrent son insertion dans le paysage.													
Incidences résiduelles														

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

Quant à la partie non bâtie du site au Nord de l'EHPAD, elle est maintenue en zone urbaine à destination d'équipements publics (UE) en l'absence de projet concret et en attente de plus de visibilité sur son devenir. Cet espace pourra faire l'objet d'une évolution lors d'une procédure d'évolution du PLUi ultérieure.

Par ailleurs, sur la partie Sud de l'actuelle zone UE, se trouve la mairie, l'école communale et un institut médico-éducatif (IME Cottolengo). Ces institutions étaient classées en zone UA dans le document d'urbanisme communal antérieur au PLUi. La commune souhaite restaurer ce zonage antérieur UA en lieu à la place de l'actuel zonage UE par soucis de simplification.

Les équipements publics étant autorisés et ayant toute leur place en zone UA, la modification est sans impact sur les équipements existants.

Cet ajustement de limite entre deux zones urbaines (zone urbaine spécifique UE et zones urbaines mixtes UA et UB) n'induit aucune réduction de protection, de zone agricole, naturelle ou forestière, ni aucune consommation foncière ; les parcelles étant situées en zone urbaine. D'autre part il concourt à permettre la reconquête d'une friche par la réutilisation et la reconversion d'un bâtiment en limitant la consommation d'espace et en privilégiant l'existant conformément aux orientations du PADD.

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*



Modification



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

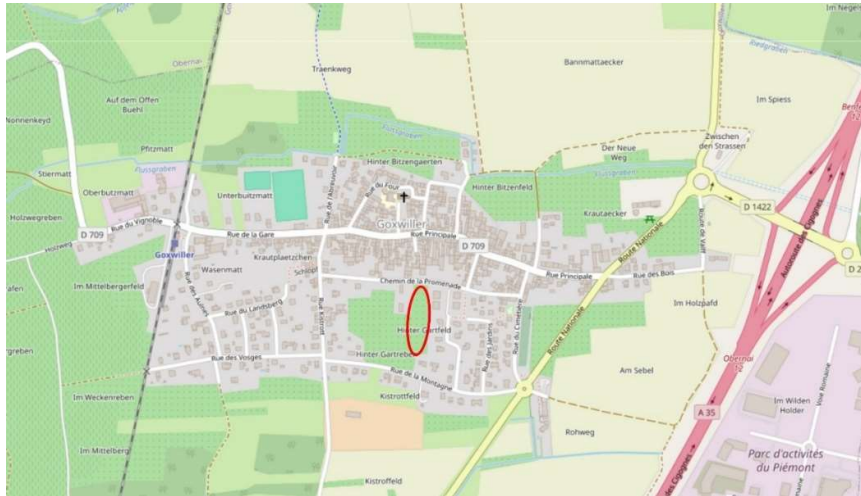
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Reclassement d'une partie de la zone urbaine spécifique UE en zonage mixte (UA, UB). La reconquête d'une friche contribue à la préservation de la ressource sol, à la limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain et participe à l'adaptation au changement climatique.													
Incidences résiduelles														

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

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

a. Présentation, explications, justifications

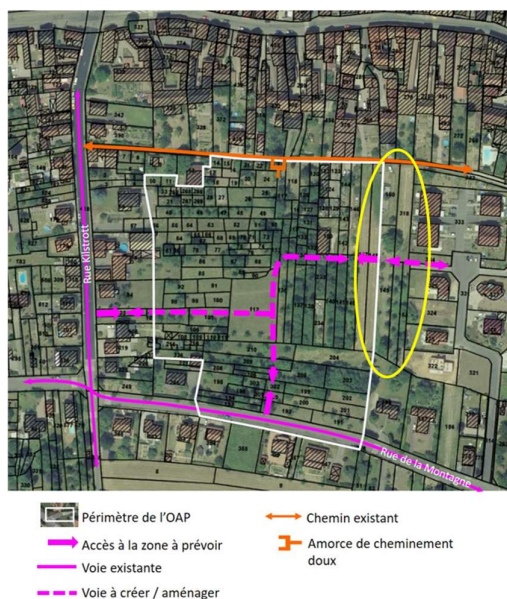
Localisation du point de modification :



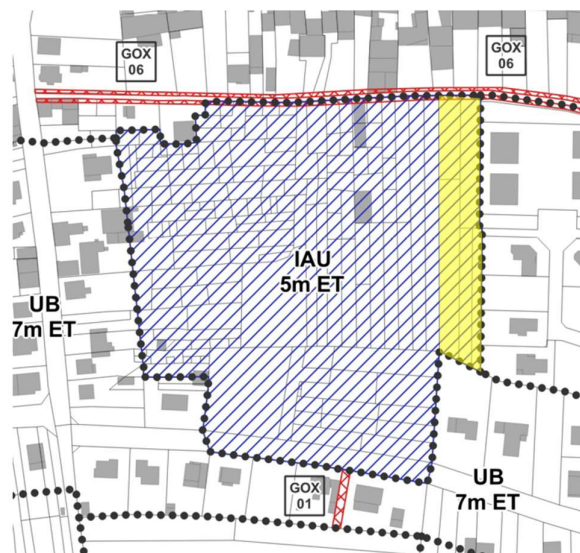
Source : OpenStreetMap

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



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.

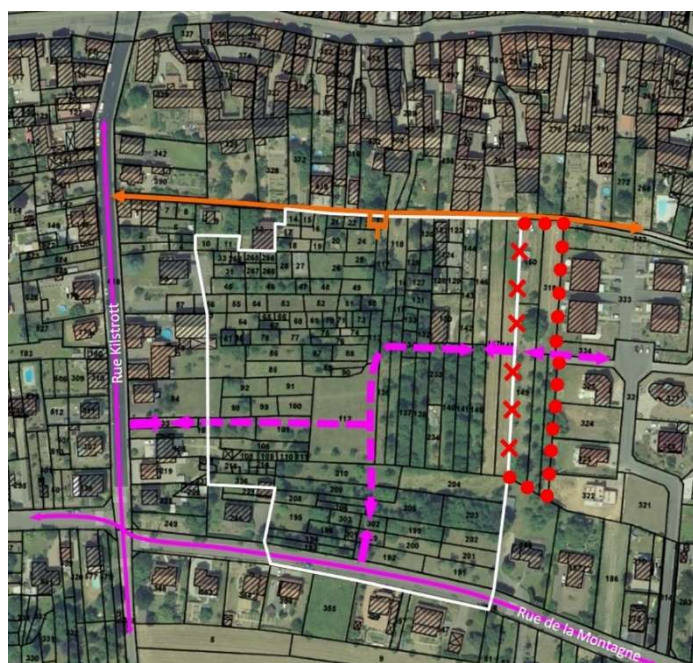
Ce point de modification ne remet pas en cause les autres orientations fixées à l'OAP, garantes de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement futur. D'autre part, il n'a aucune incidence sur le milieu agricole, naturel ou forestier et ne réduit par conséquent aucune protection.

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

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

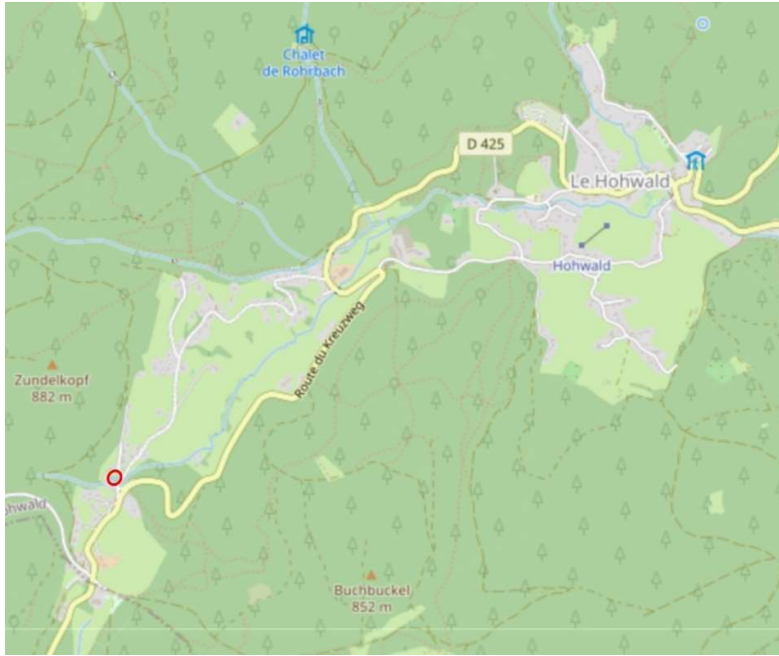
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels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

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

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

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap



Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi approuvée le 07.01.2025, la parcelle correspondant à l'étang de Zundelkopf (n°192 section n°1, d'environ 1,36 ares), initialement classée en zone urbaine UB, et dont la propriété foncière appartient à la commune, 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 commune s'était engagée à reclasser ces parcelles en zone Naturelle dans le cadre de leur rachat à l'ONF.

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.

Ce point de modification ne réduit aucune protection et contribue à limiter l'artificialisation du sol.

Cela s'entend également dans une logique de mesures d'accompagnement par rapport à l'imperméabilisation d'autres secteurs du territoire du Pays de Barr, par la préservation, ici, d'un espace naturel, même de surface minime.

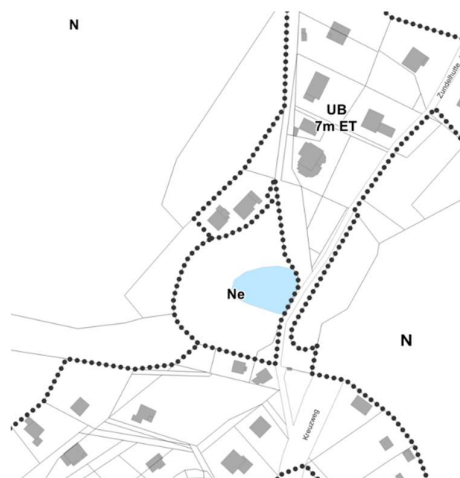
b. Traduction dans le PLUi

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

Extrait du règlement graphique (zonage) :
Modification proposée



Modification



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

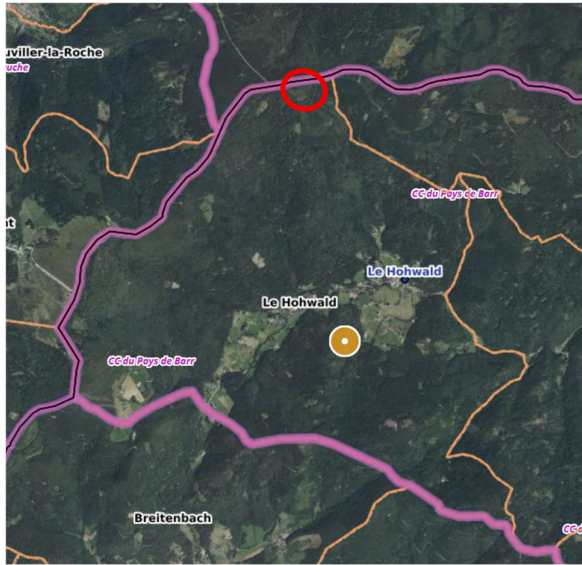
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l'air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l'énergie	Qualité de l'eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels 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. La restitution de cette petite parcelle au milieu naturel contribue à la préservation de la ressource sol, à la limitation de la consommation foncière et participe à l'adaptation au changement climatique.													
Incidences résiduelles														

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

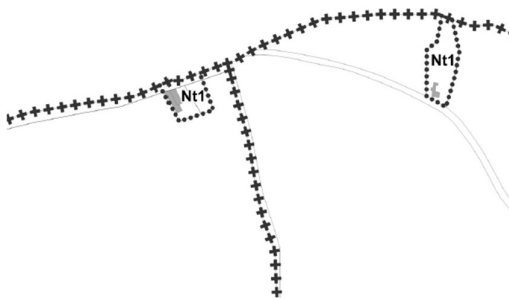
11. LE HOHWALD - REGULARISATION DU REGLEMENT A L'AUBERGE DE LA ROTHLACH

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du point de modification :



Extrait du règlement graphique (zonage)



L'auberge de la Rothlach, gérée par la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), est située en extrémité Nord de la commune, le long des RD 214 et 130, dans le secteur du « Champ du Feu ». Elle est implantée en zone Naturelle spécifique Nt1 du PLUi (STECAL). Le site accueille des constructions existantes et installations liées aux activités de sport et de tourisme de plein air du « champ du feu » et à l'hébergement touristique.

Ce secteur de zone n'autorise pas la vocation de restauration, contrairement à l'activité existante de l'auberge. A ce jour d'après le livre foncier, sur la totalité des bâtiments existants (738m²), 398m² sont inscrits en commerce, le reste étant constitué d'un logement (68m²) et de dépendances.

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 compléter 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.

Ce point de modification ne réduit aucune protection.

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 PLUi sur l'environnement

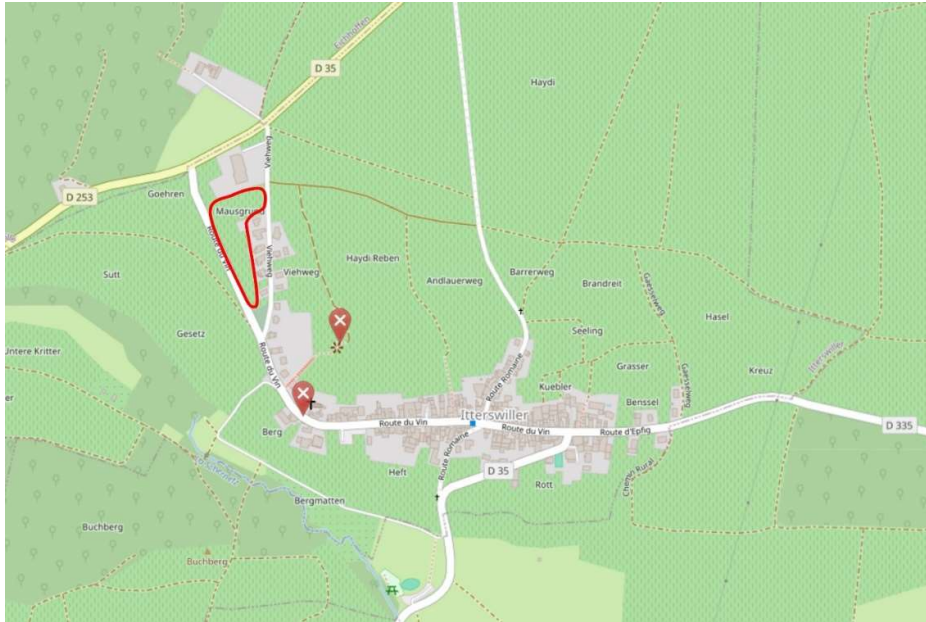
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels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

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

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

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

Localisation du point de modification :



Source : *OpenStreetMap*

La zone IAU « rue du Viehweg » a une surface très réduite de 0.3 hectares. L'actuelle OAP sectorielle liée à cette zone IAU limite la hauteur maximale autorisée des constructions à 3 mètres hors tout.

D'une part, cette hauteur maximale ne permet aucunement d'implanter des constructions habitables ou des toitures traditionnelles à deux pans, mais elle n'est également pas compatible avec la hauteur maximale indiquée au zonage, de 7 mètres hors tout. Cette disposition de l'OAP sectorielle ne permet pas non plus de respecter les densités et la mixité des formes urbaines imposées par l'OAP habitat.

Compte tenu de la situation de cette zone IAU sur une ligne de crête, visible dans le paysage, il est souhaité fixer la hauteur maximale des constructions à 5 mètres à l'égout (au règlement graphique) et à 2 niveaux de constructions (R + combles) à l'OAP sectorielle (*modification déjà présentée dans le point 6.H du présent dossier – ajustements portant sur les hauteurs et gabarits des constructions*).

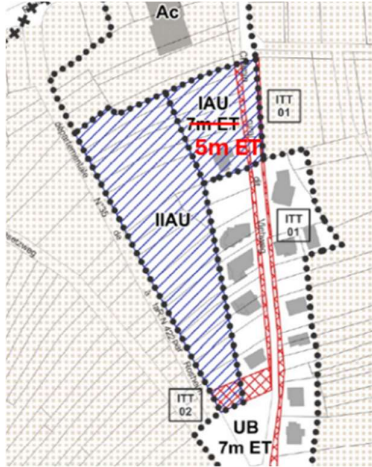
Par conséquent, l'OAP secteur « rue du Viehweg » est ajustée au paragraphe n°4 « Intégration environnement et paysagère ». La mention de hauteur maximale actuelle à 3 mètres est supprimée et remplacée par l'expression de la hauteur maximale de construction à 2 étages.

Ce point de modification ne réduit aucune protection.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne l'OAP communale secteur « Rue du Viehweg » et le règlement graphique (zonage).

Extrait du règlement graphique : modification proposée



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 PLUi sur l'environnement

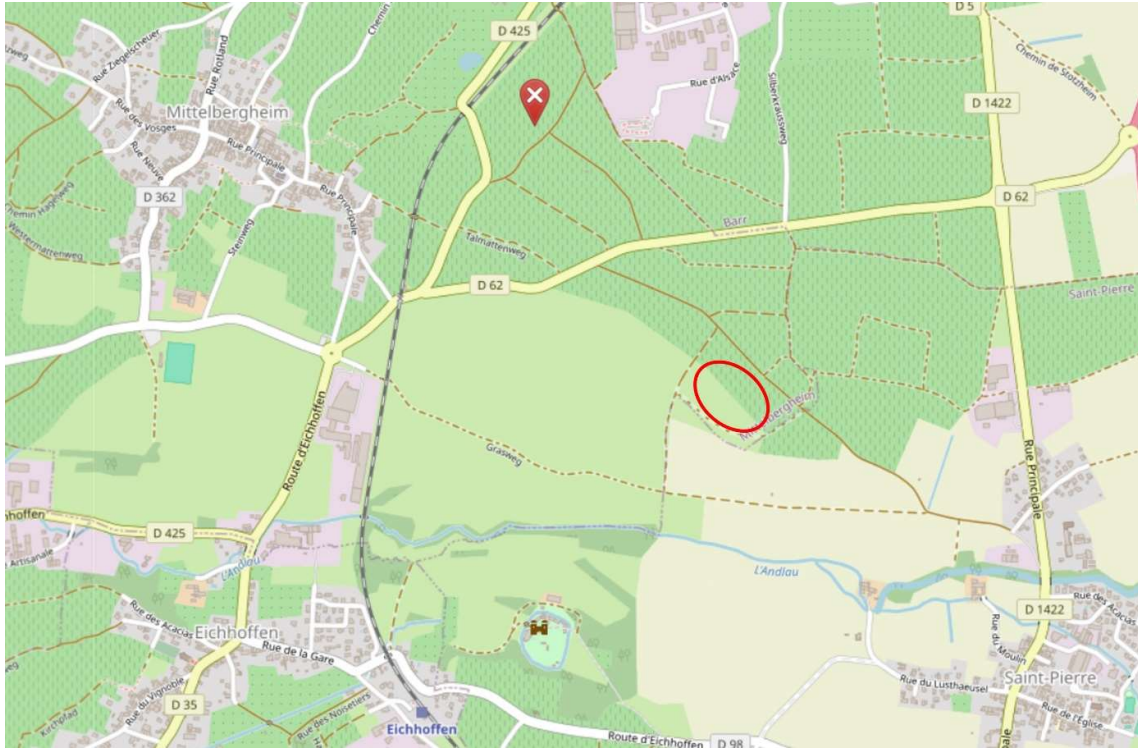
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels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

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

13. MITTELBERGHEIM - CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE 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 arborée, le projet envisagé n'est pas impactant 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 (zonage) :
Modification proposée



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

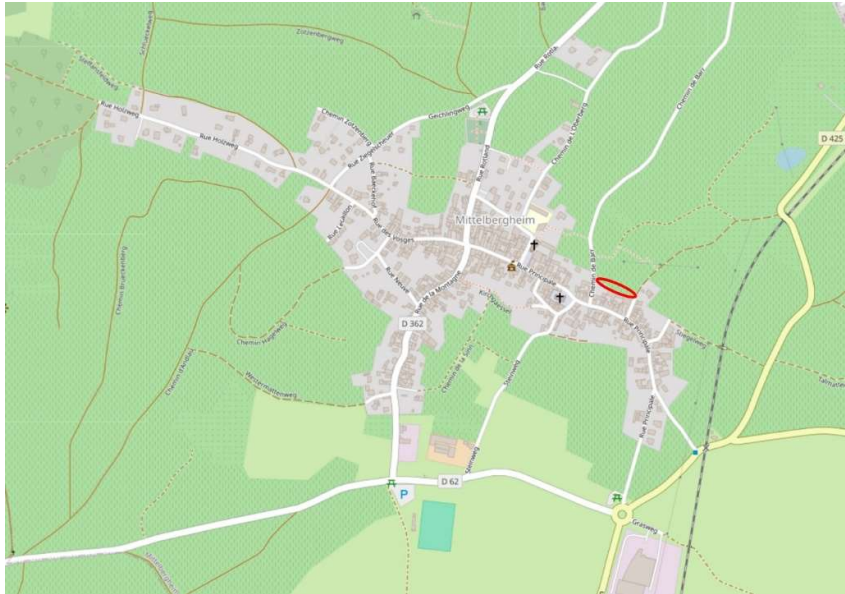
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Émission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt	Vergers	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Intégration de l'emprise du maraîcher dans une zone agricole constructible. Les nouvelles constructions potentielles devront prendre en compte les boisements existants et gérer leur intégration dans le grand paysage.													
Incidences résiduelles														

Ce point de modification entraîne une incidence sur l'environnement. L'activité conduite en agroécologie (permaculture) n'est pas extensive et permet d'assurer un impact réduit sur l'environnement.

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

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

Localisation du point de modification :



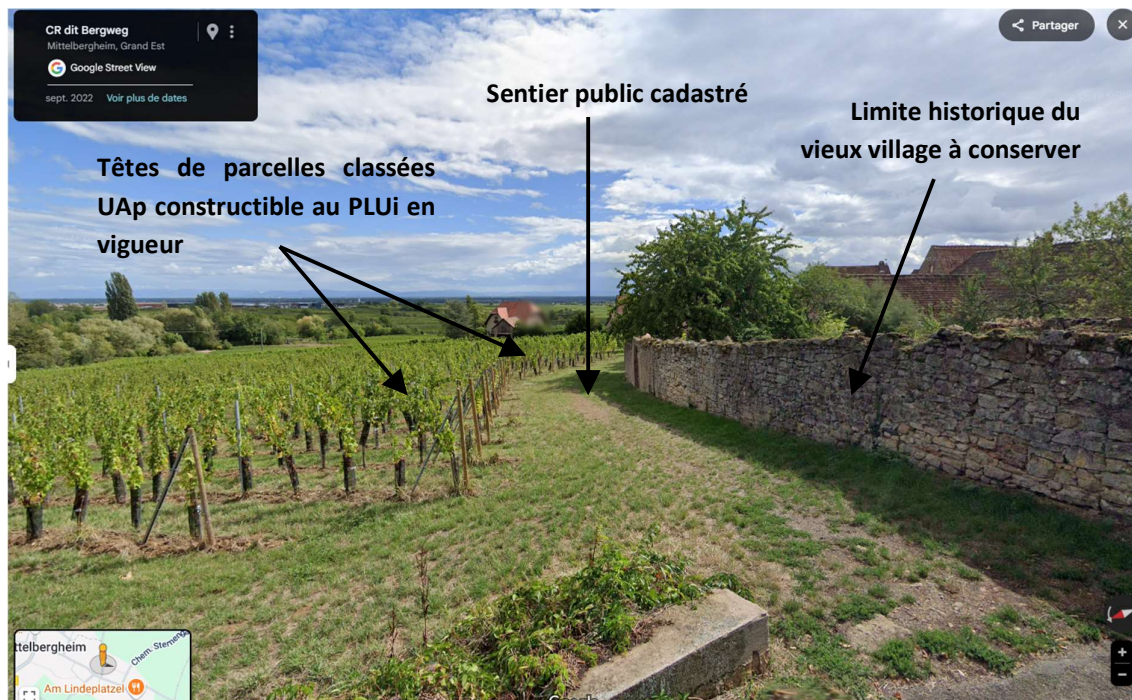
Source : *OpenStreetMap*



Les parcelles n°14, 15, et 16, section 2 comportent essentiellement des vignes figurant en périmètre AOC et classées en zone agricole inconstructible au PLUi. Seule leur extrémité Sud est actuellement intégrée à la zone urbaine Uap.

Ces têtes de parcelles sont situées en dehors de la tâche urbaine historique, et positionnées de l'autre côté d'un sentier communal qui chemine à l'arrière des bâtiments existants, lui-même bordé d'un mur d'enceinte traditionnel. Ces deux éléments constituent une limite matérielle et historique entre la zone urbanisée et l'espace viticole, qui doit être conservée.

Il s'agit d'espaces agricoles cultivés non desservis par les réseaux, et qui n'ont pas vocation à la devenir. La commune ne souhaite pas que l'urbanisation puisse dépasser cette limite matérielle et historique que rien ne justifie.



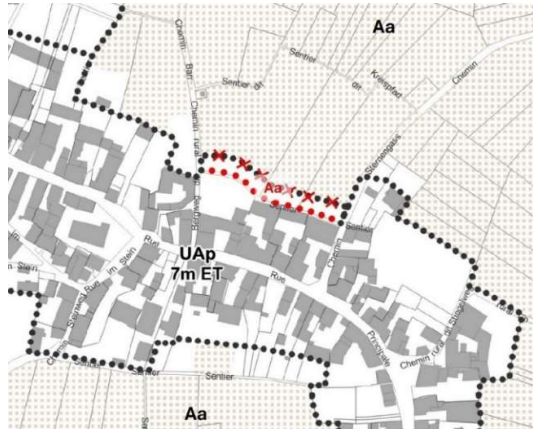
Par conséquent, la commune souhaite procéder au reclassement des bouts de parcelles situées au-delà du sentier communal, afin de les intégrer dans la zone agricole inconstructible Aa.

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 limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols. Elle permet de préserver le caractère patrimonial urbain et paysager remarquable de Mittelbergheim, conformément aux orientations du PADD du PLUi et celles du SCoT du Piémont des Vosges. Ils induisent une incidence positive sur le PLUi.

b. [Traduction dans le PLUi](#)

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

Extrait du règlement graphique (zonage) :
Modification proposée



Modification



c. Incidences de l'évolution du PLUi 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 et du muret en pierre sèche qui fait partie du petit patrimoine à préserver car il contribue à l'identité du village du piémont.													
Incidences résiduelles														

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

15. VALFF - ACTIVITES AUTORISEES A 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 ne pas bloquer d'éventuelles autorisations d'exploitation à venir dans le cadre de projets de restructuration, il est nécessaire que le PLUi permette l'évolution des activités existantes sur le site et liées à la sablière, notamment les activités de retransformation des matériaux extraits (centrale d'enrobage, centrale à béton). Ce point de modification porte ainsi sur l'ajout au règlement écrit, d'une disposition 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.) (dispositions applicables à toutes les zones, article 2, alinéa 16).

Il est toutefois précisé que cette évolution du PLUi ne permet pas à elle seule l'évolution du site et les nouvelles constructions, qui sont conditionné par ailleurs à des autorisations d'exploitation spécifiques liées à l'activité d'extraction de matériaux et délivrées par les services de l'Etat. Cette modification du PLUi n'est donc qu'un préalable au projet, nécessaire mais n'ouvrant aucun droit à construire immédiat.

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 PLUi 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	<p>Sablière « Helmbacher ».</p> <p>Incidences sonores fortement limitées en raison de l'éloignement du site par rapport aux urbaines et aux habitations.</p> <p>Proximité avec la gravière existante : limitation des déplacements de matériaux par poids lourds fortement émetteur de GES.</p> <p>L'élargissement des vocations de la gravière de Valff ne va pas entraîner d'incidences supplémentaires sur les zones humides ni sur la trame verte et bleue (TVB).</p>													
Incidences résiduelles														

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

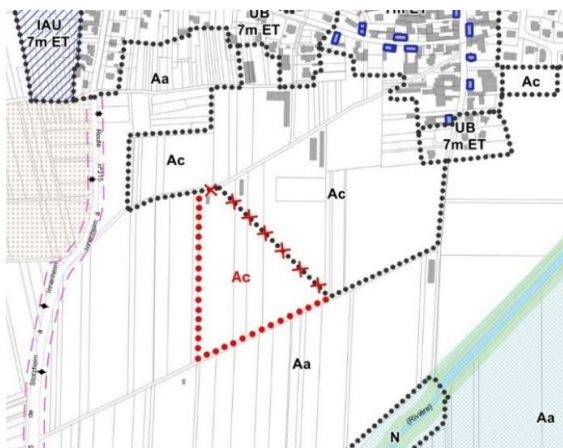
La zone agricole constructible (Ac) est ainsi étendue jusqu'au chemin agricole au Sud de l'exploitation afin d'intégrer la parcelle n°68 section 50 qui comprend les constructions et installations de l'écurie.

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*



Modification



L'extension de la zone agricole constructible (Ac) existante ne relève pas de la réduction d'une protection.

c. Incidences de l'évolution du PLUi 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 au niveau du centre équestre. Les zones humides et les zones inondables sont évitées.													
Incidences résiduelles														

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